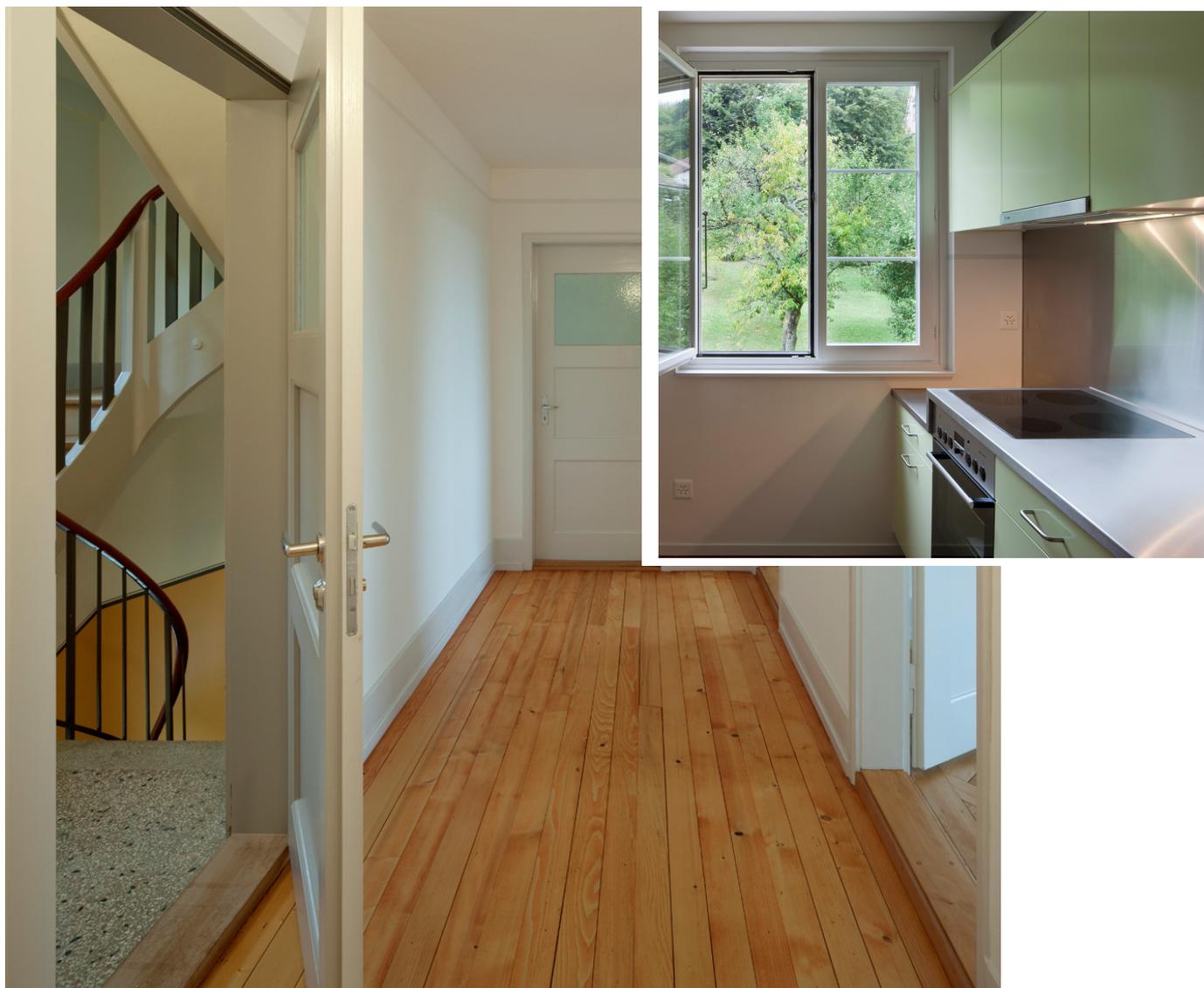




## Rapport annuel

## Jahresbericht

# 2009





## **Einladung zur ordentlichen Generalversammlung**

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

**Freitag, 4. Juni 2010, 18.30 Uhr**  
Restaurant Romand, Parkweg 10, 2502 Biel

### ***Traktanden***

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 15. Mai 2009
4. Bericht 2009 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Jahresrechnung und Bilanz 2009 sowie Bericht der Revisionsstelle
7. Budget 2010
8. Demission
9. Erneuerungswahlen
  - a) Vorstand
  - b) Präsident
  - c) Revisionsstelle
10. Kommissionen
11. Kommunikation / Information
12. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung laden wir Sie zu einem Nachtessen ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anwesenheit

## **Traktandum 3: Protokoll der 84. Generalversammlung**

Datum	Freitag, 15. Mai 2009
Ort und Zeit:	18.30 Uhr, Volkshaus, kleiner Saal, Aarbergstrasse 112, Biel
Anwesend:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Vorsitz:	Vincent Studer
Protokoll:	Hans Jost / Thomas Bachmann

### **TRAKTANDEN**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler / innen
3. Protokollgenehmigung der ordentlichen Generalversammlung 27.06.08
4. Bericht 2008 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2008, Bericht der Revisoren
7. Budget 2008
8. Demissionen
9. Wahlen
10. Kommission
11. Kommunikation / Information
12. Verschiedenes

**Die nächsten Blätter sind  
Meldefomulare zum Herausnehmen**

**Les prochaines pages sont à retirer et  
à utiliser à l'AG**

## **Vollmacht**

Ich

Vorname / Name: \_\_\_\_\_

Strasse / Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Lasse mich an der ordentlichen Generalversammlung vom 04. Juni 2010 der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG, Biel wie folgt vertreten:

### **a) durch folgendes handlungsfähiges Familienmitglied:**

Vorname / Name: \_\_\_\_\_

Strasse / Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

oder

### **b) durch folgenden anderen Genossenschafter der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG:**

Vorname / Name: \_\_\_\_\_

Strasse / Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Unterschrift des Vollmacht erteilenden Genossenschafters:

\_\_\_\_\_

Wichtig:

- In allen Fällen muss immer der Genossenschafter/in selber die Vollmacht erteilen. Im Fall b) muss der / die Bevollmächtigte ebenfalls Genossenschafter/in der BIWOG sein
- Alle Vornamen und Namen immer ausschreiben
- Gemäss Statuten Art 26 Abs 2 darf kein Genossenschafter mehr als einen anderen Genossenschafter vertreten
- Das Familienmitglied muss mindestens 18 Jahre alt sein

## **Procuration**

Je

Prénom / Nom: \_\_\_\_\_

Rue / Numéro: \_\_\_\_\_

NPA / Localité: \_\_\_\_\_

Serai représenté à l'assemblée générale ordinaire du 4. Juin 2010 de la coopérative biennoise de construction BIWOG comme suit:

### **a) par le membre de la famille suivant:**

Prénom / Nom: \_\_\_\_\_

Rue / Numéro: \_\_\_\_\_

NPA / Localité: \_\_\_\_\_

ou

### **b) par une autre coopératrice de la BIWOG:**

Prénom / Nom: \_\_\_\_\_

Rue / Numéro: \_\_\_\_\_

NPA / Localité: \_\_\_\_\_

Signature du plein pouvoir délivrée par la coopératrice:

---

Important:

- Dans tous les cas, la coopératrice doit toujours donner les pleins pouvoirs de représentation. dans le cas b) le représentant doit également être sociétaire de la BIWOG
- Tous les prénoms et noms doivent être inscrits en entier
- Selon les statuts, article 26, paragraphe 2, une coopératrice ne doit pas représentés plus qu'un autre sociétaire
- Le membre de la famille doit être au moins âgé de 18 ans



## VERHANDLUNGEN

### 1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete die 84. Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Genossenschafter

### 2. Wahl der Stimmenzähler / innen

Als Stimmenzähler werden die Damen Aerni, Domeniconi und Lachat sowie Herr Fahrni gewählt. Es sind 57 Stimmberechtigte anwesend, das absolute Mehr beträgt somit 29 Stimmen

### 3. Protokollgenehmigung

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

Das Protokoll wurde **einstimmig** genehmigt.

### 4. Bericht 2008 des Vorstandes

Vincent Studer erläuterte zu den gezeigten Fotos vom Wohnungsbrand an der Sonnhalde 16 zudem einige interessante Details.

Der Geschäftsbericht 2008 des Vorstandes wurde **einstimmig** angenommen

### 5. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand beantragte der Generalversammlung, ihm für den Jahresbericht 2008 Décharge zu erteilen

Dem wurde **einstimmig** stattgegeben.

### 6. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2008, Bericht der Kontrollstelle

Der Präsident berichtet, dass zur Zeit im Gerichtsverfahren der Wohnbaugenossenschaft Wylergut die Rekursfrist läuft und der Kanton Bern die Möglichkeit hat, gegen das zu Gunsten der Wylergut gefällte Urteil in Berufung zu gehen.

Um die Steuererklärung 2008 korrekt eingeben zu können, werden wir eine Verlängerung der Eingabefrist beantragen.

Der Präsident wies darauf hin, dass nach Bekanntgabe des definitiven Urteils alle Jahresrechnungen, welche bisher von den Genossenschaffern nur zur Kenntnis genommen wurden, anlässlich einer ausserordentlichen Versammlung noch genehmigt werden müssen.

Die Genossenschafter nahmen die Rechnung 2008 **einstimmig** zur Kenntnis und waren damit einverstanden, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu genehmigen.

## 7. Budget 2009

Der Präsident erläuterte die im Jahresbericht publizierten Zahlen.

Das Budget wurde **einstimmig** genehmigt.

## 8. Demissionen

Frau Monique Villars verlässt aus gesundheitlichen Gründen die BIWOG. Er verdankte die von ihr geleistete Arbeit und informierte, dass die offizielle Verabschiedung anlässlich des diesjährigen Ausflugs des Vorstands im Herbst erfolgen werde.

## 9. Wahlen

Als neues Vorstandsmitglied und Finanzverantwortlichen wurde Herr Yves Altenhoff vorgeschlagen. Hierzu wurden er in Abwesenheit mit einigen Eckdaten vorgestellt

Er wurde **einstimmig** für das neue Amt gewählt

## 10. Kommissionen

Thomas Bachmann stellt den Anwesenden jährlich an den Jahresversammlungen ein der drei gebildeten Kommissionen vor. Dieses Jahr ist die Siedlungskommission an der Reihe. Diese Personen stellen das Bindeglied zwischen Vorstand und Bewohnern dar. Sie organisierten unter anderem Anlässe und waren auch Anlaufstelle bei Anliegen, Bemerkungen, Feststellungen usw. Er bedankte sich für die von den Kommissionsmitgliedern Pia Niklaus, Barbara Widmer, Thierry Burkhard und Jean Riedo geleistete Arbeit und übergab ihnen dazu ein kleines Präsent

## 11. Kommunikation / Information

Thomas Bachmann bedankte sich bei den anwesenden Genossenschaf tern, welche als Entscheidungsorgan den Vorstand unterstützen, für ihr Erscheinen an der diesjährigen Generalversammlung und unterstrich dies mit der Abgabe eines BIWOG-Schreibsets beim Eintreten.

Die diesjährige Versammlung wurde im Restaurant Volkshaus abgehalten, da das Restaurant Union (momentan geschlossen) zum Verkauf angeboten wurde. Thomas Bachmann erzählte mit einigen Bildern über die Entstehungsgeschichte des Bieler Volkshauses und dessen Erbauer, den Architekten Eduard Lanz.

Desweiter n unterstrich er, dass der Vorstand mit dem BIWOG-Info die Genossenschaf ter über das laufende Geschehen in der Genossenschaf t informiert und damit auch eine verbesserte Transparenz anstrebt.

Wie jedes Jahr wird der Vorstand sich am diesjährigen Ausflug im Herbst weiterbilden und informieren lassen.

Als nächstes informierte er ausführlich über die Ergebnisse der Umfrage, welche von Genossenschaf tern zahlreich ausgefüllt und retourniert wurden.

Als nächstes präsentierte er noch die neue BIWOG-Homepage, die im Juli 2009 im Internet aufgeschaltet wird und angewählt werden kann.

Dazwischen informierte Vincent Studer über den demnächst auslaufenden Baurechtsvertrag in der Sonnhalde. Bis zu deren Endtermin muss bei den Bieler Behörden mindestens ein Bauprojekt vorliegen.

Als vorletzte Angelegenheit informierte Thomas Bachmann über die Verlängerung der Einsprachefrist und den Stand in Sachen Swisscom-Baugesuch einer UMTS-Natelantenne auf dem Dach der Liegenschaf t Waldeggweg 4.

Zuletzt orientiert er noch für die von der memreg-Organisation geführten Interview mit Genossenschaf tern älteren Jahrgangs und bedankte sich bei denjenigen, die an der GV persönlich anwesend gewesen sind, mit einer Flasche Wein oder einem Blumenstrauss.

## 12. Verschiedenes

Herr Hans Jost ist seit dem 1. April 2009 bei der BIWOG als neuer Verwalter tätig und wird Frau Bilat ablösen, welche anfangs 2010 in Pension gegen wird.

Es werden noch verschiedene Fragen gestellte, welche von Vincent Studer und Thomas Bachmann sachkundig beantwortet werden

Vincent Studer beendete die Generalversammlung um 20:35 Uhr.

Anstelle des verunfallten Herr Francis Kuonen von der Stadtplanung, hat Herr Thierry Burkhard mittels einem kleinen Vortrag über die geplante Überbauung auf dem Gygaxareal informiert.

Danach gemütliches Abendessen im Restaurant Rotonde

Der Sekretär:

Der Präsident:

Thomas Bachmann  
(Hans Jost)

Vincent Studer

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Protokoll zu genehmigen.

## Traktandum 4: Bericht 2009 des Vorstandes

Im Berichtsjahr führten wir die Sanierungsarbeiten weiter voran. Da weniger sanierungsbedürftige Wohnungen/Häuser zur Umsetzung standen, hat sich der Rhythmus verlangsamt. Die Leitungen von Strom und Wasser wurden an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Ausführungen wurden so ausgeführt dass diese der zukünftigen Ausrichtung des Genossenschaft entsprechen.

In der Bearbeitung dieser Aufgaben arbeiteten wir mit Spezialisten der genossenschaftlichen Dachorganisation zusammen.

Der Vorstand bearbeitete auch in einer Nachmittagssitzung die Zukunftsausrichtung der BIWOG mit der Optimierung der Immobilien Ressourcen.

Bei einem Weiterbildungsausflug nach Winterthur besuchte der Vorstand eine Genossenschaft in der Stadt, die vor ein paar Jahren in der gleichen Ausgangslage



waren. Wir nahmen einige Ideen mit nach Hause. Mit den

Verantwortlichen der Genossenschaft studierten wir die Abhandlung der Sanierungs- und



Renovationspläne, deren Finanzierung, die Verwaltung der Genossenschaftsdarlehen, die Kompetenzen der verschiedenen Entscheidungsträger (Generalversammlung, Vorstand,...). Dieser Besuch bestätigte die Wichtigkeit der attraktiven Gestaltung der Genossenschaft und deren Eigentum.

Um die laufenden Aufgaben bewältigen zu können fanden 25 Sitzungen (Vorstand, Kommissionen) statt.

Anlässlich 2 Informationssitzungen in den Siedlungen sowie per BIWOG INFO informierte der Vorstand über die Genossenschaft. Es liegt dem Vorstand am Herzen, die Genossenschaft weiterhin attraktiv zu halten und auf die Zukunft vorzubereiten.

## Generationswechsel

Im Berichtsjahr gab es auch einen Generationswechsel in der Verwaltung.

Unsere langjährige Mitarbeiterin, Frau Ursula Bilat, trat ihren wohlverdienten Ruhestand an. Die Aufgaben wurden an ihrem Nachfolger Herr Hans Jost übergeben. Wie immer bei Personalwechsel gab es eine Anpassung der Arbeitsstruktur. Neue Informatikkenntnisse, andere Arbeitserfahrungen, Integration digitaler Medien und vieles mehr waren optimal mit den Aufgaben abgestimmt worden. Doch der persönliche Kontakt wird immer noch Vordergrund stehen.

Der Vorstand dankt Ursula Bilat für die verschiedenen Tätigkeiten während des mehrjährigen Einsatzes für die BIWOG und wünscht Ihr alles Gute für die Zeit ausserhalb der Verwaltung.

## Die Sanierungsarbeiten

### Sonnhalde



### Sonnhalde 10 und 12

Die Immobilien sind Totalrenoviert worden. Dies in einem kürzeren Zeitraum als erwartet und ohne Überschreitung der Kosten.

### Sonnhalde 2

Die letzte Hälfte des Gebäudes wurde saniert und eine weitere bewilligte Duplexwohnung wurde erstellt.

Die Umgebungsarbeiten sind vorübergehen auf Eis gelegt. Die Ausführungsvarianten für die noch bestehende Grünfläche in der Sonnhalde sind vom Vorstand anlässlich der Infositzungen erläutert worden.

Diese Umgebungsarbeiten werden mit dem Überbauungs-Projekt ausgeführt.

### Linde



An den Gebäuden Dählenweg 18/20 wurden die Keller saniert und gleichzeitig isoliert. Die Beschädigungen an der Westfassade erfordern weiterhin Diskussionen zwischen den Experten.

Die Wohnung am Dählenweg 43 wurde zu früheren Zeiten schon teilsaniert. Anlässlich eines Mieterwechsels wurde die Sanierung abgeschlossen.

### **Champagne**

Verschiedene Unterhaltsarbeiten sind in den Häusern ausgeführt worden.

### **Waldrain**

Eine Teilhälfte des Gebäudes 56 wurde anlässlich eines Mieterwechsels saniert. Dazu haben wir die noch bleibende Mieterin während diesen Arbeiten in eine Nachbarswohnung umgesiedelt. Sie ist nun wieder in ihrer Wohnung zurückgekehrt.



Die veralteten Ölheizungen der Gebäude 59/61/63 wurden durch eine effiziente Pellet-Zentralheizung ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solareinrichtung auf dem Dach unterstützt.

### **Vorstandsausflug**

Dieser Ausflug führte den Vorstand, Kommissionsmitglieder sowie deren Partner/innen in die Ostschweiz, genauer gesagt nach Winterthur. Während die Partner/innen mittels eines Fragebogens die Altstadt und deren Umgebung erkundeten, besuchten die Vorstandsmitglieder die Genossenschaft HGW (Heimstätten-Genossenschaft, [www.hgw-winterthur.ch](http://www.hgw-winterthur.ch)).



Diese Genossenschaft bewirtschaftet über 1000 Wohnungen und führt professionell eine eigene Geschäftsstelle. Deren Präsident und der Geschäftsführer begrüßten uns in Ihrer mehrstöckigen Geschäftsstelle. Im grossen Sitzungszimmer stellten wir uns gegenseitig vor und tauschten uns über verschiedene Themen, Erfahrungen und Informationen aus. An den Wänden hingen Pläne von einer grossen Erneuerungsüberbauung. Den betroffenen Mietern wurden diesbezüglich Wohnungen in anderen Gebäuden oder Siedlungen angeboten, so dass die Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut werden können. Es war für uns sehr

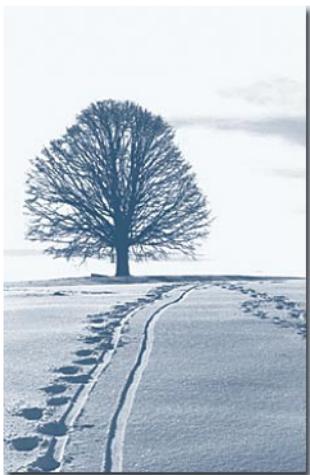
hilfreich und interessant mit einer so strukturierten geführten Genossenschaftsführung zu diskutieren. Das Eine oder Andere werden wir in unseren Arbeiten einfließen lassen.

Am Mittag trafen wir uns wieder mit unseren Begleitern. Beide Gruppen hatten nach deren Bewältigung der Aufgaben einen Heisshunger. Bei einem leckeren Mittagessen stärkten wir uns für das Nachmittagsprogramm. Diesen verbrachten wir auf einer Golffranch, sogenannten Driving Range. Für jedermann war es das erste Mal dass er den Abschlag unter professioneller Anleitung ausführen konnte. Schon nach einigen Schlägen sah man doch schon erste Erfolge.

Nach einem interessanten und abwechslungsreichen Tag kehrten wir nach Hause zurück.

### **Todesfälle**

Im 2009 mussten wir uns von keinen langjährigen Genossenschaftler/innen verabschieden.



### **Traktandum 5: Décharge-Erteilung**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm die Décharge für das Jahr 2009 zu erteilen.

### **Traktandum 6: Jahresrechnung 2009**

Das Berichtsjahr schliesst mit einem Einnahmeüberschuss von Fr 678'232.48, vor Abschreibungen ab. Wie wir Ihnen in den vergangenen Jahren 2007 und 2008 mitgeteilt haben, sind wir zurzeit im Gespräch mit der kantonalen Steuerverwaltung, unsere Buchungen der Renovierungsarbeiten abzuklären. Wir sind nicht die einzige Genossenschaft, die sich in dieser unklaren Lage befindet. Das Gericht gab kürzlich einer anderen Genossenschaft betreffend der Investitions- und Abschreibungs-politik Recht. Wir sind somit auf gutem Weg und glauben, dass wir die Sachlage im 2010 bereinigen können.

Wir arbeiten aktuell mit einem Steuerspezialisten zusammen, um die finanzielle Situation zu analysieren. Die Analyse erfolgt hauptsächlich über die 2 letzten Jahre, aber auch über die 58 letzten Jahre. Es ist der einzige Weg um die Daten rekonstruieren zu können. Die Verantwortung des Vorstandes ist in dieser Situation sehr hoch. Entsprechende Entscheide werden aufgrund den aktuell gültigen

Statuten erfolgen. Die Aufgaben sowie die Solidarität in der Genossenschaft sind klar unter Punkt 2 (Ziel und Zweck) beschrieben. Es wird hier von gegenseitiger Solidarität gesprochen. Nach unserer Interpretation kann die aktuelle Generation nicht bei Problemen aus früheren Zeiten zur Verantwortung gezogen werden. Sie darf aber auch nicht Probleme auf die zukünftige Generation abwälzen.

Um die offenen Jahresrechnungen 2007, 2008 und 2009 endgültig abschliessen zu können, werden wir hierzu eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Aufgrund der finanziellen Struktur unserer Genossenschaft mit ihren kurz-, mittel- und langfristigen Hypotheken, der guten Rentabilität, der stabilen Mietzinspolitik und der globalen Sanierungspolitik können wir mit Zuversicht in die Zukunft blicken.

### **Bilanz**

Die Bilanz berücksichtigt die aktuellen Werte der BIWOG. Der Posten „Immobilien“ mit dem Buchwert unserer Gebäude wird nach dem Entscheid der Steuerverwaltung noch angepasst. Auch bei dem Posten „Amortisation“ wird noch eine Anpassung nötig sein. Diese 2 Positionen sind sehr wichtig in der Führung der Genossenschaft. Der Vorstand ist sich bewusst, dass man mit seinen

Partnern mit klaren Zahlen kommunizieren muss, sei es mit Banken, Genossenschafter oder Steuerverwaltung.

### **Betriebsrechnung**

Die Rechnung basiert auf das Vorgehen der letzten beiden Jahre. Wir haben keine verbuchbaren Abschreibungen vorgenommen. Dieser Posten wird nach dem Entscheid der Steuerverwaltung noch angepasst.

Das Konto „Unterhalt und Reparaturen“ wird ebenfalls nach Entscheid der Steuerverwaltung angepasst.

Der Gewinn ist nur provisorisch. Er wird durch Abschreibungen und auf Basis der Entscheide der Steuerverwaltung korrigiert.

### **Bericht der Revisionsstelle**

Wir haben eine Revision der Bücher gemäss den Statuten durchführen lassen. Diese Spezialisten wurden auf die Ausgangslage mit der Steuerverwaltung informiert. Nach definitiver Klärung mit der Steuerverwaltung und Korrektur der Rechnungen, wird die Revisionsstelle einen neuen Bericht über die korrigierten Abschlüsse ausführen.

Aktueller Bericht siehe Seite 44

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Ertragsrechnung und die Bilanz

2009 lediglich zur Kenntnis zu nehmen und ihre Genehmigung zu, vertagen bis die Taxierung definiert ist.

## **Traktandum 7: Budget 2010**

Das Budget 2010 ist ausgeglichen und weist Einnahmen und Ausgaben in der Höhe von jeweils Fr. 1'725'200.- aus.

Wir haben den neuen Budgetposten „Projektierungskosten“ gemäss den letzten Informationssitzungen aufgelistet.

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das Budget 2010 zu genehmigen.

## **Traktandum 8: Demission im Vorstand**

### **Herr Thomas Ruch**

Herr Thomas Ruch war als Beisitzer in der Vorstandsgruppe. Er hat sich aufgrund der beruflichen und familiären Erweiterung entschlossen, auf den Termin der Generalversammlung 2010 zu demissionieren. Der Vorstand bedauert dies sehr. Wir danken Ihm für die geleistete Arbeit und wünschen Ihm und seiner Familie für den weiteren Weg alles Gute.

## **Traktandum 9: Wahlen**

### **Vorstand**

Thomas Bachmann, Yves Altenhof, Martial Kammermann, Jean-Marc Bühler stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Um die freiwerdende Stelle wieder zu besetzen, sind wir auf der Suche nach einem Nachfolger, der bis anhin noch nicht gefunden worden ist.

### **Präsident**

Vincent Studer stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

### **Revisionsstelle**

Die aktuelle Revisionsstelle stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

## **Traktandum 10: Kommissionen**

### **Siedlungskommission**

Die Siedlungskommission war auch im laufenden Jahr aktiv. So haben sie wieder Anlässe, wie Siedlungsfeste oder das Fussballturnier in den Siedlungen mit viel Liebe und Freude organisiert.

Des weiteren sind die Infoschaukästen in den Siedlungen aufgestellt worden und werden nun

von den Kommissionsmitglieder verwaltet.



Bei den Interviews mit den Genossenschaftler für den geschichtlichen Rückblick haben sie die memreg Mitarbeiter begleitet und unterstützt. Die BIWOG Info konnte dank aktiver Mitarbeit mit interessanten Beiträgen ergänzt werden. Desweiteren wurde gemeinsam ein Konzept für die Begrüssung von Neuzuzüger erarbeitet, das nun zum Einsatz kommt.

Thomas Bachmann  
Leiter der Siedlungskommission

### **Finanzkommission**

Die Finanzkommission hatte keine grösseren Projekte im 2009. Sie bereitet sich für die Untersuchung und Diskussion mit der Steuerverwaltung vor. Dies wird eine Tätigkeit im 2010 sein.

Yves Altenhof  
Leiter der Finanzkommission

### **Baukommission**

Mir als Leiter der Baukommission kommt vor jeder Sitzung immer wieder in den Sinn, was ich als kleiner Bub von einer Baukommission mitbekommen habe. Da war eine verschlossene graue Plastikbox mit mehreren Ordnern. Ich fuhr unzählige Male mit meinem Velo diese Kiste zu einem oder anderen Mitglied der Kommission. Das gibt es heute nicht mehr. Diese Verteilung wird elektronisch vorgenommen, meine Kinder sind am Verteilen nicht mehr beteiligt.



Wir haben uns letztes Jahr pro Monat ca. 1 Mal zu einer ca. 2 stündigen Sitzung getroffen. Dabei wurden die verschiedenen Bauvorhaben und die Anpassungen und Reparaturen in und um die Liegenschaften der BIWOG besprochen.

Erfolgreich konnten wir den Umbau der Heizung am Waldrain im Herbst letzten Jahres mit den Bewohnern an einem kleinen Apéro einweihen.

Die Heizung und die Warmwasserproduktion funktioniert für beide

angeschlossenen Häuser gut. Die Sanierungen der Liegenschaften an der Sonhalde schreitet termingemäss voran und in den anderen Quartieren sind zum Teil Schwierigkeiten der Fassaden abgeklärt oder noch in Klärung. Etwa ab Mitte letzten Jahres hat sich die Baukommission intensiv mit der Frage der weiteren Entwicklungen der Quartiere auseinander gesetzt. Unsere Erkenntnisse durften wir den interessierten Genossenschaftern und Genossenschaftlerinnen an zwei Veranstaltungen Anfang dieses Jahres präsentieren.

Ich danke im Namen der Baukommission allen Genossenschaftern und Genossenschaftlerinnen für das Vertrauen, welches Sie uns schenken und wir sind bestrebt, dieses Vertrauen weiterhin im Sinne der BIWOG umzusetzen.

Beat Fahrni  
Leiter der Baukommission

## **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 Altenhof
Recht	Herr Martial Kammermann
Mitglieder	Herr Jean-Marc Bühler

## **Sekretariat**

Sekretariat	Herr Hans Jost
-------------	----------------

## **Kontrollstelle**

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

## **Siedlungskommission**

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

## Bilanz 31.12.2009 Bilan 31.12.2009

<b>Aktiven / Actifs</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>		
Flüssige Mittel / Liquidités	728'195.80	1'282'510.46
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	25'777.50	24'084.85
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	223'329.10	206'885.45
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	200'864.55	256'531.50
<b>Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants</b>	<b>1'178'166.95</b>	<b>1'770'012.26</b>
<b>Anlagevermögen / Actifs immobilisés</b>		
Liegenschaften / Immeubles	17'229'343.00	15'624'640.30
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	176'849.65	164'163.05
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
<b>Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés</b>	<b>17'413'093.65</b>	<b>15'795'704.35</b>
<b>Total Aktiven / Total actifs</b>	<b>18'591'260.60</b>	<b>17'565'716.61</b>

## Passiven / Passifs

<b>Fremdkapital / Capital étranger</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	518'191.56	555'516.55
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	18'846.55	8'430.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	187'979.00	184'152.00
Hypotheken / Hypothèques	15'440'000.00	15'080'000.00
<b>Total Fremdkapital / Total du capital étranger</b>	<b>16'165'017.11</b>	<b>15'828'098.55</b>
<b>Eigenkapital / capital propre</b>		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	56'700.00	50'400.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	312'295.45	308'202.50
Reparaturfonds / Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	617.204.09	617'204.09
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	592'534.09	
Jahresergebnis 2009 zur Kenntnis / Résultat annuel 2009 pour prise de connaissance	678'232.48	592'534.09
<b>Total Eigenkapital/Total du capital propre</b>	<b>2'426'243.49</b>	<b>1'737'618.06</b>
<b>Total Passiven / Total passifs</b>	<b>18'591'260.60</b>	<b>17'565'716.61</b>

## Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

<b><u>Ertrag / Revenus</u></b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Mietzinse / Revenus des locations	1'713'383.00	1'629'013.60
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	8'864.20	4'037.80
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'525.65	7'765.85
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	350.00	450.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	4'104.55	275'000.00
Übriger Ertrag / Autres revenus	2'603.37	2'661.70
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	5'900.00	71'103.40
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'743'730.77</b>	<b>1'990'032.35</b>

## **Aufwand / Charges**

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	455'811.50	408'408.50
Baurechtszinsse / Intérêts du droit de superficie	70'204.20	89'768.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	2'015.45	1'877.20
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	188'619.49	338'792.46
Schadenfälle / Sinistres	0.00	280'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	10'477.85	2'822.50
Versicherungen / Assurances	48'812.85	45'870.15
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	236'230.80	173'790.35
Steuern / Impôts	23'418.30	25'206.55
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	25'041.05	30'961.80
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	4'866.80	0.00
<b>Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements</b>	<b>1'065'498.29</b>	<b>1'397'498.26</b>
<b>Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements</b>	<b>678'232.48</b>	<b>592'534.09</b>
Abschreibungen / Amortissements	0.00	0.00
<b>Jahresergebnis zur Kenntnis Résultat annuel pour prise de connaissance</b>	<b>678'232.48</b>	<b>592'534.09</b>

## Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2009 Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2009

<b>31.12.2009</b>	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur Incend.
Sonnhalde	5'529'241.85	3'868'000.00	2'926'400.00	9'173'800.00
Champagne	2'424'836.10	3'868'000.00	3'915'300.00	11'399'200.00
Linde	5'769'664.50	5'068'000.00	5'413'500.00	16'068'600.00
Waldrain	2'771'046.55	1'568'000.00	1'988'200.00	6'711'500.00
Falbringen	734'554.00	1'068'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
<b>Total</b>	<b>17'229'343.00</b>	<b>15'440'000.00</b>	<b>15'559'100.00</b>	<b>48'622'600.00</b>

<b>31.12.2009</b>	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtzins	Unterhalt und Reparaturen		
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Abschreibungen Amortissements	Aktivierung Activation
Sonnhalde	333'450.00	120'109.80	71'529.16	0.00	1'095'974.90
Champagne	444'952.00	108'237.30	31'669.00	0.00	33'047.10
Linde	547'994.00	150'099.80	49'796.60	0.00	198'863.55
Waldrain	193'259.00	46'049.80	26'546.08	0.00	276'817.15
Falbringen	193'728.00	31'314.80	9'078.65	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'713'383.00</b>	<b>455'811.50</b>	<b>188'619.49</b>	<b>0.00</b>	<b>1'604'702.70</b>

<b>Büro und Verwaltung Bureau et administration</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Miete Büro / Locations bureau	12'976.25	11'827.40
Personalaufwand / Dépenses pour le personnel	155'174.55	98'315.60
Sozialleistungen / Charges sociales	20'520.85	15'206.25
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratifs	47'559.15	50'728.80
<b>Total</b>	<b>236'230.80</b>	<b>176'078.05</b>

<b>Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	592'534.09	617'204.09
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	678'232.48	592'534.09
zur Verfügung der Generalversammlung à disposition de l'assemblée générale	0.00	0.00
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance		592'534.09
Jahresergebnis 2009 zur Kenntnis / Résultat annuel 2009 pour prise de connaissance	678'232.48	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
<b>Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant</b>	<b>1'270'766.57</b>	<b>1'209'738.18</b>

<b>Anhang Annexe</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter	keine	keine
Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	aucunes	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 / Engagements leasing (Photokopierer / Photocopieur)	826.40	2'479.65
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Valeur immobilière des assurances incendie	48'622'600.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	aucunes	aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben	keine	keine
Autres obligations prévues par la loi	aucunes	aucunes

## Budget 2010

### Budget 2010

#### Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'717'700.00
Betrieblicher Zinsertrag	1'500.00
Revenus des intérêts d'exploitation	
Diverser Ertrag / Revenus divers	6'000.00
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'725'200.00</b>

#### Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	465'000.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'500.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	206'400.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	21'900.00
Versicherungen / Assurances	50'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	156'900.00
Projektierungskosten / Coût de développement	150'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände	7'000.00
Frais auxiliaires appartements vides	
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'400.00
Abschreibungen / Amortissement	509'000.00
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaire	61'100.00
<b>Total Aufwand / Charges totales</b>	<b>1'725'200.00</b>

**Gewinn / Bénéfice** **0.00**

## Bericht der Kontrollstelle

Im Einklang mit den gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen haben wir am 22. April 2010 die per 31. Dezember 2009 provisorisch abgeschlossene Rechnung der Bieler Wohnbaugenossenschaft geprüft.

Wir haben festgestellt, dass die Jahresrechnung und Bilanz den buchhalterischen Gepflogenheiten entsprechen, dass die Bücher ordnungsgemäss geführt wurden und dass auch die Präsentation des Jahresergebnisses den gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen genügt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Berner Steuerbehörde in ihrer Beurteilung der Rechnungslegung von 2006, 2007 und 2008 zu einem anderen Betrag gelangt, welcher die Ergebnisse erheblich beeinflussen könnte.

Wir haben von der Situation Kenntnis genommen und beantragen der Generalversammlung folglich, die Jahresrechnung und die Bilanz für 2009 nicht definitiv zu genehmigen, und ebenso wenig dem Vorstand die Décharge zu erteilen, sondern die Entscheidung auf den Zeitpunkt zu vertragen, wenn die Situation mit den Berner Steuerbehörden für die vorangegangenen Jahr geklärt ist.

Unser Bericht beruht auf einer sogenannten eingeschränkten Revision. Der definitive Revisionsbericht wird nach dem definitiven Abschluss der Rechnungen 2007, 2008 und 2009 erstellt.

Wir möchten jedoch folgende Bemerkung anbringen: Die Darlehen der Genossenschafter und Darlehen Garagen sind in der Bilanz unter dem Eigenkapital aufgeführt. Unserer Meinung nach stellen sie langfristiges Fremdkapital dar.

Die Kontrollstelle

Treuhandbüro Stéphan Roulet



Stéphan Roulet



Corinne L'Epée

Biel, 22. April 2010



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](mailto:info@biwog.ch)  
[www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)