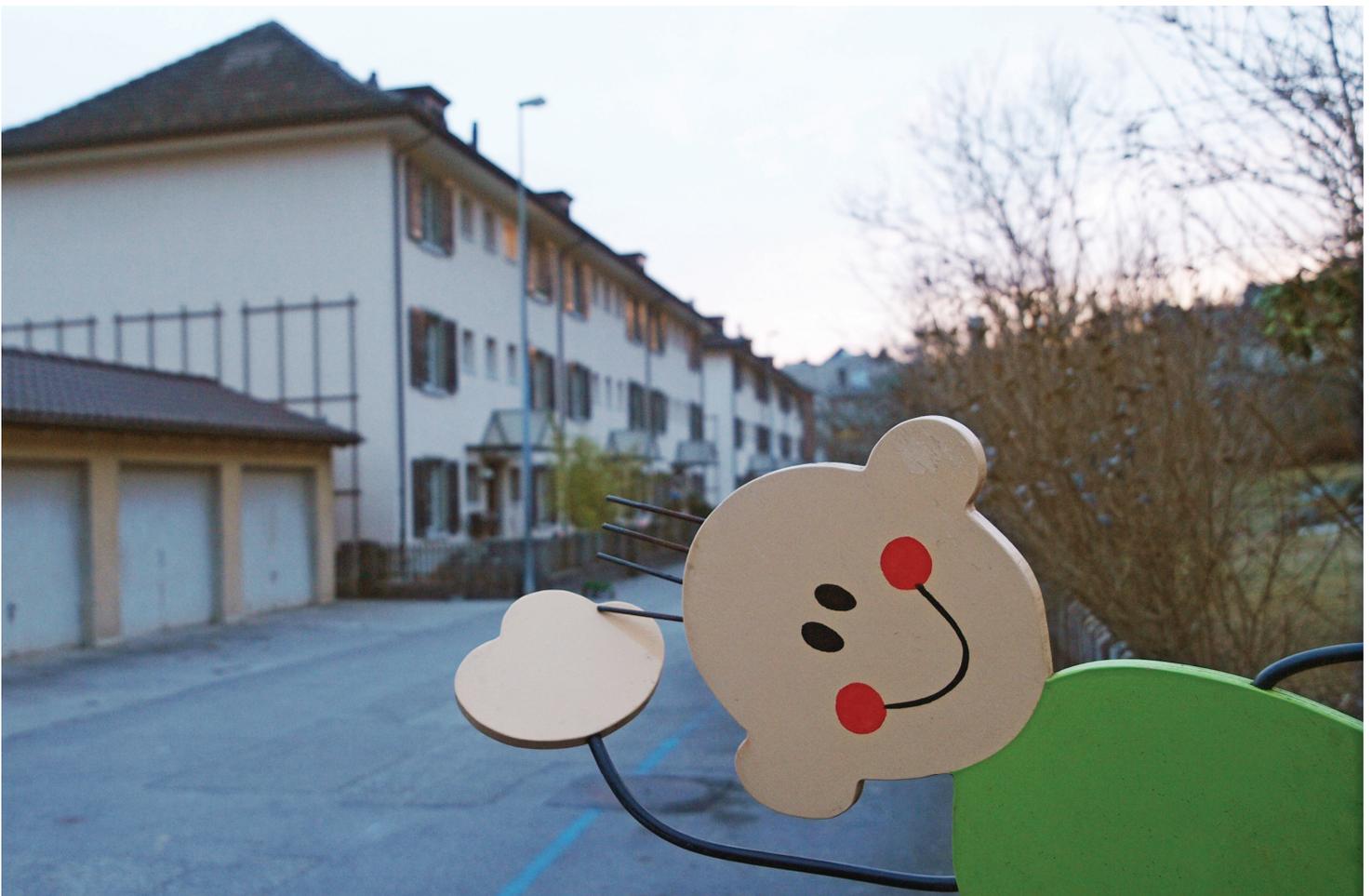


**Rapport annuel  
Jahresbericht**

**2011**



## **Einladung zur ordentlichen Generalversammlung**

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

**Freitag, 15. Juni 2012, 18.30 Uhr**  
Residenz au Lac, Aarbergstrasse 54, 2501 Biel

### ***Traktanden***

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 17. Juni 2011
4. Bericht 2011 des Vorstandes
5. Jahresrechnung und Bilanz 2011 sowie Bericht der Kontrollstelle
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Budget 2012
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 86. Generalversammlung**

Datum:	Freitag, 17. Juni 2011
Ort und Zeit:	18:30 Uhr, Residenz au Lac, Aarestrasse , Biel
Anwesend:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Entschuldigt:	Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gem. Abmeldungen)
Vorsitz:	Vincent Studer und Thomas Bachmann
Protokoll:	Thomas Bachmann / Hans Jost
Hütendienst:	Pia Alves Aghoro mit Jannik und Jessica Bachmann (betreuten 13 Kindern)

### **TRAKTANDEN**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler / innen
3. Protokoll
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. Kommunikation / Information
10. Verschiedenes

## VERHANDLUNGEN

### 1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete die 86. Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Genossenschafter.

### 2. Wahl der Stimmenzähler / innen

Als Stimmenzähler wurden die Herren Mathias Horsch und Ludovic Moine gewählt.

Es waren Total 68 Personen anwesend, welche zusammen 61 Stimmen repräsentierten.

### 3. Protokollgenehmigung 04. Juni 2010

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2010 wurde zur Kenntnis genommen. Die Versammlung verzichtete auf ein Vorlesen.

Das Protokoll wurde **einstimmig** genehmigt.

Das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. November 2010 wurde zur Kenntnis genommen. Die Versammlung verzichtete auf ein Vorlesen.

Das Protokoll wurde **einstimmig** genehmigt.

### 4. Bericht 2010 des Vorstandes

Der Jahresbericht wurde zur Kenntnis genommen. Die Versammlung verzichtete auf ein Vorlesen.

Der Geschäftsbericht 2010 des Vorstandes wird **einstimmig** angenommen.

### 5. Präsentation der Bilanz und Erfolgsrechnung 2010, Bericht der Kontrollstelle

Der Finanzchef erläuterte die letzten Etappen des Steuerstreits mit den kantonalen Steuerbehörden, welche sich rückwirkend auf die Jahresrechnungen 2007 bis und mit 2009 auswirkten. Nach deren Abschluss konnten die Zahlen in der Jahresrechnung 2010 endlich bereinigt werden.

Die Rechnung 2010 wurde **einstimmig** genehmigt..

## 6. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm für den Jahresbericht 2010 Décharge zu erteilen.

Dem wird **einstimmig** stattgegeben.

## 7. Budget 2011

Der Präsident erläutert die im Jahrsbericht publizierten Zahlen.

Das Budget wird **einstimmig** genehmigt.

## 8. Kommissionen

Jährlich an den Jahresversammlungen berichten die Leiter über die im vergangenen Jahr durchgeführten Tätigkeiten in ihren Kommissionen.

### Siedlungskommission

Thomas Bachmann informiert, dass die Siedlungskommission auch im vergangenen Jahr wiederum sehr aktiv war. Neben der Organisation der Quartierfeste standen auch einige Krankenbesuche an. Zum Dank für ihren Einsatz überreicht Thomas Bachmann den Mitgliedern der Siedlungskommission je ein kleines Präsent.

### BIWOG Genossenschafts-Ausflug

Die Siedlungskommission lädt alle Genossenschaftler ein, am Samstag, 27. August 2011 nach Studen zu kommen und dort Minigolf zu spielen. Im Anschluss wird bei der Hornusser-Hütte Studen Speis und Trank offeriert.

### Baukommission

Beat Fahrni informiert mit einigen Folien über die zukünftige Ausrichtung der BIWOG. Dabei verweist er auf die Prioritäten der verschiedenen Siedlungen, wobei das Projekt Sonnhalde vorrangig behandelt werden muss. Genauere Informationen erhalten die Genossenschaftler im Herbst dieses Jahres.

### Finanzkommission

Diese war im 2010 hauptsächlich mit der Bereinigung des Steuerstreits beschäftigt. Dazu war es nötig, im Archiv alle Abschlüsse seit 1926 hervorzusuchen und die entsprechenden Zahlen zu erfassen.

## 9. Kommunikationen / Informationen

Namens des Vorstands bedankte sich Thomas Bachmann bei den anwesenden Genossenschaftlern für ihr zahlreiches Kommen. Als Dank erhalten alle ein Notizpapierbox mit dem BIWOG Logo.

In unserer Genossenschaft legen wir sehr grossen Wert auf eine gute Altersdurchmischung in den verschiedenen Siedlungen. Dies kann jedoch nur klappen, wenn gegenseitig auf einander Rücksicht genommen wird.

Dabei gilt es u.a. die Ruhezeiten einzuhalten, zu den Gärten der Nachbarn Sorge zu tragen und wenn immer möglich, nicht gegen Garagen und Häuser Fussball zu spielen.

Ausstellung im Foyer

Dort sind verschiedene Werke des Bieler Künstlers Gianni Vasari ausgestellt.

Blumenschmuck

Der Blumenschmuck auf den Tischen wurde von Herrn Jonas Römer der Faltsbar Biel offeriert. Je Dame konnte doch ein „Männertreu“ mit nach Hause genommen werden.

Ferien des Verwalters

Vom 18. Juli bis und mit 1. August 2011 wird der Verwalter den Bürobetrieb reduzieren und seine Sommerferien geniessen.

## 10. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen

Vincent Studer beendete die Generalversammlung um 19:50 Uhr.

Nach den offiziellen Themen informierte Herr Jonas Römer von der Bieler FALTBAR über die Mobilität mit Faltvelos und beantwortete dazu bis 20:15 Uhr einige Fragen.

Danach erfolgte das gemeinsame, von BIWOG offerierte Nachtessen im Restaurant Residenz au Lac.

Der Sekretär:

Thomas Bachmann  
(Hans Jost)

Der Präsident:

Vincent Studer

## Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Protokoll zu genehmigen.

## Traktandum 4: Bericht 2011 des Vorstandes

2011 ist schon seit mehreren Monaten abgeschlossen. Das Leben des Vorstandes bleibt aber aktiv und ausgebucht. Betrachten wir gemeinsam die Ereignisse des letzten Jahres.



*Bild: Genossenschafter nutzen Ihre Rechte*

2011 war ein Jahr, in dem wir uns stark mit der Zukunft beschäftigt haben.

## Baurechtsverträge

Da gibt es die Baurechtsverträge mit der Stadt Biel, die uns noch einige Jahre beschäftigen werden. Dieses Projekt beschäftigt im minimum 1 Vorstandsmitglied monatlich aufgrund von Koordinationssitzungen mit den anderen regionalen aktiven Genossenschaften. Zusätzlich noch die Sitzungen mit den Vertretern der Stadt.

## BIWOG-Siedlungen

Aufgrund der Analyse der BIWOG-Siedlungen wurden Prioritäten definiert und kommuniziert:

- Das vertragslose Grundstück in der Sonnhalde in den nächsten 3 bis 5 Jahren
- Die Immobilien der Siedlung Champagne in den nächsten 8 bis 15 Jahren
- Die Immobilien der Siedlung Linde in den nächsten 10 bis 15 Jahren

## Sonnhalde

Im Falle der Sonnhalde haben wir eine Machbarkeitsstudie abgeschlossen und den externen und internen Stellen präsentiert. Der nächste Schritt ist nun bei der Stadt Biel. Sie, als Eigentümerin des Grundstückes, gibt die Geschwindigkeit vor.



*Bild: Ruhezone Sonnhalde*

## Champagne

Im Falle der Champagne erarbeiteten wir mit der Stadt 3 Zukunftsvarianten aus:

- Ein Unterhalt der Siedlungen mit den aktuellen Raumverhältnissen, aber mit einer Verlängerung des Baurechtsvertrages
- Eine Verdichtung der existierenden Gebäude mittels Vergrößerung der Häuser
- Ein Abbruch und Neugestaltung einer verdichteten Siedlung



*Bild: Ruhezone Champagne*

Der nächste Schritt ist auch hier nun bei der Stadt Biel als Eigentümerin. Sie analysiert die beste Lösung hinsichtlich städtebaulicher Vorstellungen.

Wir wissen, dass dieses Projekt unter dem Aspekt der Verdichtung sowie der Zone von geschützten Bauten in Bearbeitung ist. Wir warten auf die Diskussionsresultate.

## Linde

In der Siedlung Linde sind noch viele Punkte offen. Auch eine partielle Verdichtung wird von der Stadt erwartet.



*Bild: Umgeben von Gärten*

## Multi-Areal Brügg

Aber wir haben auch ein neues und interessantes Projekt – ein Weihnachtsgeschenk 2011 – die Planung, Konstruktion und Verwaltung einer Alterswohnsiedlung in Brügg. Wir erarbeiten die Grundlagen mit 2 Architektenbüros, „Bauart“ und



*Bild: Bahnhof Brügg*

„Kaufmann und Partner“ sowie mit der Gemeinde Brügg. Jetzt sind uns schon Anfragen für diese Wohnungen zugekommen.

Dieses Projekt könnte sich in den nächsten 2 Jahren verwirklichen wenn die ausserordentliche Generalversammlung die Realisierung gutheissen würde.



Bild: Gemeindeparkplatz Brügg

Wir werden Ihnen mehr zu diesem Projekt anlässlich einer Informationssitzung vom 29. Juni 2012 erläutern (siehe letzte BIWOG Info).

## Organisation

Das Jahr 2011 war auch ein Jahr der Überprüfung der Vorstandsfunktionen sowie der bevorstehenden Herausforderungen.

- Wir haben ein Leitbild erarbeitet, in dem die grundlegenden Punkte unserer Genossenschaft definiert sind.
- Wir haben in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen

Wohnungsverband eine Klausur abgehalten, in dem die Funktionsweise des Vorstandes und Verbesserungsmöglichkeiten studiert wurden. Es ist immer interessant eine neutrale resp. externe Betrachtungsweise einzubeziehen.

- Wir haben in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Wohnungsverband eine komplette Überprüfung der finanziellen Struktur und Situation mit Einbezug der Projekte lanciert. Das Schlussergebnis ist noch nicht vorhanden, aber die ersten Informationen sind erfreulich, die Projekte sind ausführbar und die Genossenschaft ist finanziell gesund.



Bild: Erarbeitung von guten Ideen

- Wir haben uns durch eine neutrale Prüfungsstelle überprüfen lassen. Dabei wurden die Aufgaben und Kompetenzregelungen des Vorstandes sowie die Zahlungsqualität der Genossenschaft geprüft. Nach dieser umfangreichen Prüfung wurde uns der bemerkenswerte RANG 1

verliehen. Wir sind also eine „gute Genossenschaft“ und die Arbeit wurde von einer offiziellen Stelle anerkannt.

All dies verlangt ein hochkrepeln der Ärmel und ein hartes Arbeiten. Jedes Vorstandmitglied übernimmt zusätzlich zu dem Hauptberuf und seinem Privatleben Arbeit und Verantwortung.

Ich bedanke mich für die geleistete Arbeit, ausgeführt für die Gemeinschaft, für die Genossenschaft und für SIE.

### Und die Zukunft

- 2012 ist das UNO-Jahr der Genossenschaften. Wir nehmen aktiv daran teil. Hierzu wird die Siedlungskommission Aktivitäten planen
- 2012 ist auch ein Jahr in dem Sie über die Alterswohnsiedlung mitentscheiden können. In den letzten 50 Jahren hat die Genossenschaft kein solcher Entscheid treffen können
- 2012 ist das Jahr in dem der Vorstand weiterhin an der Genossenschaft sowie mit der Stadt Biel für die Siedlungen arbeitet

Danke an alle Genossenschafter/Innen, die uns in unserer Arbeit unterstützen und uns bestätigen. Dies macht uns Mut und wir können gemeinsam die Zukunft bestimmen.

### Todesfälle

Wir mussten uns von folgenden Genossenschafter/innen verabschieden.

Februar 2011	Hofmann Greti
März 2011	Moser Hilde
Mai 2011	Renatus Lea
August 2011	Racine Yvette



**2012**

Internationales Jahr der

**Genossenschaften**

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch

[www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch](http://www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch)

## **Traktandum 5: Jahresrechnung 2011**

Das Jahr schlossen wir mit einem Gewinn von CHF 1'433.71 ab.

Die vor 6 Jahren lancierten Sanierungsarbeiten sind jetzt abgeschlossen. Der Mehrwert wurde in den Immobilien aktiviert und ein Teil des Unterhaltes wurde als Aufwand verbucht, wie wir dies mit der kantonalen Steuerbehörde vereinbart haben.

Aufgrund von Besteuerung und Nichtverwendung haben wir den Renovationsfonds aufgelöst. Mit diesem Geld haben wir buchhalterisch die Immobilien amortisiert.

Wir haben die Genossenschaftsdarlehen in das langfristige Fremdkapital reklassifiziert, wie auf Anweisung des Revisionsorgans.

Der Renditeertrag unseres Immobilienbestandes bleibt stabil, das eine gute Situation darstellt und uns die Lebensfähigkeit der Genossenschaft für die längere Zukunft sichert.

Die Vermietungspolitik ist bei der BIWOG immer noch die gleiche. Also keine generelle Erhöhung, nur einzeln aufgrund Renovationsarbeiten.

Der Verwalter verfolgt und beobachtet die Finanzströme von Gläubigern und Schuldern. Der Cashflow wird optimiert und monatlich überwacht.

Wir setzen und setzen unsere Politik der Verwendung von 20% Eigenmittel bei umfassenden Renovierungsarbeiten auch weiterhin um.

Im Jahr 2011 haben wir eine finanzielle Überprüfung der Genossenschaft gestartet. Die Vorbereitung der Unterlagen verlangte eine Woche Arbeit, um alle unsere finanziellen Positionen und Details aufzuzeigen. Der Dachverband der Genossenschaften (SVW) bereitet nun seinen Abschlussbericht vor. Die ersten Rückmeldungen sind positiv.

Die BIWOG und einige Bieler Genossenschaften beteiligen sich in der Veröffentlichung der statistischen Kosten der Wohnungen. Statistiken, die wir mit Zürich vergleichen. Es ist ein nützliches Werkzeug für Überlegungen und Vergleiche und ist sehr nützlich und brauchbar gegenüber den Banken. Wir setzen unsere Finanzpolitik umsichtig und zukunftsgerichtet weiter fort und stellen uns den Herausforderungen eine Genossenschaft mit interessanten Preisen zu bleiben.

### **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.

## **Traktandum 6: Décharge-Erteilung**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm die Décharge für das Jahr 2011 zu erteilen.

## **Traktandum 7: Budget 2012**

Das Budget 2012 ist ausgeglichen und weist Einnahmen und Ausgaben in der Höhe von jeweils Fr. 1'779'000.- aus.

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

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Budget 2012 zu genehmigen.

## **Traktandum 8: Kommissionen**

### **Finanzkommission**

Der Verantwortliche hatte die Sitzungen mit den Banken unterstützt und die Entscheidung des Vorstandes mitgetragen. Weitere Informationen sind unter Jahresrechnung notiert.

Yves Altenhoff  
Leiter der Finanzkommission

## **Siedlungskommission**

Die Siedlungskommission arbeitet mit Menschen. Da kommt es nicht von ungefähr, dass wieder verschiedene Anlässe für die Genossenschafter organisiert worden waren. Zuerst in den einzelnen Siedlungen, aber dann auch für die ganze Genossenschaft.



*Bild: Minigolf Studen*

Der Adventskalender mit den kreativen Fenstermotiven ist nicht mehr aus dem Kalender wegzudenken. Trotz Kälte überbrachten diese Bilder Wärme an die Bestauner.

Beim Genossenschaftsausflug mit Minigolfspiel und anschliessendem Grillfest ging es darum, die Nachbarn aus den anderen Siedlungen kennen zu lernen. Was bei einer guten Wurst und einem

schnellen Fussballspiel auch gelang.



*Bild: Orchideenschau Studen*

Doch auch für die kleinen Dinge in der Siedlung sind die Mitglieder der SIKO nicht zu schade. Da mal Hand anlegen, hier mal etwas helfen.

Auch das BIWOG Info wäre nicht so interessant, wenn nicht die siedlungsinternen Informationen niedergeschrieben würden.

Ich danke dem Team für die geleistete Arbeit und die Einbringung der Ideen.

Thomas Bachmann  
Leiter der Siedlungskommission

## **Baukommission**

Die Baukommission beschäftigte sich im vergangenen Jahr vor allem mit zwei Hauptthemen:

Zum einen wurden sämtliche Wohnungen der Genossenschaft besichtigt, der IST Zustand festgestellt und dringende Reparaturen in Auftrag gegeben. Diese sehr zeitaufwändige Arbeit wurde auch mit Sicht auf das zweite Thema durchgeführt. Nämlich die Weiterentwicklung der BIWOG in den nächsten Jahren.



*Bild: Sonnhalde*

Sehr intensiv arbeiteten die Mitglieder der Baukommission zusammen mit dem Architekturbüro Bauart Architekten AG an der Machbarkeitsstudie der Sonnhalde.

Es galt Ideen, Wünsche und Träume zu sammeln, Fakten zusammenzutragen, Entwürfe zu besprechen und zu korrigieren, bis sich ein Bild herauskristallisierte was wir als BIWOG wollen.

Um das machen zu können, hat die Baukommission genau hingeschaut und festgestellt WAS HABEN WIR SCHON? Dadurch entstand auch das Booklet über die Siedlung Sonnhalde.

An verschiedenen Infoveranstaltungen (zuerst mit den Bewohnern der Sonnhalde / Falbringe, dann mit der gesamten Genossenschaft) wurde die Machbarkeitsstudie vorgestellt.

In den anderen Siedlungen (Champagne, Linde, Dählenweg) entstanden weniger ausführliche aber nicht weniger interessante Studien und Entscheidungshilfen, erarbeitet durch die zuständigen Architekten.



Bild: Sonnhalde

Im vergangenen Jahr gab es verschiedene Sitzungen mit Vertretern der Stadtregierung (Frau B. Schwickert, Herr E. Fehr), mit Vertretern der Stadtplanung und der Denkmalpflege.

Die Baukommission nahm auch an verschiedenen Sitzungen der IG Biel teil; welche sich mit den aktuellen Themen der Baurechtsverträge und der Situation der Genossenschaften in der Stadt Biel beschäftigte.

An den 10 regulären Sitzungen der Baukommission behandelten die Mitglieder operative Geschäfte, aktuellen Themen rund um den Unterhalt und die anstehenden Renovationen.

Als Leiter der Baukommission stelle ich mit Freude fest, dass mit viel Eifer und Elan die Anforderungen angepackt werden und im Team gute und interessante Diskussionen entstehen.

Ich danke allen Genossenschafterinnen und Genossenschaften für das Vertrauen, welches wir spüren.

Beat Fahrni  
Leiter 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 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	vakant
Champagne	Herr Jean Riedo

**Beilagen**

**Annexes**

**Bilanz 31.12.2011**  
**Bilan 31.12.2011**

<b>Aktiven / Actifs</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>		
Flüssige Mittel / Liquidités	133'001.88	65'834.34
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	31'895.10	18'138.00
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	2'852.40	418'549.30
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	201'323.15	192'622.40
<b>Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants</b>	<b>369'072.53</b>	<b>695'144.04</b>
<b>Anlagevermögen / Actifs immobilisés</b>		
Liegenschaften / Immeubles	16'346'978.00	16'258'991.60
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	35'585.35	34'199.70
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	101'261.00	45'730.50
<b>Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés</b>	<b>16'490'725.35</b>	<b>16'345'822.80</b>
<b>Total Aktiven / Total actifs</b>	<b>16'859'797.88</b>	<b>17'040'966.84</b>

**Passiven / Passifs**

<b>Fremdkapital / Capital étranger</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	64'953'15	389'717.69
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	443'843.50	333'742.50
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	21'874.00	20'985.85
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	195'131.15	189'052.00
Hypotheken / Hypothèques	15'960'000.00	15'782'000.00
<b>Total Fremdkapital / Total du capital étranger</b>	<b>16'685'774.80</b>	<b>16'715'498.04</b>
<b>Eigenkapital / capital propre</b>		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	54'600.00	51'900.00
Reparaturfonds / Fonds de réparations	0.00	155'579.43
Reservfonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	104'291.42	102'793.11
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010		1'498.31
Jahresergebnis 2011 zur Kenntnis / Résultat annuel 2011	1'433.71	
<b>Total Eigenkapital/Total du capital propre</b>	<b>174'023.08</b>	<b>325'468.80</b>
<b>Total Passiven / Total passifs</b>	<b>16'859'797.88</b>	<b>17'040'966.84</b>

## Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

<u>Ertrag / Revenus</u>	31.12.2011	31.12.2010
Mietzinse / Revenus des locations	1'737'861.90	1'700'095.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	461.50	516.30
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'258.95	7'921.35
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	1'100.00	1'000.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'330.38	2'530.52
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	24'218.35	22'172.25
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'774'231.08</b>	<b>1'734'235.42</b>

## Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	462'515.20	460'510.45
Baurechtszinse / Intérêts du droit de superficie	69'052.75	69'052.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'150.60	1'171.50
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	203'643.37	161'758.60
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assainissement	633'267.56	0.00
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	39'775.30	25'637.65
Versicherungen / Assurances	45'198.15	48'238.30
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	250'838.48	267'209.86
Steuern / Impôts	24'072.25	23'338.65
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	20'680.65	27'305.85
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	2'711.85	1'574.30
<b>Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements</b>	<b>1'752'906.16</b>	<b>1'085'797.91</b>
<b>Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements</b>	<b>176'904.35</b>	<b>648'437.51</b>
Abschreibungen (siehe Tabelle) / Amortissements (voir tablelle)	175'470.64	646'939.20
<b>Jahresergebnis / Résultat annuel</b>	<b>1'433.71</b>	<b>1'498.31</b>

# Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2011

## Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2011

	Bilanzwerte Valeur au bilan	Zusatzinformationen Informations complémentaires
--	--------------------------------	---

### 31. Dezember 2011

	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle		Brandvers.wert Valeur ass.Incend.
Sonnhalde	5'071'408.74	3'772'000.00	2'926'400.00		9'619'600.00
Champagne	2'195'736.71	4'312'000.00	3'915'300.00		11'601'800.00
Linde	5'079'904.41	4'972'000.00	5'413'500.00		16'514'600.00
Waldrain	2'750'934.01	1'932'000.00	1'988'200.00		6'884'600.00
Falbringen	672'713.64	972'000.00	1'315'700.00		5'269'500.00
laufende Sanierungen / assainissement en cours	582'479.55	0.00	0.00		0.00
./. Anteil Unterhalt aus Sanierungen / ./. Part entretien sur assainissement	-71'726.06	0.00	0.00		0.00
Landwerte / valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00		0.00
Planungskosten / frais de planification	101'261.00	0.00	0.00		0.00
<b>Total</b>	<b>16'448'239.00</b>	<b>15'960'000.00</b>	<b>15'559'100.00</b>		<b>49'890'100.00</b>

	Mietzinse Locations	Hyp. Zinse Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.	Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	Abschreibungen auf Immobilien Amortissements sur immeubles	Aktivierung auf Immobilien Activation sur immeubles
--	------------------------	---	---	---	--

### 31. Dezember 2011

Sonnhalde	391'225.65	115'115.20	25'841.55	136'980.65	-507'645.06
Champagne	441'904.00	124'522.25	42'829.65	59'307.65	106'738.06
Linde	530'315.50	143'480.20	94'070.45	137'210.10	-113'822.69
Waldrain	181'794.75	52'234.35	23'497.02	74'303.75	107'469.86
Falbringen	192'622.00	27'163.20	17'404.70	18'170.25	-15'507.26
Landwerte / valeurs des terrains	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'737'861.90</b>	<b>462'515.20</b>	<b>203'643.37</b>	<b>425'972.40</b>	<b>-422'767.09</b>

Korrekturen gemäss Steuerverwaltung  
corrections selon intendance des impôts

633'257.56      -250'501.76

Saldi in Buchhaltung  
soldes dans la comptabilité

836'900.93

175'470.64

<b>Büro und Verwaltung Bureau et administration</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Miete Büro / Locations bureau	11'563.44	12'194.20
Personalaufwand / Dépenses pour le personnel	155'570.00	146'828.75
Sozialleistungen / Charges sociales	19'116.55	17'527.85
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratifs	64'588.49	90'659.06
<b>Total</b>	<b>250'838.48</b>	<b>267'209.86</b>

<b>Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	104'291.42	102'793.11
Jahresergebnis 2010 Résultat annuel 2010		1'498.31
Jahresergebnis 2011 Résultat annuel 2011	1'433.71	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
<b>Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant</b>	<b>105'725.13</b>	<b>104'291.42</b>

<b>Anhang Annexe</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
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 / Engagements leasing (Photokopierer / Photocopieur 01.07.2005 – 30.06.2010)	0.00	0.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendie	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 prévues par la loi	keine aucunes	keine aucunes

## Budget 2012

## Budget 2012

### Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'770'000.00
Betrieblicher Zinsertrag	1'000.00
Revenus des intérêts d'exploitation	
Diverser Ertrag / Revenus divers	8'000.00
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'779'000.00</b>

### Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	459'000.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'000.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	259'300.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assisissement	90'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	50'000.00
Versicherungen / Assurances	45'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	228'400.00
Projektierungskosten / Coût de développement	300'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	20'300.00
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'000.00
Abschreibungen / Amortissement	230'000.00
<b>Total Aufwand / Charges totales</b>	<b>1'779'000.00</b>

### Gewinn / Bénéfice

0.00



# PARTNER REVISION

Schweiz. Verband  
für Wohnungswesen  
Frau Brigitte Dutli  
Bucheggstrasse 109  
Postfach 330  
8042 Zürich

Luzern, 5.4.2012  
S28/1041 fe/ug

## Rating D & O

Sehr geehrte Frau Dutli

Aufgrund der uns eingereichten und durch uns ausgewerteten Unterlagen können wir dem nachstehenden Wohnbauträger folgendes Rating zuteilen:

Name: **BIWOG Bieler Wohnbaugenossenschaft in Biel**

Geschäftsjahr: **2010**

Zugeteiltes Rating:

<b>1</b>
----------

Mit freundlichen Grüssen

**PARTNER REVISIONS AG**



Herbert Bürl  
zugelassener  
Revisionsexperte



Franco Eckert  
zugelassener  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

**BIWOG, Coopérative biennoise de construction  
2503 Bienne**

**Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint  
à l'Assemblée des coopérateurs pour l'exercice 2011**

---

Neuchâtel, le 3 mai 2012

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2011.

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

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

Nous remarquons que sur demande des services fiscaux du canton de Berne, des correctifs de valorisation au bilan des travaux d'assainissement et d'entretien ont été effectués pour les années 2007 à 2010, aboutissant ainsi à une charge extraordinaire de Fr. 633'267.56.

Vu ce qui précède, le fonds de réparation a été dissout entraînant un bénéfice extraordinaire de Fr. 155'579.43.

En outre, les amortissements ont été recalculés sur demande des services fiscaux du canton de Berne pour les années 2009 et 2010. Au final, les taux d'amortissements appliqués sont respectivement de 2.79% en 2009, 2.65% en 2010 et 2.63% en 2011, alors que le taux usuel devrait être de 4%.

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

Neuchâtel, le 3 mai 2012



Stéphane Roulet  
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG  
Réviseur responsable

Annexes : Comptes annuels comprenant

- Bilan
- Compte d'exploitation
- Annexe

## **Übersetzung aus dem Französischen**

### **Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschafterversammlung der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel**

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Erstellung der Jahresrechnung sind die Geschäftsleitung und der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese Rechnung zu prüfen und eine diesbezügliche Beurteilung abzugeben. 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 angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Gesellschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Wir stellen fest, dass auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern die handelsrechtliche Bewertung der Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten für die Jahre 2007 bis 2010 berichtet wurde, woraus sich eine aussergewöhnliche Belastung in Höhe von CHF 633'267.56 ergibt.

Angesichts des Vorstehenden wurde der Reparaturfonds aufgelöst, was zu einem ausserordentlichen Ertrag in Höhe von CHF 155'579.43 führt.

Ferner wurden die Tilgungen auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern für die Jahre 2009 und 2010 neu berechnet. Schliesslich betragen die angewandten Tilgungssätze jeweils 2.79 % im Jahr 2009, 2.65 % im Jahr 2010 und 2.63 % im Jahr 2011, während der übliche Satz bei 4 % liegen sollte.

Abgesehen von den vorstehenden Bemerkungen sind wir bei unserer Prüfung nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Neuchâtel, 3. Mai 2012

Stéphan Roulet  
Betriebswirt ESCEA/HSW Verantwortlicher  
Prüfer



## **Impressum**

### Autoren / Auteurs

Herr Thomas Bachmann  
Herr Beat Fahrni  
Herr Vincent Studer  
Herr Hans Jost

### Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann  
Herr Jean-Marc Bühler  
Kosmos Translation

### Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann  
Herr Stefan Marthaler

### Auflage / Tirage

165 Stück / exemplaires

### Druckerei / Impression

Hulliger Druck + Kopie, 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