

**Jahresbericht
Rapport annuel**

2010



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Der Vorstand der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG lädt Sie zur ordentlichen Generalversammlung ein. Diese findet wie folgt statt:

Freitag, 17. Juni 2011, 18.30 Uhr
Residenz au Lac, Aarbergstrasse 54, 2501 Biel

Traktanden

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmezähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 4. Juni 2010 und ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. November 2010
4. Bericht 2010 des Vorstandes
5. Jahresrechnung und Bilanz 2010 sowie Bericht der Kontrollstelle
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Budget 2011
8. Kommissionen
9. Kommunikationen / Informationen
10. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung laden wir Sie zu einem Nachtessen ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anwesenheit.

Traktandum 3: Protokoll der 85. Generalversammlung

Datum	Freitag, 04. Juni 2010
Ort und Zeit:	Restaurant Romand, Parkweg 10, Biel
Anwesend:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Entschuldigt:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Vorsitz:	Vincent Studer
Protokoll:	Hans Jost / Thomas Bachmann
Kinderhütendienst:	Pia Alves Alghoro (betreute 6 Kinder)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler / innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2009
4. Bericht 2009 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Jahresrechnung und Bilanz 2009 sowie Bericht der Kontrollstelle
7. Budget 2010
8. Demissionen
9. Wahlen
10. Kommissionen
11. Kommunikation / Information
12. Verschiedenes

VERHANDLUNGEN

1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete die 85. Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Genossenschafter.

Namentlich begrüßte er die anwesenden Neuzuzüger sowie Herr Thomas Lachat, welcher für die nächsten 16 Monate zum Stadtratspräsidenten gewählt wurde.

2. Wahl der Stimmenzähler / innen

Als Stimmenzähler wurden die Damen Hagger, die Herren Racine, Fahrni und Kaech gewählt.

Es waren Total 85 Personen anwesend, welche zusammen 76 Stimmen repräsentierten.

3. Protokollgenehmigung 15. Mai 2009

Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen. Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen.

Das Protokoll wird **einstimmig** genehmigt.

4. Bericht 2009 des Vorstandes

Der Jahresbericht wurde zur Kenntnis genommen. Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen.

Der Geschäftsbericht 2009 des Vorstandes wird **einstimmig** angenommen.

5. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm für den Jahresbericht 2009 Décharge zu erteilen.

Dem wird **einstimmig** stattgegeben.

6. Präsentation der Bilanz und Erfolgsrechnung 2009, Bericht der Kontrollstelle

Der Präsident informierte über die nächsten Schritte, welche zusammen mit der Steuerverwaltung des Kantons Bern geklärt werden.

Erneut wurde darauf hingewiesen, dass, infolge des länger als geplant andauernden Verfahrens, alle von den Genossenschafte rn zur Kenntnis genommenen Jahresrechnungen anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung genehmigt werden müssen.

Die Genossenschafter nehmen die Rechnung 2009 **einstimmig** zur Kenntnis und sind damit einverstanden, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu genehmigen.

7. Budget 2009

Der Präsident erläutert die im Jahrsbericht publizierten Zahlen.

Das Budget wird **einstimmig** genehmigt.

8. Demissionen

Herr Thomas Ruch verliess aus beruflichen und familiären Gründen die BIWOG. Der Präsident verdankte die von ihm geleistete Arbeit und übergab ihm ein kleines Präsent

9. Wahlen

Präsident: Vincent Studer

Er wird **einstimmig** für das neue Amt gewählt.

Vorstand: Yves Altenhoff, Thomas Bachmann,
Jean-Marc Bühler, Martial Kammermann

Die Mitglieder wurden **einstimmig** für das Amt wiedergewählt

Revisionstelle: Fiduciaire Stéphan Roulet, Neuchâtel

Diese wurde **einstimmig** für das Amt wiedergewählt

10. Kommissionen

Thomas Bachmann, Leiter der Siedlungskommission stellte den Anwesenden die beiden neuen Siedlungsverantwortlichen (Heike Hofmann – Waldrain und Pia Alves Aghoro – Linde) vor.

Er bedankte sich bei den beiden Damen, als auch bei Jean Riedo – Champagne und Thierry Burkhard – Sonnhalde/Falbringen für die geleistete Arbeit und übergab ihnen dazu ein kleines Präsent

Vincent Studer verdankte anschliessend Beat Fahrni – Leiter Baukommission und Dominique Strobel – Mitglied Finanzkommission die von ihnen geleistete Arbeit und übergab ihnen dazu ein kleines Präsent

11. Kommunikationen / Informationen

Thomas Bachmann bedankte sich bei den anwesenden Genossenschaffern, welche als Entscheidungsorgan den Vorstand unterstützen, für ihr Erscheinen an der diesjährigen Generalversammlung und unterstrich dies mit der Abgabe eines Regenschirmes in Regenbogenfarben mit BIWOG Logo. Zu den Gemeinsamkeiten der Regenbogenfarben und Genossenschaften gab er noch Erklärung ab. Zusätzlich dankte er den Helfern, die mitgeholfen haben, um die Generalversammlung vorzubereiten.

Verdankt wurde auch die Betreuung des Kinderhütendienstes durch Pia Alves.

Zudem befanden sich auf den Tischen Blumentöpfchen, welche als kleine Präsente für die Frauen gedacht waren und nach Hause mitgenommen werden durften.

Der Vizepräsident informierte die anwesenden Genossenschaffter dahingehend, dass ihnen in Bälde ein Exemplar des memreg-Berichtes, in welchem alle Erinnerungen, Geschichten und Bilder der langjährigen Genossenschaffter aufgenommen wurden, zugestellt resp. verteilt werde. Als Ergänzung präsentierte er einen Filmbeitrag, in welchem Frau Marti (Waldeggeweg 14) den memreg-Mitarbeitern aus alten Zeiten erzählte.

Zudem wurden die Genossenschaffter informiert, dass die Behörden des Kantons Bern verfügt haben, dass im Lindequartier keine UMTS-Natel-Antenne installiert werden darf und bis zum definitiven Entscheid die Einsprachefrist abgewartet werden müsste.

Vincent Studer und Thomas Bachmann informierten, dass in der Genossenschaft verschiedene Genossenschaffter ohne Bewilligung bauliche Veränderungen ausgeführt hatten. Da der Vorstand für den Zustand der Gebäude haftbar ist und die Genossenschaffter ohne Bewilligung handelten, wurden die entsprechenden Massnahmen eingeleitet.

Weiter kündigten sie an, dass Mitte Juni 2010 allen Genossenschafftern ein Schreiben zugestellt werde. In diesem werden sie aufgefordert, sämtliche ohne Bewilligung ausgeführten baulichen Veränderungen dem Vorstand bis Ende Juni 2010 nachzumelden.

12. Verschiedenes

Es wurden noch verschiedene Fragen gestellt, welche von Vincent Studer und Thomas Bachmann sachkundig beantwortet wurden.

Vincent Studer beendete die Generalversammlung um 20:00 Uhr.

Nach den offiziellen Themen informierte Herr Hans-Ueli "HUK" Köhli vom Bieler Velokurier über die Entstehung und aktuellen Dienstleistungen dieses Unternehmens (Genossenschaft) und beantwortete dazu einige Fragen.

Danach gemütliches Abendessen im Restaurant Rotonde

Der Sekretär:

Der Präsident:

Thomas Bachmann
(Hans Jost)

Vincent Studer



Traktandum 3.1: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

Datum	Donnerstag, 25. November 2010
Ort und Zeit:	19.00 Uhr, Résidence au Lac, Aarbergstrasse 46, 2503 Biel
Anwesend:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Entschuldigt:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Vorsitz:	Vincent Studer, Yves Altenhof und Thomas Bachmann
Protokoll:	Hans Jost / Thomas Bachmann

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler / innen
3. Jahresrechnungen 2007, 2008, 2009 und Berichte der Revisionsstelle
4. Decharge Vorstand
5. Anpassung Mieterdarlehen gemäss Statuten
6. Diverses

VERHANDLUNGEN

1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete diese ausserordentliche Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Genossenschafter. Es wurden keine Änderungen der Traktanden gewünscht.

2. Wahl der Stimmzähler / innen

Als Stimmzähler wurden die Damen Carine Imhoff und Esther Mathez gewählt.
Es waren Total 46 Personen anwesend, welche zusammen 42 Stimmen repräsentierten..

3. Jahresrechnungen 2007, 2008, 2009 und Berichte der Kontrollstelle

Der Präsident STV und der Chef Finanzen ALY informierten über den bisherigen Verlauf und die geleisteten Arbeiten in dieser Angelegenheit. Erwähnt wurde auch die Zusammenarbeit mit Steueranwalt und Revisionstelle.

Eine weitere Fristverlängerung wird von Seiten der Steuerverwaltung des Kantons Bern nicht mehr gewährt. Deshalb musste diese ausserordentliche Versammlung so kurzfristig einberufen werden.

Finanztechnische Fragen seitens Herr Gerber konnten umfangreich beantwortet werden.

Die Jahresrechnung 2007 wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2008 wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2009 wurde einstimmig genehmigt.

4. Décharge Vorstand

Der Vorstand beantragte der Generalversammlung, ihm für die Jahresrechnungen 2007, 2008, 2009 Décharge zu erteilen.

Dem wurde einstimmig zugestimmt

5. Anpassung der Mieterdarlehen gemäss Statuten

Das Mieterdarlehen wurde vor Jahrzehnten mit einem Fixbetrag definiert. STV informierte auch die Anwesenden, dass nicht alle Genossenschafter ihren Anteil einbezahlt hätten.

Dies entspreche nicht den aktuellen Statuten mit Vorgabe von 3 Netto-Monats-Mieten (Ausnahme: Falbringen und neue Mieter – ab ca. 2008).

Der Vorstand sieht daher vor, die betreffenden Genossenschafter im Februar 2011 mittels persönlichem Schreiben anzusprechen und die Überweisung der Differenzbeträge einfordern. Dies solle bis Ende Oktober 2011 erfolgen.

Eine Diskussion von Gegnern und Befürworter der anwesenden Genossenschafter ergab sich.

Die von der Versammlung gemachten Gegenvorschläge wurden vom Präsidenten dahingehend beantwortet, dass der Vorstand an seinem Vorhaben festhalte.

Für die Beantragung einer allfälligen Statutenänderung dieses Artikels ist vom Antragssteller ein Textvorschlag mit Antragsschreiben an den Vorstand zu richten.

6. Diverses

Es wird gebeten, die Verwaltungskosten prozentual zu den Mietzeins-einnahmen festzulegen und die Genossenschafter mittels BIWOG-Info über den vom Vorstand beschlossenen Prozentsatz zu informieren

Es wird beantragt, dass die Vorauszahlung der Mietzeinszahlungen in den nächsten 24 Monaten umgesetzt wird und diese die nachschüssige Zahlung ablöst. Vorstand hat sich auch schon den Kopf darüber zerbrochen und wird sich das weitere Vorgehen besprechen

Es wird informiert, dass die Baukommission eine Besichtigung aller Liegenschaften ab Januar 2011 eingeplant hat. Weitere Informationen folgen in der nächsten BIWOG Info

Es wird beantragt, dass zukünftig alle Mieter des Champagne-Quartiers bei anstehenden grössen Reparaturen und Sanierungen vorab informiert werden.

Vincent Studer beendete diese ausserordentliche Generalversammlung um 20.20 Uhr

Anschliessend wurde das Zwischenmenschliche bei dem von der Genossenschaft offerierten Apéro vertieft.

Der Präsident:

Der Vize-Präsident:

Vincent Studer

Thomas Bachmann

Der Verwalter:

Hans Jost

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Protokolle zu genehmigen.

Traktandum 4: Bericht 2010 des Vorstandes

Wie jedes Jahr ist es einmal Zeit anzuhalten, sich Zeit zu nehmen und das zu betrachten was im Jahr 2010 erreicht worden ist.

- Es gab Kontakte mit Menschen die in der Genossenschaft leben.
- Es gab Kontakte mit Interessenten die in einer Genossenschaft wohnen möchten.



Bild: Generversammlung Rest. Romond

- Kontakte mit den Vorstands- und Kommissionsmitglieder.
- Kontakte mit dem Verwalter.
- Kontakte mit den Behörden, Banken und Architekten.
- Kontakte die ein Projekt oder Sache unterstützen und Energie mitgeben.

- Kontakte die immer Schwarz sehen und entmutigen.
- Es gab Verbesserungen an den Immobilien.
- Sanierungsarbeiten.
- Planung der zukünftigen Arbeiten.
- Entwicklung der Zukunftsvisionen.
- Bedenken aufgrund der Energiepreise.
- Nebenkostenerhöhung.
- Gepflegte, nicht aufrechterhaltene, natürliche und englische Gärten.
- Trennenden Barrieren aus Metall.

Es ist Zeit die Protokolle wieder zu öffnen und eine Schlussfolgerung zu ziehen.



Bild: Kinderhütendienst Generalversammlung

- 11 Vorstandssitzungen
- 15 Sitzungen der Baukommission
- 4 Sitzungen der Siedlungskommission

- 2 Informationssitzungen in den Siedlungen
- 1 Generalversammlung
- 1 ausserordentliche Generalversammlung
- 1 Tag Weiterbildung vormittags mit Entspannung am Nachmittag
- 16 Sitzungen mit anderen Genossenschaften
- 4 Sitzungen mit dem Fachmann für Steuerrecht



Bild: a.o. Generversammlung Residenz au Lac

- Weitere Sitzungen um das reibungslose Funktionieren der Genossenschaft sicherzustellen.
- Und alle anderen bilateralen Treffen auf Baustellen und Koordinationssitzungen.

Ein grosses Dankeschön an die Mitglieder des Vorstandes und der Kommissionen, die sich mit viel Energie um das Wohlergehen unserer Genossenschaft bemühten.

Die wichtigsten Themen des Jahres 2010 kurz zusammengefasst.

Steuern

Bei der Erstellung des Jahresberichtes war die endgültige Entscheidung der Steuerverwaltung vorhanden. Sie haben uns die zu viel bezahlten Steuerbeträge zurückerstattet. Wir sind die Gewinner.

Baurechtsverträge

Eine Gruppe von Genossenschaften bereitete mit der BIWOG zusammen die Verhandlungsvorlagen mit der Stadt vor. Es fanden mehrere Treffen zwischen den Genossenschaften und der Stadt statt.



Bild: Dählenweg 45

Politischer Wandel in der Stadtverwaltung hat die Arbeit etwas verzögert. Der neue Stadtpräsident, welcher auch Geschäftsführer einer Genossenschaft ist, hat diesem Projekt nun eine andere Wichtigkeit gegeben. Wir konnten feststellen, dass die Genossenschaften, die ihr Erbe renovieren, die Massnahmen gegenüber der Umwelt und Energie ergreifen, die die Anzahl der

Wohnungen auf ihre Grundstücke erhöhen und keine Angst vor dem Abbruch von alten Gebäuden haben um sie durch neue zu ersetzen, bessere Verhandlungsargumente haben.

Die BIWOG kann einige gute Argumente hervorbringen.

Parzelle Sonnhalde

Nach Besprechung und Studium der Dokumentation über unsere Situation mit den Baulandsverträgen (Baurecht) sind wir aktiv geworden.

Die Baukommission begann mit dem Architekturbüro Bauart eine Analyse der möglichen Konstruktionsvarianten zu erstellen. Die intensive Arbeit beschäftigte sie seit Mitte Jahr.



Bild: Sonnhalde 2

Wir können Sie über die Möglichkeiten bald informieren.

Die Sanierungsarbeiten

Sonnhalde

Nach 6 Jahren Arbeit konnte die Innensanierung abgeschlossen werden. Mit einer kleinen Feier wurde mit den Architekten, der Baukommission und der Handwerker der Abschluss gefeiert.



Bild: Sonnhalde

Die Erfahrung ist positiv, die Gebäude sind wunderschön. Viele Besucher (Schule für Architektur, Mitglieder der Behörden) nahmen mit Interesse von dieser schönen Restaurierung Kenntnis.

Das Budget wurde eingehalten, die Finanzierung auch.

Linde

Ende 2010 haben wir die Sanierung der letzten Hälfte des Gebäudes Nummer 38 begonnen.

Champagne

Wir führten verschiedene kleinere Wartungsarbeiten an einigen Häusern durch.

Waldrain

Ende 2010 haben wir die Sanierung des Gebäudes an der Hausnummer 59 begonnen. Es wird in diesem Frühjahr 2011 abgeschlossen sein. Vier Wohnungen sind von dieser Arbeit betroffen.

Vorstandsausflug

Am Samstag, 25. September versammelte sich der Vorstand am Bahnhof zum diesjährigen BIWOG-Ausflug.



Mit dem Zug fuhren wir nach Neuenburg. Während die Partner der Vorstandsmitglieder sowie die Kommissionsmitglieder das Schloss aus dem 15. Jahrhundert, in welchem heute die kantonale Verwaltung untergebracht ist, unter fachkundiger Führung besichtigten, begleitete uns Herr Ryter, Architekt bei der Bauart, durch den Ecoparc. Das Architekturbüro Bauart hat unter anderem das Gebäude des Bundesamtes für Statistik und mehrere Wohnhäuser in diesem

Quartier gebaut. Immer unter dem Gesichtspunkt der Ökologie.

Weiter ging es mit dem Zug ins Val de Travers, nach Môtiers. Im Prieuré St-Pierre, wo die Kellerei Mauler untergebracht ist, erwartete uns eine geführte Besichtigung des Weinkellers mit anschliessender Degustation. Obwohl uns das Wetter nicht besonders hold war, beschlossen wir die nächste Etappe nach Couvet bei leichtem Nieselregen zu Fuss zurückzulegen, sozusagen einen Verdauungsspaziergang im Dauerregen.

In der „Officine de Verre“ in Couvet empfing uns Herr Stauffer in seiner Absinth-Brennerei.



Er zeigte uns wie die "grüne Fee" hergestellt wird und wie dieser Alkohol auch während der Prohibition im Geheimen gebrannt wurde. Nach einem Rundgang durch das kleine Museum und die Brennerei, kamen wir in den Genuss einer Absinthdegustation. Und

schon war es Zeit die Heimreise anzutreten.

Todesfälle

Wir mussten uns von folgenden Genossenschafter/innen verabschieden.

März 2010	Haug Trudi
März 2010	Laroppe Pierre



Traktandum 5: Jahresrechnung 2010

Das Jahr schlossen wir mit einem Gewinn von CHF 1498.31 ab.

Im vergangenen Jahr arbeiteten wir mit dem Verwalter auf der Maximierung des Cashflows der Genossenschaft. Wir hielten dies auf dem erforderlichen Minimum und der Rückgriff auf die Hypotheken war nur bei äusserstem Bedarf.

Bei jeder Sanierung zahlen wir mindestens 20% aus eigenen Mittel.

Im Jahr 2010 haben wir die Gebäude mit 3% amortisiert (gerundet).

Der Cashflow pro Wohnung steigerte sich auf CHF 4'599.-, der im Vergleich mit anderen Genossenschaften ein guter Wert ist, um somit das langfristige Bestehen der Genossenschaft zu gewährleisten.

Die vor sechs Jahren gestartete Sanierung eines grossen Teils der Genossenschaftimmobilien ging zu Ende. Die Finanzierungspläne der damals vorhergesagten Hypotheken war CHF 19 Millionen. Wir sind aktuell auf CHF 15,7 Millionen.

Heute ist die Rendite unseres Wohnungsbestandes noch über 8%. Dies ist eine gesunde Situation und eine nachhaltige Basis für die Zukunft.



Bild: Waldrainstrasse

Die Vermietungspolitik hat sich nicht geändert. Wir haben seit 15 Jahren

keine allgemeine Erhöhung umgesetzt.
Ad-hoc-Erhö­hungen wurden nur wegen Renovierungsarbeiten eingeführt.



Bild: Falbringen

Nach der Renovierung der Wohnungen sind die Mietpreise vergleichbar mit dem Wohnmarkt Biel immer noch um 20% niedriger. Wir werden auch weiterhin diese Politik so lange wie möglich weiterführen.

Bericht der Kontrollstelle

Wir führten eine Überprüfung der Konten nach den Angaben der gesetzlichen Anforderungen durch. Sie finden den Bericht der Revisionsstelle auf den nachfolgenden Seiten.
Aktueller Bericht siehe Seite 45

Traktandum 6: Décharge-Erteilung

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm die

Décharge für das Jahr 2010 zu erteilen.

Traktandum 7: Budget 2011

Das Budget 2011 ist ausgeglichen und weist Einnahmen und Ausgaben in der Höhe von jeweils Fr. 1'722'500.- aus.

Wir haben auch wieder das Thema "BIWOG zukünftige Entwicklung" budgetiert. Es erscheint uns notwendig, die Prüfung dieser Arbeiten professionell zu machen

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Budget 2011 zu genehmigen.

Traktandum 8: Kommissionen

Siedlungskommission

Die Mitglieder der Siedlungskommission unterstützten auch dieses Jahr wieder die bestehenden sowie auch die



Bild: Champagnefest

neu eingezogenen Genossenschafter. Die Zusammenarbeit hat sich sehr bewährt. Die kurzen Kommunikationswege helfen doch Anliegen unbürokratisch zu behandeln.

Nach intensiver Aufarbeitung der Geschichte BIWOG's durfte die Kommission das interessante Nachschlagwerk an alle Genossenschafter verteilen.



Bild: Ausflug 50+ Freiburg

Die Siedlungsfeste erfreuten wieder Jung und Alt. Auch bei kühlem Wetter fanden sich viele Anwohner zu Speis und Trank ein. Spiel und Spass kam auch nicht zu kurz. Dabei ergaben sich interessante Bekanntschaften und Gespräche.

Ich danke dem Team für den Einsatz zu Gunsten der Genossenschaft.

Thomas Bachmann
Leiter der Siedlungskommission

Finanzkommission

Die Finanzkommission hatte keine Aktivitäten im 2010. Der Verantwortliche hatte die Sitzungen mit der Steuerverwaltung unterstützt und die Entscheidung des Vorstandes mitgetragen.

Yves Altenhoff
Leiter der Finanzkommission

Baukommission

Für die Informationssitzung über die Baurechtsverträge hat die Baukommission dieses Projekt mit der überbaubaren Grünfläche intensiv betreut.

Sonnhalde
Nach Prüfung mehrerer Offerten



Bild: Sonnhalde

hat der Vorstand entschieden das Vorprojekt mit dem Architekturbüro "bauart" (www.bauart.ch) durchzuführen.

Die Kommission hat mit diesen Spezialisten zusammen verschie-

dene Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Eingebunden wurden Gedanken über Sozialelemente, nachbarschaftliche Begegnungsräume, Energieeffizienz und vieles mehr. Diese Arbeit wurde in einer kleinen Broschüre zusammengefasst.

Dieses interessante Dokument über die BIWOG und die Sonnhalde können wir Ihnen in diesem Jahr anlässlich einer Informationssitzung präsentieren.

Die Baumaschinen fahren aber noch nicht auf.

Eine grosse Arbeit respektive Verhandlung steht uns noch mit dem Heimatschutz und der Stadt Biel bevor. Diese geben uns noch Arbeit für mehrere Monate bis die Baupublikation in einem offiziellen Papier aufgenommen werden kann.

Wohnungsbesichtigung

Die Kommission startete seine Besuche aller Wohnungen in der Genossenschaft. Sie sind über diese Durchführung frühzeitig informiert worden.

Und weitere Projekte

Pflege der Gärten und Aufwertung der Gartengestaltung.

Beat Fahrni / Vincent Studer
Baukommission



Bild: Waldrain

Blick in die Zukunft

Im 1926 haben die Gründer und der Präsident Herr Gräppi die ersten Gebäude gestellt.

Im 1926 waren die Toiletten und Badewannen in jeder Arbeiterwohnung schon eingebaut. Wirkliche Idealisten.

Heute sind wir noch immer mit den gleichen Bauverträgen gebunden. Diese neigen sich langsam dem Ende zu.

Wir sind in einer Zeit der Veränderung. Die Bodenpreise steigen ins unermessliche.

Also lassen wir diese Kosten über noch mehr Mieter teilen.

Packen wir die Möglichkeiten die uns jetzt bieten.

Wir haben das Glück die Zukunft der BIWOG zu bestimmen - mit sanierten Immobilien, neuen Immobilien, Ersatzimmobilien für alte und nicht mehr zeitgemässe Wohnungen, neue Immobilien in anderen Regionen.

Seien wir wieder Idealisten!



Bild: Champagne

Gemeinschaftsräume, eine Kindertagesstätte (Kita), Wohnungen für +65, allgemeine Grünflächen, Mittagstisch in der Küche der Gemeinschaftsräume, für Junge, für Senioren, für Familien, ein Verantwortlicher in der Siedlung der Bestellungen im Laden entgegennimmt, der von Gemüselieferanten beliefert wird und für Frische garantiert, die Zeit nach dem Arbeiten.



Bild: Pelletheizung Waldrainstrasse

Dies in der Sonnhalde, in der Champagne, in der Linde oder anderswo.

Vincent Studer
Präsident

Bilanz 31.12.2010**Bilan 31.12.2010**

Aktiven / Actifs	31.12.10	31.12.09
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	65'834.34	728'195.80
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	18'138.00	25'777.50
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	418'549.30	223'329.10
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	192'622.40	200'864.55
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	695'144.04	1'178'166.95
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	16'258'991.60	17'229'343.00
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	34'199.70	176'849.65
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	45'730.50	0.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	16'345'822.80	17'413'093.65
Total Aktiven / Total actifs	17'040'966.84	18'591'260.60
Passiven/Passifs		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	389'717.69	518'191.56
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	20'985.85	18'846.55
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	189'052.00	187'979.00
Hypotheken / Hypothèques	15'782'000.00	15'440'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'381'755.54	16'165'017.11
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	51'900.00	56'700.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	333'742.50	312'295.45
Reparaturfonds / Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr / Bénéfice reporté	102'793.11	617'204.09
Jahresergebnis 2008 / Résultat annuel 2008		592'534.09
Jahresergebnis 2009 / Résultat annuel 2009		678'232.48
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010	1'498.31	
Total Eigenkapital / Total du capital propre	659'211.30	2'426'243.49
Total Passiven / Total passifs	17'040'966.84	18'591'260.60

Erfolgsrechnung

Comptes d'exploitation

Ertrag / Revenus	31.12.10	31.12.09
Mietzinse / Revenus des locations	1'700'095.00	1'713'383.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	516.30	8'864.20
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratives	7'921.35	8'525.65
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	1'000.00	350.00
Versicherungsleistungen / dédommagements d'assurances	0.00	4'104.55
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'530.52	2'603.37
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	22'172.25	5'900.00
Total Ertrag / Revenus totales	1'734'235.42	1'743'730.77

Aufwand / Charges

Hypothekarzins / Intérêts hypothécaires	460'510.45	455'811.50
Baurechtszins / Intérêts du droit superficiel	69'052.75	70'204.20
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'171.50	2'015.45
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	161'758.60	188'619.49
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	25'637.65	10'477.85
Versicherungen / Assurances	48'238.30	48'812.85
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	262'363.26	236'230.80
Projekte / Projets	4'846.60	0.00
Steuern / Impôts	23'338.65	23'418.30
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. Vides	27'305.85	25'041.05
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	1'574.30	4'866.80
Total Aufwand vor Abschreibungen/ Charges totales avant amortissements	1'085'797.91	1'065'498.29
Jahresergebnis vor Abschreibungen/ Résultat de l'exercice avant amortissements	648'437.51	678'232.48
Abschreibungen / Amortissements	646'939.20	0.00
Jahresergebnis / Résultat	1'498.31	678'232.48

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2010 Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2010

	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. wert Valeur ass.incend.
31. Dezember 2010				
Sonnhalde	5'579'053.80	3'820'000.00	3'868'000.00	9'619'600.00
Champagne	2'088'998.65	3'942'000.00	3'868'000.00	11'601'800.00
Linde	5'193'727.10	5'020'000.00	5'068'000.00	16'514'600.00
Waldrain	2'643'464.15	1'980'000.00	1'568'000.00	6'884'600.00
Falbringen	688'220.90	1'020'000.00	1'068'000.00	5'269'500.00
Landwerte / valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00	0.00
Total	16'258'991.60	15'782'000.00	15'440'000.00	49'890'100.00

	Mietzins Locations		Hyp. Zins Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.		Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations		Abschreibungen auf Immobilien Amortissements sur immeubles		Aktivierung Activation
	Mietzins Locations	Hyp. Zins Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.	Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	Abschreibungen auf Immobilien Amortissements sur immeubles	Aktivierung Activation				
31. Dezember 2010									
Sonnhalde	347'287.00	134'249.75	56'092.65	189'590.15	686'679.30				
Champagne	443'784.00	135'161.85	27'658.10	80'631.30	-83'206.30				
Linde	538'199.00	174'820.25	28'507.55	177'479.00	-91'369.05				
Waldrain	176'953.00	47'287.60	41'130.75	97'941.35	179'395.10				
Falbringen	193'872.00	38'043.75	8'369.55	21'468.10	-21'468.10				
Landwerte / valeurs des terrains	0.00	0.00	0.00	0.00	65'527.00				
Total	1'700'095.00	529'563.20	161'758.60	567'109.90	735'557.95				

Büro und Verwaltung / Bureau et administration	2010	2009
Miete Büro / Location bureau	12'194.20	12'976.25
Personalaufwand / Charges pour le personnel	146'828.75	155'174.55
Sozialleistungen / Charges sociales	17'527.85	20'520.85
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratif	90'659.06	47'559.15
Total	267'209.86	236'230.80

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.10	31.12.09
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	102'793.11	226'923.18
Jahresergebnis 2009 / Résultat annuel 2009		18'526.93
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010	1'498.31	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / Attribution aux réserves légales	0	0
Verbleibender Gewinnvortrag / Bénéfice reporté restant	104'291.42	226'923.18

Anhang / Annexe	31.12.10	31.12.09
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	18'910'000.00
Leasingverpflichtungen (Photokopierer Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010) Engagements leasing (Photocopieuse Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010)	0.00	826.40
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (siehe separate Liste) Valeur immobilière des assurances incendies (voir liste séparée)	49'890'100.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Budget 2011

Budget 2011

Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'715'000.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	1'500.00
Diverser Ertrag / Revenus divers	6'000.00
Total Ertrag / Revenus totales	1'722'500.00

Aufwand / Charges

Hypothekarzins / Intérêts hypothécaires	470'000.00
Baurechtszins / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'700.00
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	200'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	30'000.00
Versicherungen / Assurances	48'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	280'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. vides	30'000.00
Entschädigungen an Mieter / Indemnisation aux locataires	1'400.00
Abschreibungen / Amortissements	566'400.00
Total Aufwand / Charges totales	1'722'500.00

Gewinn / Bénéfice	0.00
--------------------------	-------------

Übersetzung. Französische Ausführung hat Richtigkeit

Bericht des Prüfungsorgans über die Eingeschränkte Revision zuhanden der Genossenschaft der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Im Anschluss an die Steuerrevision durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern der Jahresrechnungen 2007 bis 2009, wurden die Abschreibungen auf Maschinen und Apparate mit Fr. 72'310.-- (2007), Fr. 36'155.-- (2008) und Fr. 34'192.-- (2009) berechnet.

Die Ergebnisse sehen somit wie folgt aus:

- Jahresrechnung 2007: Gewinn von Fr. 91'016.46
- Jahresrechnung 2008: Gewinn von Fr. 26'079.09
- Jahresrechnung 2009: Verlust von Fr. 15'665.07.

Demnach wurde der Gewinnvortrag auf den 1. Januar 2010 auf Fr. 102'793.11 reduziert.

Bei unserer Revision sind wir, mit Ausnahme des unten erwähnten Vorbehaltes, 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.

- Die Darlehen der Genossenschaft sollten nicht unter dem Eigenkapital, sondern unter dem langfristigen Fremdkapital aufgeführt werden.

Neuchâtel, 6. Mai 2011

Stéphan Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable

Corinne L'Epée
Comptable contrôle de gestion diplômée

Beilage: Jahresrechnung beinhaltend

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

Kontaktadresse

Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG
Waldrainstrasse 63, 2503 Biel
Tel. 032 365 21 45, Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch, www.biwog.ch

Mitglieder des Vorstandes

Präsident	Herr Vincent Studer
Vize-Präsident	Herr Thomas Bachmann
Kassier	Herr Yves Altenhoff
Recht	Herr Martial Kammermann
Mitglied	Herr Jean-Marc Bühler

Sekretariat

Verwalter	Herr Hans Jost
-----------	----------------

Kontrollstelle

Treuhand	Herr Stéphan Roulet
----------	---------------------

Siedlungskommission

Linde	Frau Pia Alves Aghoro
Waldrain	Frau Heike Hofmann
Sonnhalde / Falbringen	Herr Thierry Burkhard
Champagne	Herr Jean Riedo

Impressum

Autoren / Auteurs

Herr Thomas Bachmann
Herr Vincent Studer
Herr Yves Altenhof

Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann
Herr Jean-Marc Bühler

Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann
Herr Jean Riedo
Herr Jean-Pierre Joliat

Auflage / Tirage

150 Stück / exemplaires

Druckerei / Impression

Offset Hulliger & Co., Biel-Bienne

Bieler Wohnbaugenossenschaft
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Crêt-du-Bois 63
2503 Biel / Bienne
Tel 032 365 21 45
Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch
www.biwog.ch