

**Jahresbericht
Rapport annuel**

2012



Stand Zentralplatz anlässlich Tag der Genossenschaften
Jour des coopératives sur la place de central



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

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

Freitag, 07. Juni 2013, 18.30 Uhr
Residenz au Lac, Aarbergstrasse 54, 2501 Biel
(im Besein von Notar zur Bestätigung der Fusionsabstimmung)

Traktanden

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmenzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 15. Juni 2012 sowie ausserordentlichen GV vom 26. Oktober 2012
4. Bericht 2012 des Vorstandes
5. Jahresrechnung und Bilanz 2012 sowie Bericht der Kontrollstelle
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Fusion mit Genossenschaft Jura-Biel
8. Budget BIWOG 2013 oder Budget BIWOG/Jura-Bienne 2013
9. Demissionen
10. Wahlen
11. Kommissionen
12. Kommunikationen / Informationen
13. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung laden wir Sie zu einem Nachtessen ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anwesenheit.

Traktandum 3: Protokoll der 87. Generalversammlung

Datum:	Freitag, 15. Juni 2012
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 2011 des Vorstandes
5. Jahresrechnung und Bilanz 2011 sowie Bericht der Kontrollstelle
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Budget 2012
8. Kommissionen
9. Kommunikation / Information
10. Verschiedenes

VERHANDLUNGEN

1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete die 87. Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Genossenschafter.

Als Gäste durfte der Präsident die Vorstandsmitglieder der Société coopérative Jura-Bienne begrüßen, mit welcher im Bereich der Verwaltung seit anfangs Juni 2012 zusammengearbeitet wird.

2. Wahl der Stimmenzähler / innen

Als Stimmenzähler wurden die Herren Michel Parret und Stéphane Reber gewählt.

Anwesend waren 73 Personen, welche zusammen 64 Stimmen repräsentierten.

3. Protokollgenehmigung 04. Juni 2010

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2011 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 2012 des Vorstandes wird **einstimmig** angenommen.

5. Jahresrechnung und Bilanz 2011 sowie Bericht der Kontrollstelle

Anstelle des auf die Versammlung zurückgetretenen Finanzchefs Yves Altenhoff informierte der Präsident über die im Jahresbericht publizierten Zahlen.

Die Rechnung 2012 wurde **einstimmig** genehmigt..

6. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand beantragte der Generalversammlung, ihm für den Jahresbericht und Jahresrechnung 2011 Décharge zu erteilen.

Im Anschluss an die Erläuterungen des Präsidenten wurde von einigen Genossenschaf tern ein ungenügendes Informieren der Bewohner in den verschiedenen Siedlungen beanstandet. Ebenfalls seien die Informationstermine nicht glücklich gewählt worden und der Einbezug der Genossenschaf ter in die Baurechtsverhandlungen mit der Stadt Biel nicht erfolgt.

Der Präsident sowie der Vizepräsident schlugen dazu vor, nach der Informationsveranstaltung vom 29. Juni 2012 zum Thema Mutti-Areal in Brügg ebenfalls Versammlungen zu den weiteren Vorgehen in den anderen Siedlungen durchzuführen

Der Décharge-Erteilung wurde **mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen** stattgegeben.

7. Budget 2012

Der Präsident erläutert die im Jahrsbericht publizierten Zahlen.

Das Budget wird **einstimmig** genehmigt.

8. Kommissionen

Siedlungskommission

Der Vizepräsident erwähnte die von den Siedlungskommissionsmitgliedern geleistete Arbeit. Speziell erwähnte er den letztjährigen Ausflug nach Studen, wo zusammen Minigolf gespielt werden konnte und anschliessend ein gemeinsames Mittagessen offeriert wurde.

Er verdankte den Einsatz der Mitglieder der Siedlungskommission und übergab dazu ein kleines Präsent.

Sonnhalde / Falbringen

Damit auch diese Siedlung vertreten ist, wird ein neues Mitglied gesucht.

Finanzkommission

Anstelle des ausgeschiedenen Finanzchefs wird ein neuer Verantwortlicher für den Bereich Finanzen gesucht. Interessierte Personen können sich gerne beim Vorstand melden.

9. Kommunikationen / Informationen

Geschenk

Thomas Bachmann bedankte sich namens des Vorstands bei den anwesenden Genossenschaf tern für ihr zahlreiches Kommen. Als Dankeschön erhielten alle eine BIWOG-LED-Taschenlampe.

Respekt und Ordnung

In unserer Genossenschaft sollte wiederum mehr Wert auf das Respektieren der bestehenden Hausordnungen und des Polizeireglements gelegt werden. Dies vor allem in Sachen Einhaltung der Ruhezeiten. Auch sollten gegenüber den Häusern, Garagen, Gartenmauern und Brünnen Sorge getragen werden und diese nicht zum Fussballspielen verwendet werden.

Blumenschmuck

Der Blumenschmuck auf den Tischen wurde von der Die Mobiliar offeriert. Jede Dame konnte doch ein Blume mit nach Hause genommen werden

Ferien des Verwalters

Vom 18. Juli bis und mit 5. August 2012 wird der Verwalter den Bürobetrieb reduzieren und seine Sommerferien geniessen.

10. Verschiedenes

Der Präsident und der Vizepräsident beantworteten einzelne persönliche Fragen, welche von den anwesenden GenossenschaftlerInnen gestellt wurden

Vincent Studer beendete die Generalversammlung um 20:15 Uhr.

Nach den offiziellen Themen informierte Herr Miguel von der Die Mobiliar über die älteste Versicherungsgesellschaft und beantwortete dazu bis 20:25 Uhr einige Fragen.

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

Der Sekretär:

Der Präsident:

Thomas Bachmann
(Hans Jost)

Vincent Studer

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

Datum	Freitag, 26. Oktober 2012
Ort und Zeit:	19:00 Uhr, Residenz au Lac, Aarbergstrasse 54, 2502 Biel
Anwesend:	Vincent Studer (STV), Thomas Bachmann (BAT), Jean-Marc Bühler (BUJ), Beat Fahrni (FAB), Martial Kammermann (KAM) und Hans Jost (JOH)
Anwesend:	40 Personen (gemäss Präsenzliste des Verwalters)
Entschuldigt:	verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Gäste:	Susanne Rihs und Marco Ryter (Architekten)
Vorsitz:	Vincent Studer
Protokoll:	Thomas Bachmann / Hans Jost

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Projekt Überbauung Mutti Areal
3. Fragen
4. Abstimmung
5. Diverses

VERHANDLUNGEN

1. Begrüssung

Der Vorstand begrüßte die anwesenden 40 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche zusammen 37 Stimmen repräsentierten.

Zum Stimmzähler wurde Herr André Burri-Heiz ernannt.

2. Projekt

Der Vorstand stellte nochmals die technische, wirtschaftliche und finanzielle Lösung für die Überbauung Mutti Areal in Brügg dar.

Geplant wäre die Erstellung von 3 Gebäuden mit insgesamt 27 Wohnungen. Davon würden hauptsächlich aus 2 ½ Zimmer-Wohnungen und eine kleinere Anzahl an 3 ½ Zimmer-Wohnungen gebaut.

Zudem hat die Gemeinde Brügg ihren Bedarf von 440 m² auf zwei Stockwerken im Haus Süd zur längerfristigen Unterbringung der Sozialen Dienste angemeldet. Der entsprechende Mietvertrag würde dann über eine Zeitspanne von voraussichtlich 10 bis 15 Jahre abgeschlossen.

Herr Kammermann verlas den Brief des Gemeinderats Brügg, womit dieser sich klar zur Wahl der BIWOG als projektausführende Genossenschaft äusserte und sich gleichzeitig, wegen dem am gleichen Abend stattfindenden Behördenschlussessen für den heutigen Abend entschuldigen liess.

Auch stellte dieses Projekt für die BIWOG eine einmalige Gelegenheit dar nach fast 50 Jahren ohne Bautätigkeit wieder eigene Liegenschaften erstellen zu können.

3. Fragen

Im Anschluss an die zweisprachige Präsentation des Projekts haben die Herren V. Studer, Th. Bachmann und B. Fahrni den Anwesenden verschiedene Fragen zu den nachfolgenden Themen fachkundig und nach bestem Wissen beantwortet:

- Garantierung des Kostenrahmens von 12,5 Mio. exkl. MwSt
- Vermietung an Interessenten aus Brügg wie auch aus Biel
- Verwaltung der Liegenschaften durch BIWOG
- Beantragung Summe beim Solidaritätsfonds über SFr. 2 Mio
- Rückgriff beim Erstellen der Wohnungseinrichtungen auf das Wissen von kompeteten Stellen
- Die vorhandenen Siedlungen der BIWOG werden, wie in den Informationsveranstaltungen vorgestellt, im Unterhalt und bei allfälligen Reparaturen gepflegt und weiter entwickelt und sind vom Projekt Mutti-Areal nicht beeinträchtigt
- Tragbarkeit der Schulden dieses Projekts für die BIWOG
- Weitervermietung von weiteren Büroflächen

- Sicherstellung der Budgeteinhaltung
- Finanzierung durch kompetente Banken und Alternativorganisationen
- Amortisation auf 25 -30 Jahre

4. Abstimmung

Auf die Aufforderung des Präsidenten, dass der- und diejenige die mit dem Vorschlag des Vorstandes der Erstellung des Projektes auf dem Mutti-Areal Brügg einverstanden sind, die Stimmkarten zu erheben, wurden 34 Stimmkarten gezeigt. Ohne Gegenstimmen.
Somit kann die Überbauung in Brügg realisiert werden.

10. Verschiedenes

Der Vorstand dankte den anwesenden Personen von ganzem Herzen für das von Ihnen erhaltene Vertrauen und schliesst diese historische Versammlung.

Im Anschluss wurde im Foyer ein Apéro serviert.

Der Sekretär:

Der Präsident:

Thomas Bachmann
(Hans Jost)

Vincent Studer

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Protokolle zu genehmigen.

Traktandum 4: Bericht 2012 des Vorstandes

Das Jahr 2012 war für BIWOG ein Jahr mit wichtigen Entscheidungen, die wir gemeinsam getroffen haben. Betrachten wir gemeinsam die Ereignisse des letzten Jahres.



Bild: Blumenschmuck auf den Tischen

Das Jahr 2012 war ein positives Jahr für die Genossenschaft. Wir haben an den verschiedenen Projekten für die Zukunft gearbeitet.

Baurechte

Dieses Dossier benötigte immer sehr viel Aufmerksamkeit. Es wurden diverse Sitzungen mit der Interessensgemeinschaft der

Genossenschaften von Biel (IG Biel) und dem Stadtpräsidenten Herrn Erich Fehr abgehalten. Aufgrund des Wahljahres wurde das Dossier nicht groß vorangetrieben.

Andererseits hatte sich die politische Welt verändert und es kündigten sich härtere Zeiten für die Genossenschaften an. Im Stadtrat herrscht eine rechte Mehrheit, die weniger gewillt war, den Genossenschaften vorteilhafte Rahmenbedingungen resp. Konditionen anzubieten.

Entwicklung der Siedlungen

Wir arbeiteten nach den mitgeteilten Prioritäten und wir werden auch weiterhin keine Siedlung zurücklassen.

Wir investierten kein Geld in große Sanierungen, ohne zu wissen, dass uns die Verhandlungen über die Baurechte vorbehalten bleiben.

Wir möchten Ihnen nachstehend nochmals unsere Leitlinien für jede Siedlung mitteilen.

Sonnhalde

Das Dossier mit der Machbarkeitsstudie, die uns gestattet, auf den Grünflächen zwischen Falbringen und den geschützten Gebäuden von Sonnhalde zu bauen, ruht momentan.

Das Dossier wird erst dann wieder aufgenommen, wenn die

Rahmenverträge für die Baurechte von der Stadt Biel bestätigt werden. Ab diesem Moment benötigt die Wiederaufnahme des Dossiers noch weitere zwei bis drei Jahre, bevor die Baugenehmigung eingereicht werden kann.



Bild: Ruhezone Sonnhalde

Falbringen

Die Heizungsanlagen müssen in Zukunft saniert werden. Wir werden dieses Projekt per Netz an die „große“ Wärmegewinnungsanlage der neuen Überbauung koppeln. Dies Heizwerk wird in den neuen Gebäuden der neuen Parzelle untergebracht. Es wird mit erneuerbarer Energie betrieben, wie z.B. mit Holzspänen. Mit der Wärme werden wir unsere beiden bestehenden Siedlungen abdecken. Das ist die kostengünstigste Lösung für die BIWOG und die komfortabelste für ihre Bewohner.

Auch die Kanalisation und Toiletten benötigen ein zukünftiges Lifting. Leider wurde dies nicht

gleichzeitig mit den Küchen vorgenommen. BIWOG und Mieter hätten weniger Kosten zu tragen gehabt.



Bild: Lage mit bester Aussicht in Falbringen

Champagne

Von den Varianten die wir vorschlugen,

- das Grundstück in seinen momentanen Proportionen zu erhalten und unter Schutz zu stellen
- eine Verdichtung durch eine Erweiterung der bestehenden Gebäude vorzunehmen
- einen Abriss und eine vollständig Umstrukturierung des Grundstücks vorzunehmen

sind nur die Varianten „Erhalt des Grundstücks“ und „Erweiterung der bestehenden Gebäude“ geblieben.

Wir haben mit der Denkmalpflege diskutiert und sind zu den folgenden Schlussfolgerungen gelangt.

2013 werden wir eine Machbarkeitsstudie mit dem Architekturbüro Joliat Suter und Lars Mischkulnig durchführen. Diese Studie ist der Stadt als Diskussionsgrundlage zu unterbreiten. Anhand dieser wird es möglich sein, festzulegen, welche Variante als definitive Ausführung gewählt werden wird.



Bild: Erholungsraum Champagne

Bei beiden Varianten werden wir gleichzeitig die energietechnisch zu ergreifenden Maßnahmen analysieren, um die Bilanz der stehenden Gebäude zu verbessern, d.h. um ein zukunftsgerechtes Heizungs-system zu garantieren, das Problem mit der Feuchtigkeit in den Kellerräumen und in den Gebäuden zu lösen, die Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen und die kunststoffhaltigen Fassaden-anstriche zu beseitigen. Bei der Variante "Erweiterung der bestehenden Gebäude" wird die Baukommission ein Leistungsheft ausarbeiten, das bei der Realisierung Flexibilität bietet

(Bauausführung für Gruppen von 4 Eingänge und nicht die gesamte Siedlung gleichzeitig) und eine Erweiterung mit Bad/WC und ein größeres Wohnzimmer mit großer Öffnung zum Garten im Erdgeschoss vorsieht.

In der Zwischenzeit haben wir eine Lösung für die beiden leeren Gebäude gefunden. Wir werden diese auf sehr einfache Weise in Ordnung bringen und dann für fünf Jahre an eine Vereinigung von Biel vermieten. So können wir die Sanierungskosten innerhalb dieses Zeitraums amortisieren. Durch das Aufsetzen eines Vertrags dieser Art mit einer Organisation vermeiden wir eventuelle Klagen bei der Schlichtungsstelle. Denn die Annahme von Mietern für einen befristeten Zeitraum könnte uns in diese Situation bringen.



Bild: Zentrale Lage

Es werden keine großen Investitionen auf dem Grundstück stattfinden, solange die Stadt als Eigentümerin des Bodens noch keine Entscheidung getroffen hat. Wir werden nur alle erforderlichen

Arbeiten ausführen, um die mit der Feuchtigkeit (Wasser/Luft) verbundenen Probleme unter Kontrolle zu halten und all das, was für die Sicherheit der Bewohner erforderlich ist.

Linde

Anlässlich der Quartiersversammlung haben wir darüber informiert, dass bei der Ablauffrist des Baurechts (2032) die drei Immobilien 41, 43 und 45 einer baulichen Verdichtungs-analyse unterzogen werden müssen.



Bild: Wohnen mit verschiedenen Generationen

Eine Tiefgarage zum Parken aller Autos der Parzelle und vier neue Immobilien gleicher Höhe mit jeweils sechs Wohnungen könnten den Platz der bestehenden drei Immobilien einnehmen. Momentan handelt es sich nur um ein Projekt, das innerhalb der nächsten zwanzig Jahre realisiert werden könnte und noch diskutiert und bewertet werden muss.

In dem Gebäude 43 haben wir zwei Wohnungen auf einfache Weise renoviert. Dies gestattet uns die Investitionen über dem gesamten verbleibenden Zeitraum zu amortisieren, ohne Geld zu verlieren.

Der Rest der Siedlung bleibt unter «kantonalem Denkmalschutz», auf Grundlage eines Vertrages, der von der BIWOG und der kantonalen Stelle zum Schutz des Bestands unterzeichnet wurde.

Momentan wird für dieses Projekt noch keine tiefere Analyse aufgestellt. Wir werden mit den Sanierungsarbeiten weitermachen oder Wartungsarbeiten der Reihenhäuser vornehmen, wenn ein Mieter die Wohnung verlässt.

Waldrainstrasse

Das Quartier wurde auf einem Grundstück erbaut, das der BIWOG gehört. Es sind keine zukünftigen baulichen Veränderungen oder Verdichtungen vorgesehen. Das Grundstück ist fast vollständig saniert und die Wartungskosten sind gering.



Bild: Umgeben von Gärten

Multi-Areal Brügg

Im Anschluss an die Entscheidung der Hauptversammlung vom Oktober 2012, die dem Vorstand gestattet, drei Immobilien mit 27 Wohnungen zu bauen, führen wir mit den Projektphasen fort. Wir arbeiten gerade am Vorentwurf, der dazu dient, die Bauprojekte voranzutreiben und den Bauantrag im Mitte 2013 zu stellen.

Ohne jegliche Werbeaktion haben wir bereits 25 schriftliche Anfragen potentieller Mieter erhalten, die an diesen Wohnungen interessiert sind.

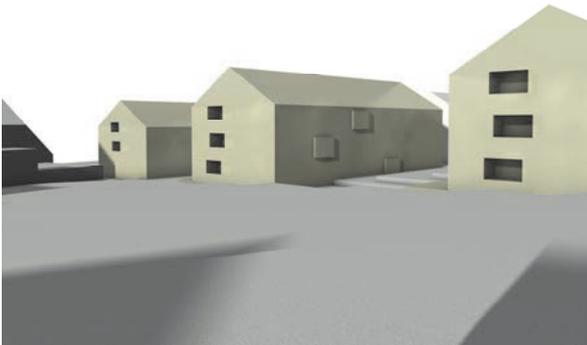


Bild: 3 Gebäude für die 2. Lebenshälfte

Das Baurecht für die Überbauung wurde uns erteilt und die Dokumente wurden von beiden Seiten vor dem Notar unterzeichnet.

Die Einweihung der Immobilien ist für Ende 2014 vorgesehen. Das Projekt schreitet gut voran.

Fusion Jura-Biel

Wir haben Sie im Vorfeld darüber informiert, dass die Genossenschaft Jura-Biel anlässlich einer Informationssitzung einen Antrag zur Fusion mit der Genossenschaft BIWOG vorgelegt hatte.



Bild: Familienhäuser in gutem Zustand

Der aktuelle Vorstand besteht noch bis zum Ende der Fusion. Wird die Fusion nicht angenommen, hat die Genossenschaft Jura-Biel keine juristische Grundlage mehr und kann nicht mehr funktionieren.

Die Genossenschaft Jura-Biel besteht aus 12 Genossenschaffern, die in zwei Gebäuden am Emile-Ganguillet in Biel wohnen. Die Immobilien wurden 1949 auf einem eigenen Grundstück erbaut und korrekt Instand gehalten.

Das Dossier schreitet gut voran. Der Fusionsvertrag befindet sich in Vorbereitung. Die Genossenschaffter von Jura-Biel werden am 29. Mai entscheiden, ob sie mit uns fusionieren wollen.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen wärmsten diese Fusion auf unserer nächsten Generalversammlung vom 07. Juni 2013 zu bestätigen. Diese beinhaltet Vorteile für beide Genossenschaften und zwei Immobilien werden von der Immobilienspekulation ferngehalten.

Organisation

Der Vorstand hat über seine eigene Funktion und Arbeitsweise nachgedacht, über Möglichkeiten der Verbesserung und über die Zukunft der Genossenschaft.

Er stützt sich auf die Informationen und Unterstützung, die vom Verband der Genossenschaften angeboten werden.

In den letzten Jahren wurden große Schritte unternommen, welche die Genossenschaft auf einen sicheren Weg für die Zukunft bringen werden.

Wir stellen fest:

- Die Genossenschafter haben 2007 eine neue Statuten angenommen, die den Bedürfnissen der Genossenschafter, der Behörden und der Finanzierungsinstitute entspricht.
- 2008 wurde ein neuer professioneller Verwalter ernannt, der den Anfragen der

Mieter besser gerecht werden kann. Durch seine präzise Arbeit unter Einhaltung der diversen Gesetze vermeiden wir außerdem Konflikte, die sonst vor dem Gericht enden könnten. Er ist für den Vorstand eine wertvolle Hilfe, welcher sich dann besser auf die eigene Arbeit konzentrieren kann. Studium der Konsolidierung der Genossenschaft und deren Organisation.

- Die neue Finanzverwaltung in Anlehnung an die Genossenschaftsnormen gestattet es, Wohnungen zu sanieren und bedeutende Arbeiten in Angriff zu nehmen, die in Zukunft fortgeführt werden können.



Bild: Mit viel Liebe zum Detail

Die Mehrfamilienhäuser der Sonnhalde wurden vollständig saniert, 4 von 5 Gebäuden an der Waldrainstrasse, die Fassaden in der Linde sowie zahlreiche Reihenhäuser. Die Mietpreise bleiben proportional zur Qualität der Neuerungen.

- Die Zusammensetzung der genossenschaftlichen Entscheidungs- und Funktionsorgane macht schnelle Entscheidungen möglich, die auf soliden Argumenten basieren.

Andere Genossenschaften aus Biel sind an den Vorstand der BIWOG herangetreten, um Rat und Informationen über die Art und Weise einzuholen, wie diese Änderungen umzusetzen sind. Diese Genossenschaften müssen sich modernisieren, um bei den Mietern interessant bleiben zu können. Wir helfen gerne und antworten auf all ihre Fragen.



Bild: Besichtigung neu sanierter Wohnung

Unsere Statuten fordern uns diesbezüglich in Art. 3, Punkt 2g und 2h dazu auf. Wir erinnern daran, dass die Genossenschaft bestrebt ist, ihr Ziel zu erreichen. Durch die „Ermutigung genossenschaftlicher Tätigkeiten in

Siedlungen“ und „ideelle und materielle Unterstützung von Aktionen, die eine günstige, gesunde und qualitativ gute Wohnung zum Ziel haben“.

Der Vorstand ist sich bewusst, dass es nicht ausreicht an der heutigen Lösung halt zu machen und es bleibt noch viel zu tun, um eine gesunde und interessante Genossenschaft auch für zukünftige Generationen zu bleiben.

Einer der Punkte, an dem der Vorstand arbeiten möchte, ist die relativ kleine Größe der BIWOG. Wir sind uns dieser Situation bewusst und arbeiten mit der Verbandsorganisation zusammen, um uns hierzu beraten zu lassen:

- Um „wirtschaftlich gesund zu sein“ (zum Vorteil der Mieter) müsste eine Genossenschaft in der Regel 200 bis 250 Wohnungen verwalten. Unterhalb dieser Zahlen sind die Betriebskosten höher und es besteht die Gefahr, nicht ausreichend professionell zu sein.
- Die IG Biel hat eine Gruppe Genossenschaften aus Biel für ein finanzielles «Benchmarking» befragt (ein Vergleich der Betriebskosten, der Zinssätze...). Damit wurde überprüft, ob die „Genossenschaftstheorien von Zürich“ auch in Biel gelten. Und die Antwort ist: ja! Genossenschaften mit mehr als 200 Wohnungen bekommen interessantere finanzielle

Konditionen als kleinere Genossenschaften.

Wir arbeiten deshalb an einer Weiterentwicklung der Genossenschaft, um den Immobilienpark etwas aufzustocken und die Basis von 200 Wohnungen zu erreichen. Wir haben die ersten Schritte bereits getan:

- Wenn Sie die Fusion mit Jura-Biel annehmen, werden wir im Jahr 2013 zwölf (12) Wohnungen mehr haben.
- 2014 werden 27 neue Wohnungen in Brügg zur Vermietung zur Verfügung stehen.
- Auf der bebaubaren Fläche der Sonnhalde können 20 bis 30 neue Wohnungen untergebracht werden.
- Wir suchen noch nach einem oder zwei neuen Projekten um unseren Immobilienpark zu diversifizieren und um auch differenzierte Wohnformen anbieten zu können.



Bild: Lebensraum für Alle

- Wir haben engen Kontakt zum "Betagten-Pflegeverein Biel", der 8-10 Plätze für über Achtzigjährige mit altersbedingtem Selbstständigkeitsverlust anbieten möchte. Dies stellt eine Alternative zur Unterbringung in einem Heim dar. Wir arbeiten gemeinsam an einer befriedigenden Lösung.

Die Arbeitsweise des Vorstands wird sich dieser progressiven Weiterentwicklung anpassen, so wie sie sich in Vergangenheit und in den letzten Jahren entsprechend angepasst hat. Jedes Vorstandsmitglied wird bei seiner Arbeit Artikel 3 unserer Statuten im Auge behalten und zwar:

"Die Genossenschaft hat das Ziel, kostengünstigen und gesunden Wohnraum für seine Mitglieder zu besorgen und zu erhalten, mit gemeinsamer Handlung und unter gemeinsamer Verantwortlichkeit. Sie bemüht sich allen Bevölkerungsgruppen Wohnraum anzubieten, insbesondere Familien, sie ermutigt zum gemeinsamen Leben im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortlichkeit und gegenseitiger Solidarität.

Die Handlung der Genossenschaft geschieht zum öffentlichen Nutzen und ohne Gewinnstreben.

Danksagung

In meiner Funktion als Vorsitzender möchte ich mich ganz herzlich bei allen Vorstandsmitgliedern und unserem Verwalter bedanken. Jeder von uns krepelt die Ärmel hoch, trägt seine eigene Verantwortung, bringt die Genossenschaft voran und fördert den Teamgeist, um die noch auf uns wartenden Herausforderungen in Angriff zu nehmen.

Ich arbeite sehr gern mit diesem Team zusammen.



Ich danke auch ihren Ehefrauen, ihren Lebensgefährtinnen und ihren Kindern, die ihre Abwesenheit mehrere Abende im Monat akzeptieren, um die Genossenschaft zu unterstützen. Sie akzeptieren auch, dass diese auch Zuhause an ihren Aufgaben arbeiten, anstatt im Garten zu sein, Fahrradtouren zu unternehmen oder einfach nur einen Moment mit der Familie zu sein.

Hier eine kurze Übersicht über die Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder:

- 11 Vorstandsversammlungen (2-3 Stunden)

- 5 Informationssitzungen
- 3 Versammlungen der Baukommission (2-3 Stunden)
- 9 Bausitzungen (3-4 Stunden) + 15 Sitzungen mit den Architekten
- 8 Sitzungen in den Gruppen der Interessensgemeinschaft (IG Biel) der Genossenschaft Biel (2-3 Stunden)
- 42 bilaterale Sitzungen zur Vorbereitung der Projekte

Viel Arbeit für den Verwalter bei einer Arbeitsauslastung zu 80%.

Dies ist nicht BIWOG spezifisch. Auch die Vorstände anderer Genossenschaften der IG Biel arbeiten im diesem Rhythmus.

Todesfälle

Wir mussten uns von folgenden Genossenschafter/innen im 2012 verabschieden.

Januar 2012	Alice Arn
August 2012	Ursula Schori



Traktandum 5: Jahresrechnung 2012

Wir schließen das Jahr 2012 mit einem Überschuss in der Höhe von CHF 1.630,11 ab.

Die großen im Vorjahr abgeschlossenen Sanierungsarbeiten haben ihre Früchte getragen. Die Instandhaltungskosten sind sichtlich gesunken, obwohl wir zahlreiche Malerarbeiten, Abdichtungsarbeiten und anderes im Anschluss an die Inspektion aller Immobilien im Jahr 2011 vorgenommen haben.



Bild: Sanierung Sonnhalde

Wir haben CHF 240.000.- an Hypotheken, auf Grundlage der mit der Bank geltenden Verfügungen, zurückbezahlt.

Wir sind dabei, im Zeitraum 2012-2013 einen geringeren Zinssatz für die noch fälligen Hypotheken

auszuhandeln. Wir hoffen, einen flexiblen Zinssatz im Bereich von 1% bis 1,5% zu erhalten.

Der Ertragswert des Immobilienparks bleibt stabil, was die Vitalität der Genossenschaft langfristig sichert.

Die Mietpolitik bleibt gleich, keine allgemeine Erhöhung, nur punktweise Erhöhungen im Anschluss an Renovierungsarbeiten.

Mit unseren Fonds finanzieren wir weiterhin mindestens 20% der großen Sanierungsarbeiten.

Im Vergleich mit den Finanzen der Genossenschaften, die der IG Biel angehören, haben wir festgestellt, dass wir eine vorsichtige und zukunftsorientierte Finanzpolitik betreiben.

Wir möchten mit dieser Finanzpolitik auch in Zukunft fortfahren und wir arbeiten an der Finanzierung des Projektes Brügg, mit der gleichen Vorsicht und dem gleichen professionellen Gewissen.

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 2012 zu erteilen.

Traktandum 7: Fusion

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Fusion mit der Genossenschaft Jura-Biel gutzuheissen.

Traktandum 8: Budget 2013

Dieses Jahr präsentieren wir Ihnen zwei Budget Varianten.

Im ersten Budget wird nur die BIWOG und ihre 141 Wohnungen berücksichtigt. Dieses Budget ist ausgeglichen und die Einnahmen sind genauso hoch wie die Ausgaben.

Wir werden den Posten „Entwicklungskosten“ weiter vorantreiben. Unserer Meinung nach ist es offensichtlich, dass die Arbeiten zur Weiterentwicklung der BIWOG zu Ende gebracht werden müssen. Dies erfordert einige Mittel.

Der Kanton beteiligt sich an den Entwicklungskosten der

Genossenschaft und die hieraus stammenden Einnahmen sind in der Bilanz nicht verbucht. Hierbei kommt das Prinzip der Vorsicht zum Tragen. Wir verbuchen diese Beträge nur dann in der Bilanz, wenn sie uns bekannt sind.



Bild: Bei Entwicklungen entsteht etwas

Im zweiten Budget wird die Integration der Genossenschaft Jura-Biel mitberücksichtigt. Auch dieses Budget ist ausgeglichen und Einnahmen und Ausgaben halten sich die Waage.

Je nachdem, wie sich die Generalversammlung entscheidet, werden wir das erste oder das zweite Budget anwenden.

Vorschlag

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, das Budget zu verabschieden.

Traktandum 09: Demissionen

Herr Jean Riedo verabschiedet sich aus der Siedlungskommission. Er

war ein langer aktiver Mitarbeiter für die Genossenschaft und hatte immer ein offenes Ohr für seine Siedlungsbewohner. Wir verdanken Ihm die geleistete Arbeit und wünschen Ihm auf dem weiteren Wege alles Gute.

Traktandum 10: Wahlen

Alle bestehenden Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Für die Verstärkung der Baukommission schlagen wir Ihnen Herr Thomas Furrer als neues Mitglied der Kommission vor.

Traktandum 11: Kommissionen

Finanzkommission

Wir haben alle Dossiers auf Vorstandsebene durchgearbeitet. Die weiteren Details können dem Jahresbericht entnommen werden.

Vincent Studer
a.i Leiter Finanzkommission

Siedlungskommission

Anlässlich des UNO Jahres der Genossenschaften hatte die

Kommission wieder verschiedene Anlässe in unserer Genossenschaft für die Genossenschafter organisiert. In den einzelnen Siedlungen wurde so mit der Nachbarschaft eine gemeinsame Zeit verbracht. Sei es beim Adventskalender, beim Gartenunterhalt oder beim Siedlungsfest.

Das Wetter meinte es grundsätzlich gut mit uns, doch trat dann unverhofft im Herbst ein Kälteeinbruch ein. Doch es ist immer wieder erfreulich, dass die Genossenschafter sich trotz vielen weiteren Terminen und Freizeitangeboten Zeit nehmen für die gemeinsame Genossenschaft. Ein Highlight war sicher auch die Präsenz und der Einsatz auf dem Zentralplatz anlässlich des Genossenschaftstages (UNO Jahr). Gemeinsam mit dem Vorstand durften die Kommission die BIWOG an der Öffentlichkeit präsentieren und vertreten.



Bild: sehen und gesehen werden auf dem Zentralplatz

Während die Kinder mit Schminke auf dem Gesicht von Pia verwöhnt

wurden, konnten die Erwachsenen umfangreiche Informationen über unsere Genossenschaft einholen. 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 die BIWOG Info wäre nicht so interessant, wenn nicht die siedlungsinternen Informationen niedergeschrieben würden.



Bild: Besichtigung Champgneallee inkl Information über Bieler Geschichte

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

Thomas Bachmann
Leiter der Siedlungskommission

Baukommission

Die Baukommission hat bei ihren Arbeiten dem Projekt auf dem Mutti Areal in Brügg Priorität eingeräumt.

In Zusammenarbeit mit den Architekturbüros Bauart aus Bern und Kaufmann aus Studen hat die

Kommission folgendes ausgearbeitet:

- Das Leistungsheft für das Bauprojekt
- Die Machbarkeitsstudie
- Den Vorantrag für die Gemeinde
- Den Vorentwurf
- Das Baubudget und die Wohnungspreise

Die Kommission hat für den Vorstand das Baurechtdossier angefertigt.

Folgendes Thema hat viel Zeit und Energie gekostet:

der Automationsgrad bei den Gebäuden. Bis zu welchem Punkt sollten die Wohnungen automatisiert werden? Wie viel sind wir bereit diesbezüglich zu investieren?

Ein weiteres großes Thema betrifft die zu errichtende Gebäudeart:

- Ein traditionelles Gebäude aus Ziegelsteinen und Beton
- Ein Hybridgebäude: Fassaden und Innenwände aus Holz, Fußböden aus Beton
- Alles aus Holz, mit Ausnahme des Fundaments und des Treppenhauses

Die abschließende Auswahl wird zum Großteil von den eingehenden Kostenvoranschlägen abhängen. Im Moment des Druckes dieses

Berichtes sind noch alle drei Varianten offen, mit einer Präferenz für die beiden Varianten aus Holz.

Was die anderen Grundstücke betrifft, haben wir mit dem Dossier von Champagne weitergemacht und mit dem kantonalen Denkmalschutz Kontakt aufgenommen. Dadurch konnten wir eine Variante von Dreien streichen (Bericht siehe oben).



Bild: Besichtigung Holzbau

Die Kommission hat an diversen Sitzungen der IG Biel teilgenommen, über Baurechte und die Situation der Genossenschaften in der Stadt Biel mitgearbeitet.

Die Kommission hat ein Grundstück besichtigt, das in der Stadt zum Verkauf steht. Sie hat das Dossier gründlich studiert, die

erforderlichen Investitionen analysiert und das Dossier für den Vorstand vorbereitet.

Die Kommission hat auch den Rücktritt von Herrn Beat Fahrni zur Kenntnis genommen. Er verlässt die Kommission aus persönlichen und familiären Gründen.

Die Kommission möchte ihm von ganzem Herzen für die geleistete Arbeit und die konstruktiven Beiträge danken. Er hat seine Projekte immer mit großem Rhythmus und Engagement vorangebracht.

Vielen Dank Beat für diese Arbeit.

Vincent Studer

Ad interim Leiter Baukommission

Traktandum 12: Kommunikation

Verschiedenes

Traktandum 13: Verschiedenes

Verschiedenes

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	vakant
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 Stephan Rüegg
Champagne	vakant

Beilagen

Annexes

Bilanz 31.12.2012

Bilan 31.12.2012

Aktiven / Actifs	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	227'304.16	133'001.88
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	37'065.00	31'895.10
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	1'202.20	2'852.40
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	236'953.20	201'323.15
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	502'524.56	369'072.53
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	16'164'703.06	16'346'978.00
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	27'456.00	35'585.35
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	101'261.00	101'261.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	16'300'321.06	16'490'725.35
Total Aktiven / Total actifs	16'802'845.62	16'859'797.88
Passiven / Passifs		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	234'420.93	64'953'15
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	452'307.50	443'843.50
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	24'627.00	21'874.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	194'937.00	195'131.15
Hypotheken / Hypothèques	15'720'00'.00	15'960'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'626'292.43	16'685'774.80
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	55'500.00	54'600.00
Reparaturfonds / Fonds de réparations	0.00	0.00
Reservfonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	105'725.13	104'291.42
Jahresergebnis 2011 / Résultat annuel 2011		1'433.71
Jahresergebnis 2012 zur Kenntnis / Résultat annuel 2012	1'630.11	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	176'553.19	174'023.08
Total Passiven / Total passifs	16'802'845.62	16'859'797.88

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

Ertrag / Revenus	31.12.2012	31.12.2011
Mietzinse / Revenus des locations	1'782'260.50	1'737'861.90
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	379.10	516.30
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'174.60	7'921.35
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	800.00	1'000.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'135.77	2'530.52
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	1'608.80	22'172.25
Total Ertrag / Revenus totales	1'795'358.77	1'774'231.08
Aufwand / Charges		
Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	453'057.60	462'515.20
Baurechtszinse / Intérêts du droit de superficie	69'052.75	69'052.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'063.90	1'150.60
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	197'476.41	203'643.37
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assainissement	41'367.90	0.00
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	35'654.25	25'637.65
Versicherungen / Assurances	43'192.60	48'238.30
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	250'783.51	250'838.48
Steuern / Impôts	23'668.10	23'338.65
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	7'916.20	20'680.65
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	19.10	2'711.85
Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements	1'123'252.32	1'752'906.16
Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements	672'106.45	176'904.35
Abschreibungen (siehe Tabelle) / Amortissements (voir tabelle)	670'476.34	175'470.64
Jahresergebnis / Résultat annuel	1'630.11	1'433.71

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2012
Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2012

31.12.2012	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur Incend.
Sonnhalde	4'873'116.66	3'724'00.00	2'926'400.00	9'619'600.00
Champagne	2'173'201.48	4'264'000.00	3'915'300.00	11'601'800.00
Linde	5'466'436.24	4'924'000.00	5'413'500.00	16'514'600.00
Waldrain	2'643'372.49	1'884'000.00	1'988'200.00	6'884'600.00
Falbringen	646'410.54	924'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
Sanierungen / assainissement	75'348.65	0.00	0.00	0.00
Areal Brügg/ Aire Brügg	221'290.00	0.00	0.00	0.00
Landwerte / Valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00	0.00
Plankosten / Frais de planification	101'261.00	0.00	0.00	0.00
Total	16'265'964.06	15'720'000.00	15'559'100.00	49'890'100.00

31.12.2012	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtszins	Unterhalt und Reparaturen	Abschreibungen auf Immobilien	Aktivierung auf Immobilien
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Amortissements sur immeubles	Activation sur immeubles
Sonnhalde	397'977.00	128'930.15	34'155.45	198'292.08	0.00
Champagne	428'717.00	141'834.40	48'116.05	88'429.78	65'894.55
Linde	553'361.00	167'550.65	48'088.81	222'434.86	608'966.69
Waldrain	210'133.00	49'815.40	10'224.20	107'561.52	0.00
Falbringen	192'072.50	33'979.75	56'891.90	26'303.10	0.00
Total	1'782'260.50	522'110.35	197'476.41	643'021.34	674'861.24

Büro und Verwaltung Bureau et administration	2012	2011
Miete Büro / Locations bureau	11'804.30	11'563.44
Personalaufwand / Dépenses pour le personnel	157'722.25	155'570.00
Sozialleistungen / Charges sociales	20'060.35	19'116.55
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratifs	61'196.61	64'588.49
Total	250'783.51	250'838.48

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.2012	31.12.2011
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	105'725.13	104'291.42
Jahresergebnis 2011 Résultat annuel 2011		1'433.71
Jahresergebnis 2012 Résultat annuel 2012	1'630.11	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant	107'355.24	105'725.13

Anhang Annexe	31.12.2012	31.12.2011
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
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendie	49'890'100.00	49'890'100.00
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 2013

Budget 2013

Ertrag / Revenus	Variante I	Variante II
	BIWOG	BIWOG / Jura-Biel
Mietzinse / Revenus des locations	1'821'000.00	1'913'000
Betrieblicher Zinsertrag	1'000.00	1'100
Revenus des intérêts d'exploitation		
Diverser Ertrag / Revenus divers	8'000.00	10'700
Total Ertrag / Revenus totales	1'830'000.00	1'924'800
Aufwand / Charges		
Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	419'000.00	433'700.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	69'000.00	69'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'000.00	1'000.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	386'000.00	436'000.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen /		
Part entretien sur assisissement	30'000.00	30'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	35'000.00	35'400.00
Versicherungen / Assurances	40'000.00	43'700.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	267'000.00	270'200.00
Projektkosten / Coût de développement	100'000.00	103'000.00
Steuern / Impôts	24'000.00	26'100.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände	7'000.00	7'200.00
Frais auxiliaires appartements vides		
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'000.00	1'000.00
Abschreibungen / Amortissement	451'000.00	468'500.00
Total Aufwand / Charges totales	1'830'000.00	1'924'800.00
Gewinn / Bénéfice	0.00	0.00

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 31.12.2012.

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 les taux d'amortissements appliqués sur les immeubles sont respectivement de 2.79% en 2009, 2.65% en 2010, 2.63% en 2011 et 3.91% en 2012, alors que le taux usuel fiscal devrait s'élever à 4%.

Par ailleurs, nous vous informons que le poste à l'actif du bilan « frais de planification » qui s'élève au 31.12.2012 à Fr. 101'261.-- devra être passé en charge si les projets ne se réalisent pas.

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 4 mars 2013



Stéphane Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable

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 berichtigt 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 Vincent Studer

Herr Thomas Bachmann

Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann

Herr Jean-Marc Bühler

Marinella Guzzetti

Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann

Herr Stefan Marthaler

Herr Hans Jost

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