

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

**JAHRES-
BERICHT /
RAPPORT
ANNUEL
2014**



UNSER ZWECK - UNSERE MITTEL / NOS STATUTS - NOTRE RÔLE

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechen den kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

La coopérative poursuit le but de procurer et de conserver des locaux d'habitation bon marchés et sains pour ses membres par une action et une responsabilité communes. Elle s'efforce d'offrir des locaux d'habitation à tous les milieux de la population, en particulier aux familles. Elle encourage la vie commune dans le sens d'une responsabilité envers toute la société et d'une solidarité mutuelle.

Elle essaie d'atteindre ce but par:

- L'acquisition de terrains à construire et de droits de superficie.
- La construction et l'achat de maisons mono-et plurifamiliales, qui répondent aux besoins actuels d'habitations coopératives.
- L'entretien judicieux et régulier, ainsi que le renouvellement des bâtiments existants
- La construction de nouveaux bâtiments de remplacement, lorsque les constructions existantes ne peuvent plus être renouvelées de manière économiquement raisonnable.
- Le recours aux instruments de promotion de la Loi fédérale sur le logement, respectivement des lois cantonales et communales correspondantes.
- La gestion et la location des appartements selon le principe de loyers fixés sur la base des coûts.
- L'encouragement des activités coopératives dans les agglomérations.
- Le soutien idéal et matériel d'actions qui ont pour objectif un habitat bon marché, sain et de bonne qualité.

L'action de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfice.

BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES:

	2014	2013
Anzahl Siedlungen / <i>Nombre lotissements</i>	7	7
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	2	1
Anzahl bestehende Wohnungen / <i>Nombre appartements existants</i>	177	177
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	35	27
Anzahl bestehende Garagen / <i>Nombre garages existants</i>	11	11
Anzahl Parkplätze / <i>Nombre places de parc</i>	25	11
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	53	23
Liegenschaftserstellungswert in CHF / <i>Valeur d'achat des immeubles en CHF</i>	23'985'603	23'762'073
Gebäudeversicherungssumme in CHF / <i>Somme d'assurance bâtiment en CHF</i>	57'287'900	56'959'600
Grundstück im Baurecht in m ² / <i>Terrain total en m²</i>	37'900	37'900
Grundstücksfläche eigen in m ² / <i>Terrain en propre en m²</i>	8'100	8'100
davon Baulandreserve in m ² / <i>dont réserve de terrain à bâtir en m²</i>	5'000	5'000
Anteilscheinkapital in CHF / <i>Capital action in CHF</i>	542'757	60'900
Anzahl Genossenschafter / <i>Nombre coopérateurs</i>	209	203
Vorstandsmitglieder / <i>Nombre membres de comité</i>	5	5
Mitarbeiter / <i>Employé</i>	0.8	0.8
Gründungsjahr / <i>Année de fondation</i>	1925	1925



Der neue Bahnhofplatz im biwog-Gründungsjahr 1925 / *La nouvelle place de gare, l'année de fondation de la biwog*



1925

Die Stadt Biel und die biwog haben sich seit 1925 verändert. Die nachfolgenden Karten zeugen von dem Wachstum und den Veränderungen der Stadt. biwog ist ein Teil davon. / *La ville de Bienne et la biwog ont changé depuis 1925. Les cartes suivantes sont la preuve de la croissance et les changements dans la ville. biwog est partie.*

BERICHT DES PRÄSIDENTEN / RAPPORT DU PRÉSIDENT

biwog ist eine kleine, aktive Genossenschaft. Sie wird gleichermaßen anerkannt und geschätzt durch die MieterInnen, die Behörden der Stadt Biel und die anderen Wohnbaugenossenschaften. Dies bestätigen auch die langen Wartelisten. Sie würden der biwog zuweilen ermöglichen, ihre Gebäude gleich mehrfach zu vermieten.

biwog est une coopérative, petite, qui bouge et dont le travail est reconnu et apprécié par les habitants, les autorités de la ville et par les autres coopératives... La preuve est donnée par les listes d'attente... elles nous permettraient de louer parfois plusieurs fois nos immeubles.

Der biwog-Vorstand behält die statutarischen Ziele bei seiner Arbeit stets im Blick. Wir berichten über die Arbeiten und Entschiede des Jahres 2014 im Blickwinkel dieser Ziele.

Le comité biwog travaille en gardant toujours à l'esprit les buts inscrits dans les statuts. Nous allons parcourir les travaux et les décisions 2014 à l'aune de ces buts.

1. Arbeiten am Immobilienbestand:

1) Travail dans le domaine de notre portefeuille immobilier

DIE ERSTELLUNG DER GEBÄUDE «MUTTIMATTE» IN BRÜGG

LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES DE LA MUTTIMATTE À BRÜGG

Im November 2013 wird uns – nach einigen Episoden – die Baubewilligung erteilt.

Novembre 2013, après de nombreux épisodes, l'autorisation de construire est accordée.

Zuvor war einiges zu tun:

Avant cela, il a fallu:

- Die Pläne bei der Gemeinde einreichen und sie in einigen Punkten leicht korrigieren um alle Vorschriften der Gemeinde einzuhalten.
- Berichte der verschiedenen Dienststellen, wie kantonales

- Déposer les plans à la commune, les corriger quelque peu pour respecter tous les règlements de construction communaux.*
- Travailler sur les rapports spécialisés, comme l'office des*



1935



Der Bahnhofplatz in Biel. Gut sind die damals noch bestehenden Baulücken zu erkennen. Ansichtskarte vom 24. Feb. 1936. / *La place de la gare à Bienne. Les restants terrains vacants on peut reconnaître. Carte postale du 24 Février 1936.*



1945



1955

Tiefbauamt, Heimatschutz, Behindertenorganisationen, Brandschutz, Geologen bearbeiten.

- Das Dossier geht an den Regierungstatthalter, erneut kleinere Korrekturen.
- Der Regierungstatthalter publiziert das Baugesuch, was zu einigen Einsprachen führt: Gebäudehöhe, Tiefgarage, Bauvolumen, fehlende Grünflächen, Erschliessung und Wegrechte, Entzug von Licht und Sonne ...
- Erneute Überprüfung der Pläne durch die Architekten und dem Vorstand im Blickwinkel der Einsprachen. Unter Mithilfe eines Notars werden die Einsprachen bearbeitet und Antworten an Einsprechende abgegeben.
- Der Regierungstatthalter nimmt das Verfahren in die Hand. Die Einsprachen werden abgewiesen.
- Die provisorische Baubewilligung wird erteilt und erneut publiziert. Es folgen wieder drei Einsprachen.
- Vorstand, Architekten und der biwog-Anwalt suchen gemeinsam nach Lösungen, die für die Gegenseite akzeptabel sein könnten.
- Bei der Behandlung der Einsprachen stehen allseits akzeptable Lösungen im Zentrum – und man findet sie. Die Einsprachen werden zurückgezogen.
- Die definitive Baubewilligung wird Ende November erteilt.

Nun kann die Planung der Arbeiten richtig beginnen. Der Aushub für die Fundamente startet im Februar 2015.

Parallel dazu stapeln sich die Anmeldungen von Interessenten auf dem Büro der Verwaltung. Auch ohne Werbung könnten wir bereits alle Wohnungen vermieten. Unser Projekt interessiert über die Region hinaus... bis nach Zürich.

Eine schönes Projekt, seriöse Arbeit und eine gute Finanzierung!

routes du canton, le patrimoine, les services de protection des personnes handicapées, les services du feu, les géologues... et... et ... et...

- *Le dossier est parti à la préfecture Nouvelles petites corrections.*
- *La préfecture publie le dossier de demande d'autorisation de construire... qui récolte un certain nombre d'oppositions: hauteur, garage souterrain, volume bâti, manque de verdure, droits de passage, perte de vue et de soleil...*
- *Ré-analyse des plans par nos architectes et le comité en fonction de ces oppositions. Engagement d'un avocat pour traiter et répondre aux oppositions.*
- *La préfecture reprend en main le dossier et prend position sur les oppositions qui sont levées et déboutées.*
- *Le permis provisoire est accordé et est à nouveau porté à la connaissance de la population... Trois oppositions sont encore déposées.*
- *Le comité, les architectes et l'avocat mettent leurs forces en commun pour trouver des solutions. Les oppositions sont traitées en recherchant un arrangement favorable à toutes les parties... Des accords sont trouvés et les oppositions retirées.*
- *Le permis est accordé définitivement en novembre...*

La planification des travaux peut débuter sérieusement, le creusage des fondations commencera en février 2015.

Parallèlement les inscriptions des personnes intéressées s'accumulent sur le bureau du gérant... même sans grande publicité... nous pourrions déjà louer tous les appartements. Notre projet intéresse, au-delà de la région... jusque dans le canton de Zurich

Un beau projet, un travail sérieux, un bon financement...

VERDICHUNGS-PROJEKT AN DER WASENSTRASSE

Nach dem Kauf des Gebäudes an der Wasenstrasse Ende 2013 haben wir in Zusammenarbeit mit Casanostra eine Studie zur Sanierung der bestehenden Bausubstanz aus dem Jahre 1919 durchgeführt. Die Studie ist ein Gemeinschaftswerk aller auf der Baustelle tätigen Berufsgattungen und erlaubt so, Synergien zu nutzen. Wir haben die Arbeiten am gesamten Komplex an Handwerker vergeben können, die zuerst für Casanostra und anschliessend für biwog tätig sein werden.

Die Gebäude werden in genau geplanter Abfolge renoviert, beginnend im Osten und dann nach Westen fortschreitend. Zuerst die Bauten von Casanostra, anschliessend jene der biwog. Das erste Gebäude von Casanostra ist ein schöner Erfolg, die sanierten Wohnungen standen nicht lange leer.

Dies erlaubt uns, das Projekt der Verdichtung und die Planung der Neubauten im Norden der bestehenden Gebäude voranzutreiben. Wir werden Ihnen das Bauprojekt im Laufe des Monats Juni 2015 präsentieren können.

Der Betagtenpflegeverein reserviert für sich das gesamte Erdgeschoss des neuen Gebäudes sowie zwei Wohnungen im Haus Nr. 34, das wir „Schmetterlingshaus“ nennen. Der Verein will dort in einer kleinen, familiären Struktur 10 Personen aufnehmen, die an Altersgebrechen leiden. Der Kanton hat sich zu diesen Plänen positiv geäussert.

Wir werden – zusätzlich zu den Räumlichkeiten für den Betagtenpflegeverein – im neuen Gebäude acht Wohnungen erstellen und die Flächen von drei bestehenden 3-Zimmer-Wohnungen auf je 4 ½ Zimmer vergrössern können. Eine ausserordentliche Generalversammlung der biwog wird im Laufe des Jahres 2015 über das Neubauprojekt entscheiden können.

PROJET DE DENSIFICATION DE LA RUE WASEN.

Après l'achat des immeubles de la Rue Wasen à la fin des années 2013, nous avons mené en collaboration avec Casanostra une étude d'assainissement et de remise en état des immeubles existants datant des années 1919. Le travail d'étude est collectif et nous pouvons tirer des synergies entre les différents corps de métier qui travaillent sur les chantiers. Nous avons donc attribué les travaux de tout le complexe aux mêmes artisans qui travailleront d'abord pour Casanostra puis par la suite pour biwog.

Les immeubles sont rénovés selon un ordre bien défini, partant de l'est vers l'ouest, d'abord les immeubles de Casanostra puis ensuite ceux de biwog. Le premier immeuble rénové par Casanostra est une belle réussite... les appartements ne sont pas restés libres très longtemps.

Cela nous permet de développer en parallèle le projet de densification et la planification de la nouvelle construction au nord des immeubles existants. Ce projet de construction vous sera présenté dans le courant du mois de juin 2014.

L'association „Betagtepflegeverein“ réserve toute la surface du rez-de-chaussée du nouvel immeuble ainsi que deux appartements dans l'immeuble 34, que nous surnomons la „maison-papillon“. Elle prévoit d'y accueillir dans une structure petite et familiale pour 10 personnes atteintes de maladies du grand âge. Le canton a donné un avis positif pour l'implantation de l'association dans les immeubles de biwog à la rue Wasen.

Nous pourrions construire – en plus de la surface destinée à l'association – huit nouveaux appartements et agrandir trois anciens de 3-pièces à 4,5-pièces.

Une assemblée générale extraordinaire de la biwog devra se prononcer sur ce projet de nouvelle construction dans le courant de l'année 2015.

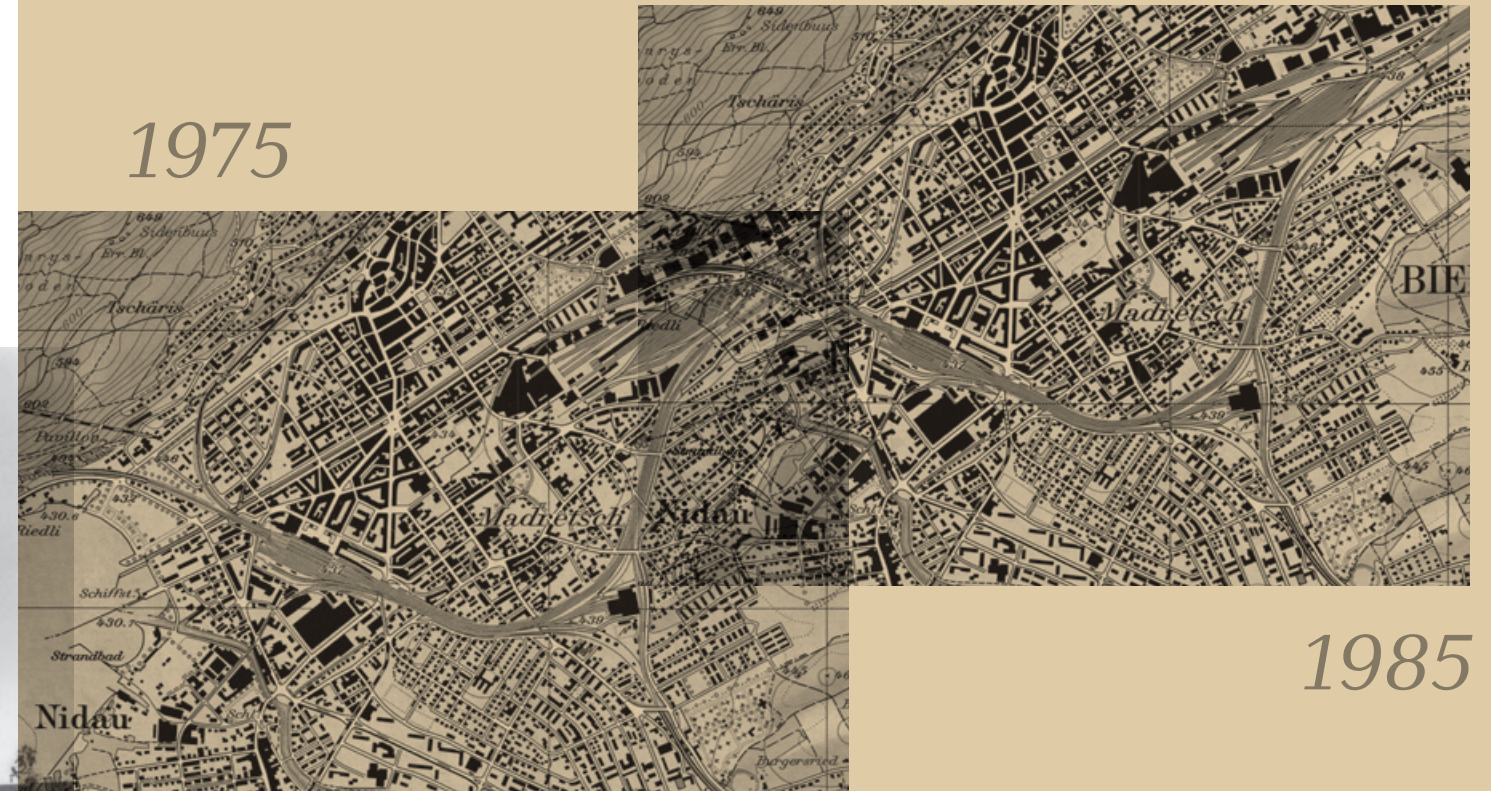


1965

Kino Palace und neues Hochhaus um
1965 an der Verresiusstrasse /
*Cinéma Palace et la nouvelle tour à
la rue Verresius en 1965*



1975



1985

DIE SIEDLUNG CHAMPAGNE

Im Jahresbericht 2013 haben wir über die Entwicklungen im Champagnequartier informiert. Die Baurechte sind immer noch das Schlüsselement für die Zukunft unseres Quartiers. In Abhängigkeit von den Baurechtskosten haben wir drei Varianten präsentiert.

- Umfassende Erhaltung
- Abbruch und Ersatzneubau
- Erhaltung einer Hälfte, Abriss und Neubau der anderen Hälfte.

Wir haben Sie auch darüber informiert, dass der Entscheid für eine Variante beim Grundeigentümer, also der Stadt Biel, liegt.

Die Stadt Biel hat nun zusammen mit dem Kanton und der Eidgenossenschaft eine Studie zum Wert gewisser Genossenschafts-siedlungen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten lanciert. Davon ist auch die Champagne betroffen. Die biwog hat die Ausarbeitung mit Unterlagen unterstützt. Wir warten gespannt auf die Ergebnisse.

Nebst den Bauvorhaben werden vom Vorstand weitere Projekte verfolgt. Es geht dabei um die Zukunft der Genossenschaften in Biel allgemein und ganz besonders der biwog.

LE LOTISSEMENT DE LA CHAMPAGNE

Dans le rapport 2013, nous vous avons informé sur l'évolution du quartier de la Champagne.

Les droits de superficie sont toujours la clé de l'avenir de notre quartier.

Nous vous avons présenté les trois variantes possibles en fonction du prix des droits de superficie.

- **Protection totale**
- **Déconstruction et reconstruction de bâtiments de remplacement**
- **La moitié reste, l'autre moitié est déconstruite et rebâtie.**

Nous vous avons aussi écrit que la décision d'une variante est du ressort du propriétaire du sol, soit la ville de Bienne.

La ville, en collaboration avec le Canton et la Confédération, a lancé une étude de la valeur de certains quartiers de coopératives et sur leur valorisation future. Le quartier de la Champagne est concerné. Nous sommes impliqués dans la transmission de toute la documentation nécessaire.

C'est avec intérêts que nous attendons les résultats de cette étude.

D'autres domaines d'activités, moins visibles que la construction occupe le comité biwog. Ces activités concernent l'avenir des coopératives de la ville et de la biwog en particulier.

DIE GURZELEN, EIN NEUES QUARTIER FÜR DIE GENOSSENSCHAFTEN

Wie Sie wissen, hat die Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften mit Hilfe der Gewerkschaften und des Mieterverbandes zwei Gemeindeinitiativen lanciert, die vermehrte Unterstützung für die Erstellung von Wohnraum zu tragbaren Mieten verlangen.

• Die eine Initiative fordert die Stadt dazu auf, die Erhaltung und die weitere Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen zu garantieren. Zu diesem Zweck sollen mindestens 20% der Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Organisationen liegen. Dieses Ziel muss bis zum Jahre 2035 erreicht werden.

• Die andere Initiative verlangt, dass die Stadt auf der Gurzelen mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Bauherren für Wohnraum zur Verfügung stellt.

biwog erachtet es als wichtig, bei diesen Aktionen der Interessengemeinschaft der Genossenschaften mitzumachen. Wir leisten diese Unterstützung aus Überzeugung.

Das Interesse der biwog besteht darin, auf die wichtigen Entscheide Einfluss zu nehmen, die ein neues Quartier vor den Toren unserer Gebäude in der Champagne betreffen.

Auch hier folgen wir treu unseren Statuten.

LA GURZELEN, NOUVEAU QUARTIER POUR LES COOPÉRATIVES.

Comme vous le savez, la communauté d'intérêts des coopératives bernoises a lancé avec l'aide des syndicats et de l'ASLOCA deux initiatives communales pour soutenir la construction d'appartement à loyer abordable.

• *Une initiative demande que la ville garantisse le maintien et le développement de logements de qualité à loyers modérés. A cette fin, il y aura lieu d'assurer qu'au moins un cinquième des logements soient aux mains de maîtres d'ouvrage de logement d'utilité publique. Cet objectif doit être réalisé jusqu'en 2035.*

• *L'autre initiative demande que la ville accorde sur les surfaces de la Gurzelen pour le moins à raison de la moitié des surfaces brutes de plancher à des maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique.*

Le comité biwog juge important d'être impliqué dans ces actions de la communauté d'intérêts des coopératives. Il s'engage avec conviction dans ce soutien.

L'intérêt est de participer aux décisions qui se prennent au sujet d'un nouveau quartier aux portes de nos immeubles de la Champagne...

Dans ce cadre aussi nous respectons pleinement nos statuts.

Abbruch des Bielerhof Hotels beim Guisanplatz im 1996. Im Hintergrund ist das Hotel Elite sichtbar. / **Destruction de l'hôtel Bielerhof à la Place Guisan en 1996. Dans le fond, l'hôtel Elite est visible.**



BAURECHTSGESCHÄFTE

biwog nimmt aktiv an den Vorhaben der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften teil. Die Sache kommt langsam voran. Es scheint aber, dass es 2015 schneller gehen wird und sogar eine definitive Lösung in Aussicht steht.

WAS BLEIBT IN ZUKUNFT ZU TUN?

Der Vorstand ist überzeugt, dass die biwog im Bieler Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle spielt und dass Genossenschaften noch mehr Wohnraum zur Verfügung stellen sollten. Er hält am Ziel fest, in den nächsten zehn Jahren auf 250 Wohnungen zu wachsen und damit die richtige Grösse zu erlangen, um auch künftige Herausforderungen zu meistern.

Diese Arbeit können wir nur im Geiste gegenseitigen Vertrauens bewältigen. Der Vorstand dankt allen GenossenschaftlerInnen, die ihn unterstützen und ermuntern und die hinter seinen Entscheidungen stehen sowie aktiv mitmachen. Der Vorstand dankt auch allen Personen, die mit Interesse die Bauvorhaben verfolgen, die sich darauf freuen hier zu wohnen.

Wir bauen die Siedlung Muttimatte in Brügg. Die Arbeiten haben im Februar 2015 mit dem Fundament begonnen und werden sich bis Ende Oktober 2016 fortsetzen. Das Konzept „leben in der Muttimatte“ wird sich mit den künftigen BewohnerInnen entwickeln müssen – von jetzt an bis zum Einzug. Gelebte Realität wird es ab 2016.

Wir werden die Gebäude an der Wasenstrasse ab Ende 2015 renovieren. Parallel dazu laufen Planungen und Entwicklungen der neuen Gebäude. Gegen Ende 2015 wird die Generalversammlung der biwog sich dazu äussern können.

DOSSIERS DES DROITS DE SUPERFICIE.

Le comité biwog participe activement aux activités de la communauté d'intérêts des coopératives dans ce domaine. Le dossier avance lentement pour l'instant... Il semble que le mouvement va s'accélérer en 2015 et même arriver à une solution définitive.

QUEL TRAVAIL RESTE-T'IL POUR DEMAIN?

Le comité est convaincu du rôle de la biwog sur le marché des appartements biennois et qu'il faut offrir à plus de personnes la possibilité de vivre dans un appartement de coopératives. Il garde comme objectif de grandir jusqu'à 250 appartements, dans les 10 prochaines années afin d'avoir une bonne grandeur pour affronter l'avenir.

Ce travail nous ne pouvons le faire que dans un esprit de confiance réciproque. Le comité remercie toutes les personnes membres de la coopérative qui nous encouragent dans notre travail, qui soutiennent nos décisions et qui participent aux activités.

Le comité remercie aussi les personnes qui montrent de l'intérêt pour nos nouvelles constructions, qui se réjouissent de venir habiter chez nous et participer au développement de la biwog.

Nous construisons le lotissement Muttimatte de Brügg... Les travaux de fondation commencent en février 2015 et les constructions des immeubles s'enchaîneront jusqu'à fin octobre 2016.

Le concept „vivre à la Muttimatte“ doit se développer avec les futurs habitants, dès à présent et jusqu'aux emménagements. Il devra se vivre dès 2016

Nous rénovons le lotissement de la rue Wasen depuis la fin de

2005

2015

Die MieterInnen der bestehenden Gebäude werden wegen der Renovation ihre Wohnungen im Herbst 2015 verlassen müssen.

In allen Quartieren werden vereinzelt Unterhaltsarbeiten durchgeführt, wie die biwog sie regelmässig an die Hand nimmt.

Wir werden die Entscheidungen der Stadt Biel zu den Baurechten, zur Studie in der Champagne und zur Entwicklung der Gurzelen verfolgen.

Wir betreuen regelmässig die Akte zur Finanzierung und den einzelnen Mietverhältnissen.

Ein Thema liegt uns besonders am Herzen und wird uns 2015 beschäftigen: die Entwicklung der Mietzinse.

Jedes Mal, wenn die Medien über eine Senkung des Referenzzinssatzes berichten, erreichen uns Gesuche einzelner MieterInnen zur Senkung des Mietzinses. Dabei geht vergessen, dass die Mietzinse in Genossenschaften nicht nach den üblichen Regeln des Mietrechts bestimmt werden, sondern eine Kostenmiete darstellen. Dies ist nicht im Gesetz verankert, wird aber vom Bundesamt für Wohnungswesen kontrolliert und folgt den Grundsätzen unserer Dachorganisation WBG-Schweiz.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt steigt der Mietzins um rund 4%, wenn sich der Referenzzinssatz um 1% erhöht. In einer Genossenschaft ist dies nie der Fall: genau so wenig erfolgt eine entsprechende Reduktion, wenn der Referenzzinssatz sinkt.

Sie finden ausführliche Erläuterungen zu diesem System im Berichtsteil der Finanzkommission.

L'année 2015. La planification et le développement du nouvel immeuble se préparera encore tout au long de 2015 et permettra à une assemblée générale de prendre la décision vers la fin de l'année.

Dans les anciens bâtiments, les locataires devront quitter les logements en automne 2015 pour permettre la rénovation.

Dans les différents quartiers des travaux d'entretiens ponctuels seront menés à bien, comme nous le faisons régulièrement.

Nous serons très attentifs aux décisions de la ville en ce qui concerne les droits de superficie, l'étude sur le quartier de la Champagne, le développement du quartier de la Gurzelen.

Nous travaillons régulièrement les dossiers des finances et les dossiers des locataires.

Un thème nous tient particulièrement à cœur et fera l'objet de notre réflexion en 2015: l'évolution des loyers.

A chaque annonce de baisse du taux de référence par les médias, nous nous trouvons confronté à des revendications de demandes de baisse de loyer par certains locataires. Nous rappelons une fois de plus que les loyers d'une coopérative ne sont pas fixés selon les règles usuelles du droit du bail, mais selon le principe de loyers fixés sur la base des coûts. Ce principe n'est pas fixé dans la loi mais est contrôlé par l'office fédéral du logement et les lignes directrices données par l'organisation faitière.

Sur le marché immobilier privé, le prix des appartements augmentent de 4% environ lorsque le taux d'intérêts de référence augmente de 1%.

Dans une coopérative cela n'est jamais le cas... et ce n'est pas non plus le cas lorsque le taux est à la baisse.

Nous vous laissons prendre connaissance de ce système sous le rapport de la commission des finances.

SIEDLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DES LOTISSEMENTS

Das Sommerfest in der Linde vom 23. August 2014 wurde wie üblich von den Freiwilligen der Siedlungskommission organisiert. Zelt und Bänke wurden von den TeilnehmerInnen selber aufgestellt. Die BewohnerInnen der Linde und des Crêt-du-Bois trafen sich in freundschaftlicher Atmosphäre bei Speisen vom Grill, einem Salatbuffet und Risotto. Kurts Risotto schmeckte hervorragend und war ein wichtiger Bestandteil des Abends. Vor, während und nach dem Essen wurde der reich gedeckte Tisch mit verschiedenen Spiel- und Bastelmaterial von den Kindern rege benutzt. Dabei entstanden einige Kunstwerke. Beim Tischfussball war der Sieger nicht immer zum Voraus klar. Beim Spiel Eltern gegen Kinder wurde hart gekämpft. Für das Essen wurde ein kleiner Beitrag von allen TeilnehmerInnen eingezogen.

Vor allem den Kindern hat er Spass gemacht, der Flohmarkt in der Sonnhalde! Auf dem Verbindungsweg beim Brunnen standen sie Reih und Glied, die verschiedenen farbigen Verkaufsstände mit allerlei Gegenständen aus dem Zimmer, der Wohnung oder dem Keller. Als eigener Chef, oder kann man sogar von einem Manager sprechen, boten sie die Spiel- und Bastelsachen. Dabei wurde auch hart um den Preis verhandelt, wie auf den arabischen Märkten. Nicht alles wurde verkauft. Doch am Schluss waren alle zufrieden und vieles wechselte den Besitzer. Ob schlussendlich der Manager mehr verkauft als gekauft hat, war nicht feststellbar. Dieser Markt gab die Möglichkeit, die Genossenschafter nach dem Winterschlaf wieder auf die Strasse zu locken.

Es gibt nichts Schöneres, als an einem lauwarmen Sommerabend im gemütlichen Garten zu sitzen. Doch vorher muss dieser und die Umgebung gepflegt werden. Wie bei vielen Immobilien in der biwog liegen auch die Häuser am Emile-Ganguillet Weg im Grünen. Rasenfläche, Gemüsegärten und Hecken bilden den Naturanteil. Die Anwohner führten an einem Freitag im Juni eine gemeinsame Heckenschneide-Aktion durch. Mit starken Gerätschaften schnitt man die Natur wieder in seine gewollte Form. Dabei floss schon der eine oder andere Schweisstropfen. Es wurde gemeinsam gearbeitet und gemeinsam der Garten bei einer Grillade genossen. Dabei wurde wieder viele Neuigkeiten ausgetauscht und die Gemeinschaft gestärkt.

Die örtlichen Gegebenheiten in unserer Genossenschaft mit Garten und autoarmen Strassen unterstützen solche gemeinsame Aktivitäten. Die Lage der biwog-Immobilien ist ein Privileg. Trotz der Nähe zur Stadt können wir den Vögeln beim Zwitschern zuhören, dem Jahreszeitwechsel der Natur zusehen und uns ohne Gefahr rundum bewegen. Nicht jedermann hat dieses Glück – auch in der Schweiz. Besinnen wir uns wieder auf diese Schönheit und vorteilhafte Ausgangslage! Nutzen Sie diese Gelegenheit für gemeinsame Aktivitäten – mit Nachbarn, Freunden oder mit der ganzen Siedlung! Helfen Sie mit bei der Pflege und Nutzung! Ich garantiere Ihnen, es wird für alle ein Erfolg werden.

Die Kommission sucht immer noch nach Möglichkeiten, den BewohnerInnen der Sonnhalde Gemeinschaftsräume zur Verfügung stellen zu können. Dort könnten gemeinsame Aktivitäten wie z.B. Mittagessen, Kaffeepausen, eine Nähgruppe oder Kurse wie Yoga oder Basteln durchgeführt werden.

La fête de l'été fixée au 23 août 2014 a été organisée au Tilleul par les bénévoles de la commission comme d'habitude. Les participants ont monté la tente et les bancs. Dans une ambiance conviviale, les habitants des lotissements des Tilleuls et du Crêt-du-Bois se sont retrouvés autour d'une grillade, d'un buffet de salades et d'un savoureux risotto mitonné par Kurt. Avant, pendant et après le repas, les enfants ont fait bon usage de la table couverte de jeux et de matériel de bricolage, réalisant ici et là de jolies œuvres d'art. Autour de la table de ping pong, le jeu n'était pas toujours gagné d'avance. Le tournoi enfants contre parents a été âprement disputé. Une modique contribution a été demandée à chacun pour participer au financement des repas.

Ce sont en premier lieu les enfants qui ont apprécié le marché aux puces de la Sonnhalde. Sur le chemin près de la fontaine, les stands multicolores s'alignaient pour faire l'article de trouvailles récupérées dans la chambre, l'appartement ou la cave. Les enfants étant leur propre chef – ou faut-il parler de manager ? – ils vendaient des jeux et des bricolages. Le prix faisait l'objet d'un marchandage digne d'un bazar arabe. Tout n'a pas été vendu, mais la satisfaction était générale et bien des objets ont changé de main. A savoir si les managers ont vendu plus qu'ils n'ont acheté, la question reste ouverte. Quoiqu'il en soit, le marché a donné l'occasion d'attirer les membres de la coopérative dans la rue après une phase d'hibernation.

Qu'y a-t-il de plus beau que de profiter de son jardin lors d'une douce soirée d'été ? Mais tout d'abord, il faut entretenir les environs. De nombreuses propriétés de la biwog disposent d'espaces verts, comme par exemple les maisons au chemin Emile-Ganguillet. Les jardins potagers et les haies en forment la majeure partie. Les habitants ont organisé une journée de taille des haies en commun un vendredi au cours du mois de juin. Techniquement bien équipés, ils ont remis la nature dans la forme souhaitée. Bien sûr, il a aussi fallu transpirer un peu. On a travaillé ensemble, puis profité ensemble du jardin autour d'une bonne grillade. Ce fut l'occasion d'échanger les derniers potins et de renforcer l'esprit de la communauté.

La situation de notre coopérative, avec ses jardins et en bordure de routes au trafic limité, est favorable à de telles activités communes. L'emplacement des immeubles de la biwog constitue un privilège. Nous sommes proches de la ville, tout en pouvant entendre les oiseaux gazouiller, observer le changement des saisons et nous déplacer sans risque. Tous n'ont pas cette chance, même en Suisse. Souvenons-nous de la beauté qui nous entoure et de notre privilège de profiter d'un tel environnement ! Saisissez l'occasion de participer à des activités communes, avec des voisins, des amis ou même tout le lotissement ! Participez à l'entretien des lieux et utilisez-les ! Je vous garantis que ce sera un plein succès pour tous.

La commission est toujours intéressée à trouver un moyen de mettre à disposition des locataires du lotissement de la Sonnhalde un espace communautaire. Il serait ainsi possible d'organiser des activités diverses telles que des repas de midi par-

Der Vorstand wird angefragt, ob solche Aktivitäten im Rahmen der Statuten möglich wären. Auf Anrieb sieht der Vorstand darin keine besonderen Probleme.

Die Kommission wird ein detailliertes Betriebskonzept erarbeiten, damit der Vorstand sich anschliessend mit dem Antrag vertieft beschäftigen kann.

Wir danken für die Geselligkeit und den respektvollen Umgang mit der Natur.

Thomas Bachmann, Verantwortlicher Siedlungskommission
Jean-Marc Bühler, ad interim Verantwortlicher
Siedlungskommission

tagés, des pauses café, un groupe de couture voire des cours tels que yoga, bricolage etc.

Le comité est sollicité pour savoir si une telle activité est envisageable dans le respect des statuts. Dans un premier temps, celui-ci ne semble pas y voir de problèmes particuliers. La commission va élaborer un concept de fonctionnement plus précis, puis le comité de la biwog pourra se pencher sérieusement sur la question.

Nous vous remercions pour votre belle participation à la vie de la communauté et votre respect de la nature

*Thomas Bachmann, responsables des lotissements
Jean-Marc Bühler, ad interim responsable de la commission
des lotissements*



Eine Flugaufnahme der Stadt Biel in Richtung Hafen um 1935 mit neuem Standort des Bahnhofs. / **Vue de la ville de Bienne en direction du port avec vue sur la nouvelle gare, vers 1935.**

AKTIVITÄTEN DER FINANZKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

Das Finanzdossier der Genossenschaft ist wichtig. Der Vorstand hat verschiedenste Gespräche geführt und Entscheidungen getroffen. Die Kommission hat entsprechend die Akten zusammengestellt.

WAHL EINER NEUEN BANK

Im vergangenen Jahr hat der Vorstand beschlossen, die Bank zu wechseln.

Der Entscheid wurde lange diskutiert:

- Es ist schwierig, wenn nicht gar unmöglich, die Ethik der Bank, den Zinssatz (d.h. einen Teil der Mieten) und die Bedürfnisse der Genossenschaft in Übereinstimmung zu bringen.

Im Hinblick auf die Bedürfnisse der biwog haben wir uns für die Credit Suisse entschieden, die uns die nötige Finanzierung zusichert, dies mit der grössten Professionalität und zum günstigsten Preis. Wir haben einen Rahmenkredit ausgehandelt, der die Investitionen in die alten Gebäude, in die Neubauten in Brügg sowie in die bestehenden und zukünftigen Häuser an der Wasenstrasse deckt.

Wir haben beschlossen, die Genossenschaft mit freien Hypotheken und einem Swap auf dem Zinssatz zu finanzieren.

Der Vorteil daran ist, dass die Hypotheken nicht mehr für mehrere Jahre fest bleiben. Der Libor gebundene Zinssatz kann variieren, den Höchstzinssatz haben wir jedoch für eine bestimmte Zeit festgelegt. Wir behalten dabei unseren Handlungsspielraum und garantieren gleichzeitig eine im Rahmen des Budgets tragbare Zinsbelastung.

Die mit dem vorzeitigen Ausstieg aus der Festhypothek verbundene Entschädigung an die Bank können wir dank den Ersparnissen in zwei Jahren amortisieren.

BESCHAFFUNG VON EIGENMITTELN BEIM DACHVERBAND

Wie bereits im Jahresbericht 2013 erwähnt, haben wir ein ausführliches Dossier zusammengestellt, um finanzielle Mittel aus dem Fond de Roulement der Wohnbaugenossenschaft Schweiz zu erhalten.

Die beantragten Mittel sind uns zugesprochen worden, d.h.:

- CHF 30'000.- pro neue Wohnung in Brügg
- CHF 30'000.- pro zu sanierende Wohnung an der Wasenstrasse

Das Darlehen beträgt somit CHF 1'530'000.00, verzinsbar zu 1% und rückzahlbar innert 18 Jahren. Dieses Geld gilt als Eigenkapital und erlaubt uns, die Darlehen der Mieter dieser Wohnungen so tief wie nötig zu halten. Diese Finanzierung ist der Solidarität unter allen Schweizer Genossenschaften zu verdanken, die den Fonds de Roulement mit einem jährlichen Beitrag von CHF 10.00 pro Wohnung finanzieren.

MITTELBESCHAFFUNG BEI DER AGE-STIFTUNG

Wir haben das Projekt Muttimatte bei der Age-Stiftung angemeldet. Die Stiftung unterstützt Projekte zugunsten der älteren Bevölkerung und befand unser Projekt in Brügg als würdig, eine nicht rückzahlbare Subvention zu erhalten. Die Age-Stiftung hält fest, das Projekt sei neuartig und gut in der Gemeinde verankert. Zudem werde es mit lokalen Organisationen realisiert. Nach Bauabschluss und Besichtigung durch die Age-Stiftung

Le dossier du financement de la coopérative est important. Les décisions et les discussions ont été prises par le comité. La commission a préparé les dossiers.

CHOIX D'UNE NOUVELLE BANQUE.

Pendant l'année en revue, le comité a pris la décision de changer de banque.

Décision longuement discutée:

- **Difficile de faire jouer l'éthique de la banque, les taux d'intérêts donc une part des loyers et les besoins nécessaires de la coopérative.**
- **Difficile voire impossible...**

Les conseils sont précieux et aide le comité à optimiser sa gestion financière.

Pour les besoins de la biwog, nous avons donc pris la décision de travailler avec le Crédit Suisse qui nous garantit le financement dont nous avons besoin... avec le plus grand professionnalisme... et au prix le plus intéressant. Nous avons obtenu un financement avec un crédit cadre global qui tient compte des investissements sur les anciens bâtiments, les bâtiments nouveaux de Brügg et les immeubles existants et futurs de la rue Wasen.

Nous avons décidé de financer la coopérative avec des hypothèques libres et un swap sur le taux d'intérêts.

L'avantage est que les hypothèques ne sont plus fixes pour de nombreuses années. Les taux d'intérêts basés sur le libor peuvent varier mais nous fixons le taux maximal pour une durée définie.

Nous gardons la souplesse nécessaire et assurons un taux d'intérêts nous permettant de bien gérer les budgets.

La sortie des hypothèques fixes nous a coûté une pénalité que nous pouvons amortir sur deux ans grâce aux économies réalisées.

OBTENTION DE FONDS AUPRÈS DE LA FONDATION-AGE

Comme nous vous l'avions cité dans le rapport 2013, nous avons monté un dossier complet pour l'obtention de fonds auprès du Fonds de Roulement des Coopératives suisses.

Les montants qui nous ont été promis et confirmés sont:

- CHF 30'000.- pour les nouveaux appartements de Brügg
- CHF 30'000.- pour les appartements à assainir à la rue Wasen

Le prêt porte ainsi à 1'530'000.00 au taux d'intérêts de 1% et remboursables en 18 ans. Cet argent correspond à du capital propre et nous permet de maintenir les prêts des coopérateurs aussi bas que nécessaire. Nous pouvons remercier la solidarité des coopératives de toute la Suisse qui alimentent ce Fonds de Roulement par un montant annuel de 10.00 par appartement.

OBTENTION DE FONDS PROPRES DE L'ASSOCIATION FAÏTIÈRE.

Nous avons déposé un projet de „vivre à la Muttimatte“ auprès de l'association Age. Cette association active dans le soutien de projet destiné aux personnes âgées a retenu le projet de Brügg comme digne de recevoir une subvention à fonds perdus. Elle retient la nouveauté du projet dans son ancrage communale et en lien avec les associations locales. A la fin de la construction, après visite de la fondation, nous recevrons CHF 290'000.00 à

werden uns die CHF 290'000.- à fonds perdus ausbezahlt.

Die kleine Finanzkommission, gestärkt durch die Beschlüsse des Vorstandes und die Hilfe der Treuhandfirma „Pro ressource“, hat eine riesige Arbeit für die Werthaltigkeit der Genossenschaft geleistet: Wir verfügen nun über einen Rahmenkredit bei der Bank, der unsere Bedürfnisse abdeckt.

Die sehr aufwändige Suche nach einer dauerhaften und stimmigen Finanzierung, welche das Prinzip Solidarität und die Subventionierung interessanter Projekte zugunsten unserer Genossenschafter verbindet, wurde ein voller Erfolg.

Die Realisierung unsere Pläne aus dem Jahresbericht 2013 übertraf unsere Erwartungen.

DIE FESTLEGUNG DER MIETEN, EIN AKTUELLES THEMA

Die Mieten einer Genossenschaft folgen nicht dem Markt, d.h. nicht dem höchsten Betrag den Wohnungssuchende zu zahlen bereit sind. Sie werden nach den effektiven Kosten der Wohnungen festgelegt (Kostenmiete). Dies ist auch bei der biwog gemäss Statuten seit 1926 der Fall. Die Mietzinsfestlegung bei der biwog stützt sich somit auf die Richtlinien des Bundesamt für Wohnungswesen und die Empfehlungen unserer Dachorganisation. Für die Nebenkosten gilt das Mietrecht nach OR.

Alle Mitgliederorganisationen des Dachverbandes WBG-Schweiz berechnen die Mieten nach diesem Grundsatz. Für sämtliche Darlehen aus dem Fonds de Roulement, dem Solifonds und aus der EGW muss dieses Berechnungsprinzip angewendet werden. Als einziger Kanton hat Zürich die Kostenmiete auf seinem Kantonsgebiet gesetzlich vorgeschrieben.

Der Mietzins von gleichartigen Wohnungen (Grösse, Aufteilung) kann in einem Wohnhaus je nach Stockwerk und Lage variieren. Der Vorstand der biwog kann allerdings beschliessen, den Mietzins unter dem möglichen Grenzwert festzusetzen. Dies ist zurzeit der Fall, da dank effizientem Finanzmanagement die Mieten die Kosten gut decken und die Genossenschaft somit einen kleinen Überschuss erzielt.

fonds perdu. Le montant nous est garanti par une déclaration d'intention signée du comité de la fondation.

La petite commission des finances, renforcée par les décisions du comité et par l'aide de pro ressource ont effectué un énorme travail de mise en valeur de la coopérative: nous avons un financement-cadre bancaire répondant à nos besoins.

L'énorme travail de recherche d'un financement durable et cohérent alliant la solidarité et le subventionnement de projet intéressant, à l'avantage de nos coopérateurs est un succès.

Ce que nous avons écrit dans le rapport 2014 est réalisé... et même encore mieux...

LA FIXATION DES LOYERS... UN THÈME ACTUEL...

Les loyers d'une coopérative ne sont pas fixés selon les prix du marché – c'est-à-dire au prix maximal que celui qui recherche un appartement est prêt à payer – mais au prix des coûts que l'appartement génère.

La biwog fixe les loyers sur la base des coûts.

Ce sont les statuts – et cela depuis 1926 – qui posent ce principe. La fixation des loyers de la biwog suit donc les lignes directrices de l'office fédéral du logement et les recommandations de l'organisation faïtière. Pour les charges annexes, le droit du bail s'impose.

Tous les coopératifs membres de l'association faïtière ARMOUP (WBG-Schweiz) appliquent cette façon de calculer les loyers.

Pour tout prêt accordé par le Fonds de Roulement, le Fonds de Solidarité et les prêts CCL/EGW, ce principe de fixation des loyers doit être utilisé.

Le canton de Zurich est le seul canton suisse à avoir fixé légalement la calculation des loyers basés sur les coûts.

Les loyers des appartements, d'une grandeur et de plan comparable, peuvent être différents selon l'étage et la situation dans un même immeuble.

Le comité biwog peut cependant décider de fixer le loyer en dessous de la valeur limite possible. Cela est actuellement la règle, puisque grâce à une bonne gestion de ses finances, les loyers couvrent les dépenses et la coopérative boucle ses comptes en positif.

AUFSTELLUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DES MIETZINSES / VOICI COMMENT SE COMPOSENT LES LOYERS

Die folgenden Kosten müssen durch die Mietzinseinnahmen gedeckt sein: / *Les frais suivants doivent être couverts par les rentrées des loyers versés par les locataires de la biwog:*

ZINS FÜR BAULAND UND GEBÄUDE / INTÉRÊTS POUR LE TERRAIN ET LES CONSTRUCTIONS

- **DIE BANK / LA BANQUE**
biwog deckt einen grossen Teil der für die Gebäude aufkommenden Kosten durch Bankkredite. Sie muss somit Zinsen zahlen. Diese können sinken oder steigen und müssen regelmässig mit der Bank ausgehandelt werden. / *biwog finance une grande partie des frais pour ses immeubles par des crédits bancaires. Elle doit donc payer des intérêts. Ces intérêts peuvent monter ou descendre et ils sont régulièrement renégociés*
- **DIE DEPOSITENKONTI / LES COMPTES DEPOSITEN**
Genossenschafter und Angehörige können Geld auf dem Depositenfonds anlegen. biwog gewährt einen interessanten Zins. / *les membres de la coopérative et leur proches peuvent déposer des fonds sur leur compte de dépôt. Pour cela biwog donne un intérêt intéressant.*
- **DIE BAURECHTE / LES DROITS DE SUPERFICIE**
Die meisten Siedlungen stehen auf Boden im Eigentum der Stadt Biel. Die Genossenschaft zahlt für die Benutzung des Bodens einen Baurechtszins. / *La majorité des lotissements se situent sur du terrain de la ville de Bienne. La coopérative paie pour l'utilisation du sol un intérêt.*

+

BETRIEBSKOSTEN NACH BAUABSCHLUSS / COÛTS D'EXPLOITATION (UNE FOIS LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE TERMINÉE)

- **PERSONALKOSTEN / FRAIS DE PERSONNEL**
Löhne und Sozialbeiträge für die Angestellten / *Avant tout les salaires et les prestations sociales des employés*
- **BETRIEB DER GEBÄUDE / POUR LE FONCTIONNEMENT DES IMMEUBLES**
Gebäudeversicherungen, Serviceabonnements usw. / *Assurances des bâtiments, abonnements de service et autres*
- **GEBÄUDEUNTERHALT UND REPARATIONEN / POUR L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS DES IMMEUBLES**
- **WEITERE BETRIEBSKOSTEN / POUR LES AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION**
Beiträge an den Dachverband, Kosten der Kommissionen / *cotisations à l'organisation faïtière, frais des commissions*
- **VERWALTUNGSKOSTEN / POUR LES COÛTS ADMINISTRATIFS**
Informatik, Beratung, Büromaterial usw. / *informatique, frais de conseil, frais de bureau et autres*
- **ABSCHREIBUNGEN / POUR LES AMORTISSEMENTS**
Altersbedingt verlieren Gebäude und Apparate fortlaufend an Wert. Ihr Ersatz muss geplant werden. / *Par le vieillissement les immeubles et les appareils perdent peu à peu de leur valeur. Il faut compter avec leur remplacement*
- **STEUERN / POUR LES IMPÔTS**

= MIETE / LOYER

ZINSEN = BAUKOSTEN UND BAULANDMIETE X LEITZINS

Akquisitionskosten für Bauland werden nach dem effektiven Kaufpreis und nicht nach dem aktuellen Wert berechnet.

Die Baukosten sind nach den effektiven Herstellungskosten berechnet, zuzüglich Mehrwert nach Renovationen, abzüglich Abschreibungen.

Eine Veränderung des nationalen Leitzinssatzes wirkt sich durch Erhöhung oder Senkung auf die biwog-Mietzinse aus, allerdings nicht in gleicher Masse wie auf dem freien Immobilienmarkt.

Der Mietzins für das Baurecht wird dazu gerechnet. Diese Kosten müssen berücksichtigt werden, sofern das Land nicht der Genossenschaft gehört.

BETRIEBSKOSTEN = IMMOBILIENWERT GEMÄSS GVB X 3,5%

Der Versicherungswert gemäss GVB deckt den Wiederaufbau der Gebäude für den Fall, dass diese beschädigt oder zerstört werden. Der Wert der GVB wird regelmässig aufgrund der Erhöhung der Baukosten aktualisiert. Der Höchstwert der Betriebskosten, der auf die Miete abgewälzt werden darf, entspricht 3,25% des Gebäudeversicherungswertes.

Gemäss diesen Grundsätzen errechnen sich für die biwog folgende theoretisch zulässigen Mieterträge gemäss untenstehenden Tabelle.

INTÉRÊTS = COÛTS DE CONSTRUCTION DES IMMEUBLES ET COÛTS DU TERRAIN X TAUX DE RÉFÉRENCE

Les coûts d'acquisition des terrains sont calculés à leur prix initial et non au prix de leur valeur actuelle.

Les coûts de construction des immeubles sont calculés au prix de leur construction à l'époque, à laquelle s'ajoute les plus-values des rénovations, diminués des amortissements.

Le taux de référence national a une influence sur l'augmentation ou la diminution du prix des loyers, mais pas dans les proportions du marché immobilier libre. Le loyer des droits de superficie est ajouté à ce calcul. Il faut tenir compte du prix du terrain lorsque celui-ci n'appartient pas à la coopérative.

COÛTS EXPLOITATION = VALEUR DES IMMEUBLES SELON L'AIB X 3,5%

La valeur d'assurance AIB couvre les frais de reconstruction des immeubles, dans le cas où ils seraient endommagés ou détruits. La valeur de l'assurance immobilière est régulièrement remise à jour en tenant compte de l'augmentation des coûts de construction. Les frais d'exploitation maximaux qui peuvent être calculés dans un loyer sont fixés sur une valeur de 3,25% de la valeur d'assurance immobilière

Selon ces règles les loyers théoriques acceptables pour la biwog s'élèvent à la table en dessous.

		CHF	
Immobilienwert / <i>valeur des immeubles</i>	23'762'073		
Abschreibungen / <i>amortissements</i>	- 6'906'030		
Wert eigener Grundstücke / <i>valeur propre terrain</i>	170'527		CHF
Total	17'026'569	* 2%	340'531
Baurechtszinsen / <i>droits de superficie</i>			100'467
Total Zinsen / Total intérêts			440'998
+			
Gebäudeversicherungswert / <i>valeur AIB</i>	57'287'900.00	3.25%	1'861'857
Total Betriebskosten / Total coûts d'exploitation			1'861'857
	theoretisch möglicher Mietzins / <i>loyers théoriques acceptables</i>		2'302'855
	Effektiver Mietzins / <i>loyers effectifs</i>		2'068'704
	Reserve für Erhöhung / <i>Réserve de hausse</i>		234'150
*Referenzzinssatz / <i>taux d'intérêt de référence</i>			

Wie Sie feststellen können, kann die biwog dank umsichtiger und professioneller Finanzverwaltung ihre Wohnungen zu einem dauerhaft attraktiven Mietzins anbieten. Im Vergleich zum Angebot auf dem freien Markt mit ähnlichen Wohnungen sind unsere Mieten um 20% billiger.

Die Thematik der Mieten ist ein wichtiges Anliegen des Vorstandes und wird es auch 2015 bleiben.

Vincent Studer
Verantwortlicher Finanzkommission

Comme vous pouvez le constater, la biwog grâce à une gestion prudente et professionnelle de ses finances, offre des appartements avec un loyer attractif, stable sur les années. Comparés aux loyers offerts sur le marché libre, à appartement d'égale qualité, les loyers sont plus de 20% moins chers.

Le dossier des loyers est un thème de discussion important pour le comité. Il le sera encore en 2015.

Vincent Studer
responsable de la commission des finances

TÄTIGKEITEN DER BAUKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES CONSTRUCTIONS

ALLGEMEINES

Auch im vergangenen Berichtsjahr hat die Baukommission in Zusammenarbeit mit dem Vorstand die verschiedenen Projekte weiterentwickelt und bearbeitet. Das Jahr 2014 war von anstrengenden Wartezeiten geprägt. Das hat aber mitnichten dazu geführt, dass weniger zu tun war – ganz im Gegenteil, es fanden sehr viele umfangreiche Sitzungen statt um immer wieder den Weg für die weitere Entwicklung unserer diversen Vorhaben zu ebneten.

So haben die zahlreichen Einsprachen gegen das Projekt in Brügg alle bis zum Äussersten gefordert. Nur nach langwierigen und zähen Verhandlungen konnten Einigungen erzielt werden, welche zum vollständigen Rückzug aller Einsprachen führten.

Wie üblich hat die Kommission die Themen vertieft, evaluiert und mit den operativen Partnern vorbereitet. Der Vorstand traf daraufhin die notwendigen und strategischen Entscheidungen.

Die Akten „Brügg“ und „Wasenstrasse“ haben das Geschehen klar dominiert, was sich aufgrund der aktuellen Phasen der jeweiligen Projekte aufdrängt. Die Akten „Sonnhalde“, „Champagne“ und „Linde“ sind aufgrund dessen im Berichtsjahr etwas in den Hintergrund gerückt. Denn alle drei Siedlungen sind auf dem Status „Abwarten“, was in erster Linie damit zu tun hat, dass die stadtinternen Diskussionen zum Thema „Baurechtszins“ langwierig sind, keine Resultate vorliegen und deshalb nicht adäquat voran getrieben werden können.

Hinzu kommt, dass insbesondere im Gebiet um die Champagne punkto Stadtentwicklung in den kommenden Jahren Einiges zu erwarten ist. Die Siedlung Champagne wird sich dieser Entwicklung in der einen oder anderen Form nicht entziehen können. Siehe dazu auch die Infos des Präsidenten auf Seiten 4 und 5 des letztjährigen Jahresberichtes 2013; die aufgezeigten Szenarien haben nichts an Aktualität eingebüsst.

MUTTIMATTE BRÜGG

Die eingangs erwähnten, teils zähen Verhandlungen mit den Einsprechern haben letzten Endes dazu geführt, dass im Herbst 2014 vom Regierungsstatthalteramt der positive Gesamtbauentscheid verfügt wurde. Die Erleichterung bei den Planern und dem Vorstandsteam war gross.

Über alles gesehen hat sich dadurch der prognostizierte Baubeginn um rund 10 Monate verzögert. Am 6. Februar 2015 erfolgte der Spatenstich in Anwesenheit zahlreicher Mietinteressenten, Behördenvertreter und der Architekten. Witterungsbedingt erfolgte der Baubeginn aber erst rund zwei Wochen später. Denn ganz anders als im Jahr zuvor, hatte der Winter in dieser Zeit die ganze Schweiz in eisigem Griff. Das verhinderte vorübergehend den Abtrag der Kulturerde.

Seit Mitte Februar kann das Geschehen auf der Baustelle Muttimatte dank einer installierten Webcam über die Webseite www.muttimatte.ch verfolgt werden. Viel Spass!

REVUE

Au cours de l'exercice écoulé, la commission des constructions a de nouveau traité et développé différents projets.

L'année 2014 a été marquée par des temps d'attente contraignants ; le travail n'en a pas été réduit pour autant, bien au contraire. Des séances nombreuses et intenses ont été nécessaires afin de dégager la voie pour nos divers projets.

Ainsi, les nombreuses oppositions au projet de Brügg ont exigé la dernière énergie de chacun d'entre nous. Ce n'est qu'après des négociations ardues et prolongées que nous avons pu faire émerger une entente permettant le retrait de toutes les oppositions.

Comme à l'ordinaire, la commission a approfondi, évalué et préparé les sujets avec nos partenaires sur le terrain. Le comité a ainsi pu prendre les décisions stratégiques qui s'imposaient.

Les dossiers « Brügg » et « rue du Wasen » ont clairement occupé le devant de la scène, conformément à la phase et l'état d'avancement desdits projets. Les dossiers « rue du Coteau », « Champagne » et « Tilleul » ont été quelque peu mis en retrait au cours de l'exercice. En effet, les trois sont en mode « attente », ceci notamment en lien avec les discussions encore non abouties au sein de l'autorité municipale sur la question des intérêts sur les terrains en droit de superficie, bloquant ainsi l'avancement des projets.

S'ajoute à cela l'effervescence urbanistique prévisible ces prochaines années, en particulier dans la zone de la Champagne. D'une façon ou d'une autre, le lotissement de la Champagne ne pourra pas se soustraire aux turbulences. Voir également à ce sujet les informations du président en pages 4 et 5 du rapport de gestion de l'année 2013 ; les scénarios qui y sont esquissés restent pleinement d'actualité.

MUTTIMATTE BRÜGG

Comme mentionné plus haut, les négociations parfois âpres que nous avons menées avec les opposants ont finalement débouché en automne 2014 sur l'autorisation générale de construire accordée par la préfecture. Le soulagement de l'équipe de planification et du comité était évident.

Le tout dans le tout, le début de la construction aura été retardé de 10 mois par rapport à la planification initiale. Le premier coup de pioche a été donné le 6 février 2015, en présence de nombreux intéressés, d'une représentation des autorités et des architectes. En raison de la situation météorologique, la construction n'a pu débiter que deux semaines plus tard. En effet, contrairement à l'année précédente, l'hiver glacial maintenait alors toute la Suisse sous son emprise, empêchant provisoirement le déblaiement du terrain.

Depuis la mi-février, l'évolution du chantier peut être suivie sur Internet sous www.muttimatte.ch, grâce à une caméra installée sur le terrain. Nous vous souhaitons bien du plaisir !

WASENSTRASSE SANIERUNG

Die Sanierung der bestehenden Liegenschaften an der Wasenstrasse haben im Sommer 2014 begonnen und zwar im Gebäude N° 46 der Casanostra. Es war sozusagen ein Prototyp für die Gesamtsanierung und man war gespannt darauf, ob sich das Projekt wunschgemäss realisieren liesse.

Zur Freude aller Beteiligten konnte diese erste Etappe Anfang 2014 abgeschlossen werden. Die Wohnungen überzeugen durch ihre straffen Neuorganisationen im Küchen- und Badbereich und durch die ausgesprochen sorgsam durchgeführten Sanierungsarbeiten auf der denkmalgeschützten Substanz.

Die verwendeten ökologischen Materialien und Produkte überzeugen einmal mehr durch ihre diskrete Qualität. Wir sind stolz, ab Mitte 2015 das erste biwog-Teilstück N° 40 in Angriff nehmen zu dürfen und Anfang 2016 neuen, attraktiven und günstigen Wohnraum im Stadtzentrum vermieten zu können.

Ohne Übertreibung kann gesagt werden, dass der Entscheid zum Erwerb dieser Altliegenschaften ein schöner Gewinn für das Wohnungsangebot der biwog ist.

WASENSTRASSE NEUBAU

Die Planung der Neubauten Wasenstrasse schreitet wunschgemäss voran. Das muss und soll sie auch, bedenkt man doch, dass der Baubeginn dieser Volumen dann erfolgen soll, wenn sich die letzte Bestandsliegenschaft im Umbau befindet. Die planenden Architekten sind sehr gefordert und müssen während der Vorprojektphase, welche jetzt läuft, darauf achten, dass den Bedürfnissen aller Akteure in gebührender Masse Rechnung getragen wird.

Es gilt die unterirdische Einstellhalle so im Konzept zu integrieren, dass Zu- und Wegfahrt reibungslos funktionieren ohne zu „stören“. Dann muss Anforderungen entsprochen werden, welche durch Auflagen des Denkmalschutzes, der Feuerpolizei und anderer Stellen auferlegt werden. Ferner erfährt das gesamte Erdgeschoss einschliesslich eines Teiles der Liegenschaft Wasenstrasse 38 Anpassungen wegen des BPV (Betagtenpflegeverein); dieser wird als langfristiger Mieter 10 Pflegeplätze für bedürftige Betagte anbieten.

Das Wohnungsangebot in den oberen Geschossen wird neuere Strömungen aus dem urbanen Wohnungsgefüge aufnehmen. So sollen flexible Flächen mit vielseitiger Nutzung angeboten werden können. Als Beispiel seien Clusterwohnungen und Gross-WG's genannt. Die biwog will auf diesem Gebiet in Biel bei den ersten sein. Man darf auf die Entwicklungen seitens der Architekten gespannt sein.

Die Baukommission begleitet diese Prozesse mit Architekten, Fachplanern und Behörden sehr nahe – keine simple Sache, aber spannend.

Wir danken für das Vertrauen
Thomas Furrer, Verantwortlicher Baukommission

ASSAINISSEMENT A LA RUE DU WASEN

L'assainissement des immeubles existants à la rue du Wasen a commencé en été 2014 au numéro 46 appartenant à Casanostra. Il s'agit en quelque sorte d'un prototype pour l'ensemble des immeubles à assainir. Le projet a été suivi avec attention pour vérifier s'il allait se dérouler comme prévu.

A la joie de toutes les parties, cette première étape a été achevée début 2015. Le travail est convaincant, et il séduit par sa réorganisation conséquente des secteurs cuisine et salle de bain, ainsi que par la rénovation particulièrement soignée effectuée sur les parties soumises à la protection du patrimoine.

Les matériaux et les produits écologiques utilisés se distinguent à nouveau par leur qualité discrète. Nous sommes fiers de pouvoir entamer dès le milieu de l'année 2015 la rénovation au numéro 40 de la première partie appartenant à BIWOG, dans le but d'offrir dès début 2016 de nouveaux espaces habitables attrayants et avantageux en pleine ville.

On peut affirmer sans exagérer que la décision d'acquiescer cet ancien immeuble complète avantageusement l'offre locative de BIWOG.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS A LA RUE DU WASEN

La planification des nouveaux bâtiments à la rue du Wasen progresse dans les délais. C'est prévu ainsi, puisque les travaux de construction sont censés débiter au moment où le dernier immeuble du parc existant sera en rénovation. Les architectes sont mis au défi de prendre en compte les besoins de toutes les parties durant la phase préliminaire du projet en cours.

Le parking sous-terrain doit être intégré au concept de manière à en assurer l'accès sans provoquer de dérangement ». Il s'agit également de satisfaire aux exigences de la protection du patrimoine, de la police du feu et d'autres instances. En outre, toute la partie du rez-de-chaussée, y-compris une partie de l'immeuble rue du Wasen 38, subira des aménagements en lien avec le BPV (Betagtenverein) ; celui-ci louera sur le long terme 10 places de soins pour des pensionnaires ayant besoin de soins.

L'offre de logements aux étages supérieurs répondra aux nouvelles tendances de l'aménagement de l'habitat en milieu urbain. On y trouvera des espaces flexibles destinés à une utilisation variable, par exemple des logements en cluster et de grands appartements communautaires. BIWOG entend bien faire partie des pionniers en la matière à Bienne et se réjouit des propositions des architectes.

La commission des constructions suit de près les différents processus avec les architectes, les équipes de planification et les autorités – ce n'est pas une mince affaire, mais combien passionnante !

Nous vous remercions de votre confiance
Thomas Furrer, responsable de la commission des constructions

REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES

FIDUCIAIRE STÉPHAN ROULET

ECONOMISTE D'ENTREPRISE ESCEA/HEG

Comptabilité – Fiscalité – Conseils en gestion d'entreprise – Audit et contrôle de gestion

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 31.12.2014.

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.

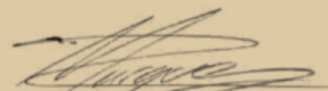
Nous constatons que la coopérative n'a pas été taxée définitivement depuis 2009, alors qu'un arrangement semblait avoir été trouvé en 2012 sur la façon de répartir les travaux d'assainissement des bâtiments entre frais d'entretien et plus-value. Il en résulte une incertitude qui pourrait avoir une influence sur les comptes qu'il ne nous est pas possible d'évaluer.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception de la remarque ci-dessus, 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 13 avril 2015



Stéphan Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable



Paulo Ferreira Marques
Economiste d'entreprise HES
Réviseur

Annexes : Comptes annuels comprenant
- Bilan
- Compte d'exploitation
- Annexe

Avenue du 1er Mars 2a
2000 Neuchâtel
sroulet@swissonline.ch

Membre de l'Union Suisse
des Fiduciaires FIDUCIAIRE|SUISSE

Tél: 032 731 10 30
Fax: 032 721 30 17
Natel: 079 67 88 222

FIDUCIAIRE STÉPHAN ROULET

ECONOMISTE D'ENTREPRISE ESCEA/HEG

Comptabilité – Fiscalité – Conseils en gestion d'entreprise – Audit et contrôle de gestion

Bericht der Revisionsstelle der eingeschränkten Revision zu Händen der Generalversammlung der Genossenschaft BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Wir stellen fest, dass die Genossenschaft seit 2009 steuerlich nicht definitiv veranlagt wurde. Obschon 2012 offenbar mit der Veranlagungsbehörde ein Einvernehmen über die Verteilung der Sanierungskosten der Gebäude auf Unterhaltskosten und Mehrwert gefunden wurde, ergibt sich daraus eine Unsicherheit, die möglicherweise Einfluss auf die Jahresrechnung haben könnte. Den Umfang dieser Unsicherheit vermögen wir nicht einzuschätzen.

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

Neuenburg, 13. April 2015

Stéphan Roulet
Betriebsökonom ESCEA/HEG
Verantwortlicher Revisor

Paulo Ferreira Marques
Betriebsökonom HES
Revisor

Beilage: Jahresrechnung beinhaltend
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

Avenue du 1er Mars 2a
2000 Neuchâtel
sroulet@swissonline.ch

Membre de l'Union Suisse
des Fiduciaires FIDUCIAIRE|SUISSE

Tél: 032 731 10 30
Fax: 032 721 30 17
Natel: 079 67 88 222

BILANZ / BILAN

	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVEN / ACTIFS		
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / <i>Liquidités</i>	148'190.79	167'832.94
Forderungen gegenüber Mietern / <i>Créances envers les locataires</i>	11'013.25	36'192.65
Forderungen gegenüber Dritten / <i>Créances envers des tiers</i>	3'394.84	497.95
Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / <i>Dépenses de chauffage et frais accessoires</i>	292'529.00	242'659.65
Aktive Rechnungsabgrenzung / <i>Actifs de régularisation</i>	0.00	173.05
Total Umlaufvermögen / Total des actifs circulants	455'127.88	447'356.24
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	23'985'602.58	23'762'072.53
./. Abschreibungsfonds auf Liegenschaften / <i>Fonds d'amortissement sur immeubles</i>	-7'397'241.37	-6'906'030.32
Projekte in Umsetzung / <i>Projet en cours</i>	1'438'514.36	825'797.90
Landwert / <i>valeur d'achat des propres terrains</i>	125'527.00	100'527.00
Mobilien und technische Installationen / <i>Mobilier et installations techniques</i>	43'376.65	43'652.60
Beteiligungen / <i>Participations</i>	7'101.00	6'901.00
Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	0.00	0.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	18'202'880.22	17'832'920.71
Total Aktiven / Total actifs	18'658'008.10	18'280'276.95
PASSIVEN / PASSIFS		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / <i>Dettes à court terme</i>	153'166.35	248'627.27
Vorausbezahlte Mietzinse / <i>Loyer payés à l'avance</i>	163'860.25	43'242.25
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / <i>Acomptes chauffage et frais accessoires</i>	244'773.00	214'072.00
Passive Rechnungsabgrenzung / <i>Passifs de régularisation</i>	18'872.34	144'939.04
Genossenschaftsdarlehen / <i>Prêts des coopérateurs/-trices</i>	0.00	469'702.00
Hypotheken / <i>Hypothèques</i>	17'300'409.95	16'865'000.00
Unterstützungsgeld / <i>Subvention de soutien</i>	122'018.00	122'018.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	18'003'099.89	18'107'600.56
Eigenkapital / Capital propre		
Genossenschaftskapital / Anteilscheine / <i>Capital de la coopérative/Participations</i>	542'757.00	60'900.00
Gesetzlichen Reserven / <i>Réserves légales</i>	16'697.95	16'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr / <i>Bénéfice reporté</i>	95'078.44	93'082.94
Jahresergebnis 2012 / <i>Résultat annuel 2012</i>		
Jahresergebnis 2013 / <i>Résultat annuel 2013</i>	374.82	1'995.50
Total Eigenkapital / Total du capital propre	654'908.21	172'676.39
Total Passiven / Total passifs	18'658'008.10	18'280'276.95

ERFOLGSRECHNUNG / COMPTES
D'EXPLOITATION

	31.12.2014	31.12.2013
Mietzinse / <i>Revenus des locations</i>	2'068'704.35	1'925'127.00
Ertrag aus Verwaltungskosten / <i>Revenus administratifs</i>	10'897.75	9'440.75
Ertrag aus Eintrittsgebühren / <i>Revenus finances d'entrée</i>	850.00	800.00
Versicherungsleistungen / <i>Dédommagements d'assurances</i>	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / <i>Revenus ordinaires</i>	2'305.72	1'965.69
Ausserordentlicher Ertrag / <i>Revenus extraordinaires</i>	15'135.79	11'898.05
Total Betriebsertrag / Revenus totaux d'exploitation	2'097'893.61	1'949'231.49
Hypothekenzinse / <i>Intérêts hypothécaires</i>	343'003.35	400'950.35
Baurechtszinse / <i>Intérêts du droit superficiel</i>	100'466.55	76'906.10
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	200'182.72	213'057.87
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part entretien sur assainissement</i>	73'698.20	79'269.15
Schadenfälle / <i>Sinistres</i>	0.00	0.00
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	32'663.60	21'583.70
Versicherungen / <i>Assurances</i>	45'912.75	43'793.40
Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	297'546.28	197'577.38
Vorstandskosten / <i>Frais de comité</i>	65'597.80	55'569.95
Kommissionenkosten / <i>Frais des commissions</i>	872.40	842.90
Versammlung der Genossenschaft / <i>Assemblée de la coopérative</i>	23'499.57	32'985.84
Revisionkosten / <i>Frais de révision</i>	5'500.00	3'600.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires appart. Vides</i>	9'060.87	17'507.15
Ausserordentlicher Aufwand / <i>Charges extraordinaires</i>	336'733.95	14'138.84
Betriebsaufwand / Charges d'exploitation	1'534'738.04	1'157'782.63
Betrieblicher Zinsertrag / <i>Revenus des intérêts d'exploitation</i>	-172.60	-345.15
Zins- und Spesenaufwand / <i>Intérêts débiteurs et frais bancaires</i>	2'632.60	1'674.56
Finanzergebnis / résultat financier	2'460.00	1'329.41
Abschreibung auf Maschinen / <i>Amortissement sur machines</i>	43'375.65	43'651.60
Abschreibungen auf Immobilien / <i>Amortissements sur immeubles</i>	491'211.05	718'815.25
Betriebsergebnis / Resultats d'exploitation	534'586.70	762'466.85
Steuern / <i>Impôts</i>	25'734.05	25'657.10
Unternehmensergebnis / Résultats d'entreprise	374.82	1'995.50

GELDFLUSSRECHNUNG 2014 / FLUX DE TRÉSORERIE 2014

	31.12.2014	31.12.2013
Betriebsertrag / <i>Recettes d'exploitation</i>	148'662.12	154'251.82
Betriebsaufwand ohne Abschreibungen / <i>Charges d'exploitation sans amortissement</i>	-331'955.41	-59'262.31
Finanzergebnis / <i>Résultat financier</i>	-1'130.59	-644.61
Steuer / <i>Impôts</i>	-76.95	-644.61
Veränd. Forderung und Abrenzungen / <i>Modification des aides et transitoires</i>	-126'239.75	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie généré par l'activité</i>	-310'740.58	92'355.90
Mobile Sachanlagen / <i>Mobiliers et installations techniques</i>	275.95	-16'196.60
Finanzanlagen / <i>Placements financiers</i>	-200.00	-
Gebäude und Grundstücke / <i>Bâtiments et terrains</i>	-369'135.46	-1'516'403.05
Verkauf mobile Sachanlage / <i>Vente mobiliers et installations techniques</i>		
Verkauf Gebäude und Grundstücke / <i>Vente immeubles et terrains</i>		
Geldfluss aus Investitionstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie lié aux investissements</i>	-369'059.51	-1'532'599.65
Veränderung Depositen / <i>Modification des dépôts</i>	212'368.17	100'236.83
Veränderung Darlehen, Hypotheken/Bankkredite / <i>Modification prêt, hypothèques, crédits bancaires</i>	435'409.95	1'145'000.00
Veränderung Anleihen / <i>Modification des prêts</i>	-469'702.00	17'394.50
Veränderung Solidaritätsfonds / <i>Modification Fonds de solidarité</i>	-	122'018.00
Veränderung Anteilkapital / <i>Modification du capital social</i>	482'081.82	-3'876.80
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie liés aux financements</i>	660'157.94	1'380'772.53
Veränderung der flüssigen Mittel / <i>Modification de trésorerie</i>	-19'642.15	-59'471.22
Anfangsbestand der flüssigen Mittel / <i>Trésorerie d'ouverture</i>	167'832.94	227'304.16
Veränderung / <i>Modification</i>	-19'642.15	-59'471.22
Endbestand der flüssigen Mittel / <i>trésorerie de clôture</i>	148'190.79	167'832.94

BUDGET 2015

Ertrag / <i>Revenus</i>	
Mietzinse / <i>Revenus des locations</i>	2'064'000.00
Betrieblicher Zinsertrag / <i>Revenus des intérêts d'exploitation</i>	50.00
Diverser Ertrag / <i>Revenus divers</i>	10'950.00
Total Ertrag / <i>Revenus totaux</i>	2'075'000.00
Aufwand / <i>Charges</i>	
Hypothekarzins / <i>Intérêts hypothécaires</i>	320'000.00
Baurechtszins / <i>Intérêts du droit superficiel</i>	126'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / <i>Intérêts débiteurs</i>	500.00
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	200'000.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part entretien sur assainissement</i>	80'000.00
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	30'000.00
Versicherungen / <i>Assurances</i>	50'000.00
Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	200'000.00
Vorstandskosten / <i>Frais de comité</i>	70'000.00
Kommissionenkosten / <i>Frais de commissions</i>	1'000.00
Versammlung der Genossenschaft / <i>Assemblée de la coopérative</i>	18'000.00
Revisionkosten / <i>Frais de révision</i>	6'000.00
Projektierungskosten / <i>Coût de développement</i>	100'000.00
Steuern / <i>Impôts</i>	30'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires appart. vides</i>	20'000.00
Entschädigungen an Mieter / <i>Indemnisation aux locataires</i>	1'000.00
Rückzahlung Soli-Fonds / <i>Remboursement Fonds de solidarité WBG-Schweiz</i>	40'000.00
Abschreibungen / <i>Amortissements</i>	782'500.00
Total Aufwand / <i>Charges totales</i>	2'075'000.00
Gewinn / <i>Bénéfice</i>	0.00

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES / AFFECTATION DU BÉNÉFICE DU BILAN

Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	98'078.44	
Jahresergebnis 2013 / <i>Résultat annuel 2013</i>	224.82	
Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>A disposition de l'assemblée générale</i>	95'303.26	
Antrag zur Verwendung / <i>Proposition d'utilisation</i>		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / <i>Attribution aux réserves légales</i>	-	
Vortrag auf neue Rechnung / <i>report au compte</i>	95'303.26	
Verwendung / <i>Utilisation</i>	95'303.26	

ANHANG / ANNEXE

	31.12.2014	31.12.2013
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter / <i>Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers</i>	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven / <i>Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements</i>	22'365'000.00	20'555'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (siehe separate Liste) / <i>Valeur immobilière des assurances incendies (voir liste séparée)</i>	57'287'900.00	56'959'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen / <i>Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel</i>	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben / <i>Autres obligations prévus par la loi</i>	keine aucunes	keine aucunes

ERLÄUTERUNG DER VERSCHIEDENEN BUCHUNGSPOSTEN / EXPLICATIF DES DIFFÉ- RENTES POSITIONS COMPTABLES

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
Aktiven / <i>Actifs</i>		
Umlaufvermögen / <i>Actifs circulants</i>		
148'190.79	Liquidität / <i>Liquidités</i>	Auf den Bankkonten verfügbare Geldmittel für die Rechnungsbegleichung / <i>Argent disponible sur les comptes bancaires pour le paiement des factures</i>
11'013.25	Mietforderungen / <i>Créances envers les locataires</i>	Vom Mieter unbezahlte, bereits fällige Mieten / <i>Loyers pas encore payés par les locataires alors que la date d'échéance est déjà passée</i>
3'394.84	Forderungen gegenüber Dritten / <i>Créances envers des tiers</i>	Fälliges, noch nicht einkassiertes Geld für bereits von der Genossenschaft erbrachte Leistungen / <i>Argent non encore encaissé pour des prestations effectuées par la coopérative, alors que la date d'échéance est déjà passée</i>
292'529.00	Heiz- und Nebenkosten / <i>Comptes de chauffages et frais accessoires</i>	Seit der letzten Abrechnung angefallene, von der Genossenschaft beglichene Heizkosten, die den Mietern noch nicht in Rechnung gestellt wurden / <i>Dépenses de chauffages payées par la coopérative depuis le dernier décompte et non encore facturées aux locataires</i>
Anlagevermögen / <i>Actifs immobilisés</i>		
23'985'602.58	Immobilien / <i>Immeubles</i>	Immobilienwert zu Anschaffungs- oder Herstellkosten und bei der Sanierung / Restaurierung in Rechnung gestellten Wertzuwächse. Diese Werte werden indirekt abgeschrieben / <i>Valeur des immeubles à leur acquisition ou à leur prix de construction + les plus-values mises en comptes lors des assainissements/rénovation. Ces valeurs sont amorties de façon indirecte</i>
-7'397'241.37	Abschreibungsfonds / <i>Fonds d'amortissements</i>	Wert der Abschreibung auf Gebäuden seit ihrem Bau oder Erwerb / <i>Valeur des amortissements effectués sur les bâtiments depuis leur construction ou leur acquisition</i>
1'438'514.36	Laufende Projekte / <i>Projets en cours</i>	Bereits durchgeführte Investitionen von laufenden Projekten / <i>Investissements déjà effectués dans des projets encore en cours de réalisation</i> - Muttimatte, Brügg - Wasenstrasse / <i>Rue du Wasen</i> - Dählenweg 39 / <i>Chemin des Pins 39</i> - Emile-Ganguillet-Weg / <i>Chemin Emile-Ganguillet</i> Diese Werte unterliegen noch keiner Amortisierung / <i>Ces valeurs ne font pas encore l'objet d'un amortissement</i>
125'527.00	Grundstück / <i>Terrain</i>	Anschaffungswert des Eigentumsgrundstücks / <i>Valeur d'achat du terrain en propriété</i> - 100% des Grundstücks von Waldrainstrasse / <i>100% du terrain du Crêt-du-Bois</i> - 100% des Grundstücks von Emile-Ganguillet Weg / <i>100% du terrain d'Emile-Ganguillet</i> - 25% der Champagne / <i>25% de la Champagne</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
43'376.65	Bestand an technischen Anlagen und Maschinen / <i>Installations techniques, machines</i>	Aktive Maschinen und technische Anlagen (Heizung, Waschmaschine, ...). Diese Werte werden jährlich zu 50% planmäßig abgeschrieben. / <i>Machines et installations techniques (chauffage, machines à laver...) activées. Ces valeurs font l'objet d'un amortissement de 50% par année</i>
7'101.00	Beteiligungen / <i>Participations</i>	Entsprechend den Statuten Beteiligungen der Genossenschaft in Unternehmen. Die wichtigste Beteiligung ist in diesem Zusammenhang die Dachorganisation der Schweizer Genossenschaften / <i>Engagement de la coopérative dans des sociétés en rapport avec ses statuts. La part la plus importante est la participation versée à l'association faîtière des coopératives suisses.</i>
0.00	Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	Aufwendungen, die für noch nicht realisierte Projekte oder Forschungsarbeiten erforderlich sind / <i>Frais engagés dans des projets non encore réalisés ou faisant l'objet d'études exploratoires</i>

Passiven / *Passifs*Fremdkapital / *Fonds étrangers*

153'166.35	Kurzfristige Verbindlichkeiten / <i>Dettes à court terme</i>	Zum 31. Dezember 2014 offene, innerhalb von 30 Tagen zu bezahlende Rechnungen / <i>Factures ouvertes au 31 décembre 2014 à payer dans les 30 jours</i>
163'860.25	Mietvorauszahlung / <i>Loyer payés à l'avance</i>	Vom Vermieter bereits vor dem Fälligkeitsdatum bezahlte Miete / <i>Loyers payés par les locataires avant la date d'échéance</i>
244'773.00	Heizkostenvorauszahlung und Vorauszahlung der Zusatzkosten / <i>Acomptes chauffage et frais accessoires</i>	Von den Vermietern geleistete Vorauszahlung seit der letzten Nebenkostenabrechnung (im Zusammenhang mit den von der Genossenschaft aufgewendeten und in der Aktiva verrechneten 292'529.00) / <i>Acomptes payés par les locataires depuis le dernier décompte des charges. (en relation avec les 292'529.00 avancés par la coopérative et comptabilisés à l'actif)</i>
18'872.34	Passivabgrenzung / <i>Passifs de régularisation</i>	Rechnungen die vor dem Stichtag bezahlt worden sind und das nachfolgende Jahr betreffen / <i>Factures ayant été payées avant la date de clôture et qui concerne l'année suivante</i>
17'300'409.95	Hypotheken / <i>Hypothèques</i>	Wert der bestehenden Hypotheken auf alle Immobilien der Genossenschaft / <i>Valeur des hypothèques existant sur tous les immeubles de la coopérative</i>
122'018.00	Subvention / <i>Subvention de soutien</i>	Mit der Genossenschaft Jura-Biel vereinbarte Subvention für die Gründung und den Bau der Gebäude am Emile-Ganguillet Weg / <i>Subvention accordée à la coopérative Jura-Bienne à sa création pour la construction de ses immeubles de la Rue Emile-Ganguillet</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
Eigenkapital / <i>Fonds propres</i>		
542'757.00	Beteiligungen / <i>Participations</i>	Beteiligungen, die von den Statuten vorgesehen und von den Genossenschaften für ihre Mitglieder ausgegeben werden / <i>Parts sociales et prêts des locataires obligatoires émis par la coopérative à l'intention de ses membres et prévus par les statuts</i>
16'697.95	Reservefonds / <i>Fonds de réserve</i>	Seit Jahren in der Buchhaltung eingetragene Fonds / <i>Fonds inscrit dans les comptes depuis des années</i>
95'078.44	Gewinnvorträge / <i>Bénéfice reporté</i>	Gewinnvortrag des vorangegangenen Jahres, der keinem Reservefonds zugewiesen oder verwendet wurde. / <i>Bénéfice des dernières années qui n'a pas été attribué à un fonds de réserve ou été utilisé</i>
374.82	Jährlicher Gewinnvortrag / <i>Bénéfice de l'année</i>	Einkünfte, die im Berichtsjahr von der Genossenschaft erzeugt wurden / <i>Résultat généré par la coopérative lors de l'année sous révision</i>

EINFÜHRUNG IN DIE BETRIEBSRECHNUNG 2014 / INTRODUCTION DU COMPTE D'EXPLOITATION 2014

ERLÄUTERUNGEN DER VERSCHIEDENEN BUCHUNGSPOSTEN / EXPLICATIF DES DIFFÉRENTES POSITIONS COMPTABLES

2'068'704.35	Mieteinkünfte / <i>Revenus des locations</i>	Geleistete Mietzahlungen für die Genossenschaftswohnungen / <i>Locations versées pour la location des appartements de la coopérative</i>
10'897.75	Verwaltungserträge / <i>Revenus administratifs</i>	Von der Verwaltung von biwog durchgeführte Leistungen für den Abschluss der Heizkostenabrechnung / <i>Prestations effectuées par l'administration biwog pour le bouclage des décomptes chauffage</i>
850.00	Finanzerträge / <i>Revenus financiers d'entrée</i>	Verwaltungsdienstleistungen von der biwog für Mieter zur Verfügung gestellt für Umzug in die Genossenschaft / <i>Prestations administratives effectuées par la biwog en faveur des locataires qui emménagent dans la coopérative</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
2'305.72	Gewöhnliche Erträge / <i>Revenus ordinaires</i>	Abrechnung der Solarstromproduktion in kWh der Gebäude Waldrain / <i>Facturation des kWh de production solaire sur les immeubles du Chemin du Crêt</i>
15'135.79	Außergewöhnliche Erträge / <i>Revenus extraordinaires</i>	Aussergewöhnliche Erträge die nicht im Budget vorgesehen waren / <i>Revenus provenant de recettes extraordinaires, non prévues au budget.</i>
343'003.35	Hypothekenzinsen / <i>Intérêts hypothécaires</i>	Alle an die Bank überwiesenen Hypothekenzinsen der Genossenschaft / <i>Intérêts hypothécaires payés à la banque pour toutes les hypothèques de la coopérative</i>
100'466.55	Baurechtzinsen / <i>Intérêts du droit de superficie</i>	An die Stadt Biel gezahlte Zinsen für die Miete der Grundstücke, auf denen unsere verschiedenen Siedlungen errichtet sind / <i>Intérêts payés à la ville de Bienne en location des terrains sur lesquels sont construits nos différents lotissements</i>
200'182.72	Wartung und Reparaturen / <i>Entretien et réparation</i>	An den Gebäuden und an den Apartments durchgeführte Arbeiten, die keinen Wertzuwachs bieten / <i>Travaux effectués sur les immeubles et dans les appartements qui n'apportent pas de plus-value</i>
73'698.20	Instandhaltungs- und Sanierungskosten / <i>Part entretien sur assainissement</i>	Wenn ein Gebäude saniert wird, ist es möglich, einen Teil der Sanierungskosten als Wertzuwachs abzurechnen (50% und 70%), der restliche Betrag wird direkt als Wartungskosten abgebucht / <i>Lors d'un assainissement d'immeuble, il est possible de porter en plus-value une partie des frais d'assainissement (50% et 70%) le reste est passé directement comme charges d'entretien</i>
32'663.60	Kosten für die Garteninstandhaltung / <i>Entretien des jardins</i>	Kosten für die Instandhaltung verschiedener Flächen der Gemeinschaftsgärten in den verschiedenen Siedlungen / <i>Frais pris en charge par la coopérative pour l'entretien des différentes surfaces de jardins communs dans ses différents quartiers</i>
45'912.75	Versicherungen / <i>Assurances</i>	Versicherungsprämien / <i>Primes d'assurances:</i> - Haftpflichtversicherung der Genossenschaft / <i>responsabilité civile de la coopérative</i> - Gebäudeversicherung / <i>bâtiment</i> - Versicherung des Bauleiters für eigene Gebäude / <i>assurance du maître d'œuvre pour les immeubles propres</i> - Versicherung des Bauleiters für Schäden an Dritte / <i>assurance du maître d'œuvre pour les dégâts aux tiers</i> - Versicherung des Vorstandes / <i>assurance du comité</i>
297'546.28	Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	Alle notwendigen Kosten für das Sekretariat (Räumlichkeiten, Ausstattung, Logistik, Personalkosten, Beratung Dritter) / <i>Tous les frais nécessaires au fonctionnement du bureau de la coopérative (locaux, matériel, logistique, frais de personnel, conseils de tiers)</i>
65'597.80	Vorstandskosten / <i>Frais du comité</i>	Honorare der Mitglieder, Steuerabgaben und Betriebskosten des Vorstandes (Material, Logistik usw.) / <i>Honoraires des membres du comité. Charges sociales et frais de fonctionnement du comité (matériel, logistique ...)</i>
CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>

872.40	Kommissionenkosten / <i>Frais des commissions</i>	Honorare der Mitglieder (außerhalb des Vorstandes), Provisionen / <i>Honoraires des membres (hors du comité) des commissions</i>
23'499.57	Kosten der Genossenschaftsversammlung / <i>Frais de l'assemblée de la coopérative</i>	Aufwendungen für die Organisation von Sitzungen und Versammlungen (Räumlichkeiten, Logistik, Verpflegung und Aperitifs...) Kommunikationskosten (biwog Info, Jahresberichte, Flyer...) / <i>Frais engagés pour l'organisation des séances et assemblée (locaux, logistique, repas et apéros...) Frais de communication (infobiwog, rapports annuels, flyers...)</i>
5'500.00	Revisionskosten / <i>Frais de révision</i>	Honorare des Treuhänders, der die Konten revidiert. Honorare des besonders befähigten Wirtschaftsprüfers, der die Fusion überprüft hat / <i>Honoraires de la fiduciaire qui révise les comptes. Honoraires du réviseur particulièrement qualifié qui a révisé la fusion</i>
9'060.87	Nebenkosten für leer stehende Apartments / <i>Frais auxiliaires appart. vides</i>	Kosten zu Lasten der Genossenschaft bezugsfreier Apartments / <i>Frais à charge de la coopérative dans les appartements vacants</i>
336'733.95	Außerordentliche Aufwendungen / <i>Charges extraordinaires</i>	Der grösste Anteil betrifft Bussgeld an die Raiffeisen für frühzeitiger Austritt aus Festhypothek / <i>Charges provenant en grande partie des pénalités payées à la Raiffeisen pour sortir des hypothèques fixes</i>
2'632.60	Bankzinse und Bankkosten / <i>Intérêts débiteurs et frais bancaires</i>	Zinsen und Kosten der Bank für Betreuung der Konten „Miete“ und „Sanierungen“ / <i>Intérêts et frais encaissés par la banque pour la gestion des comptes „loyers“ et „assainissements“</i>
43'375.65	Abschreibungen auf Maschinen / <i>Amortissements sur les machines</i>	Abschreibungen auf Installationen der Genossenschaft (Heizung, Waschelei, Küche) / <i>Amortissements sur les installations de chauffages, buanderie, cuisines de la coopérative</i>
491'211.05	Abschreibungen auf Immobilien / <i>Amortissements sur immeubles</i>	Abschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude der Genossenschaft / <i>Amortissements et amortissements extraordinaires effectués sur les immeubles de la coopérative</i>
25'734.05	Steuern / <i>Impôts</i>	Steuern auf Immobilienwerte, Kapitalsteuern der Genossenschaft, Ertragsteuern der Genossenschaft / <i>Impôts sur la valeur des immeubles, Impôts sur le capital de la coopérative, Impôts sur le bénéfice de la coopérative</i>

ENGAGEMENT!

Für mehr Wohn- und Lebensqualität in Biel

#1 | März 2014



Die Wohn- und Lebensqualität in Biel stärken, das ist das Ziel der Kampagne «Engagement» der Stadt Biel.

Erreicht werden soll es gemeinsam mit privaten Akteuren. In Biel gibt es zu viele kleine, schlecht unterhaltene Wohnungen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften sollen durch die Präsentation

beispielhafter Sanierungen anderer Eigentümer motiviert werden, ihre Häuser zu sanieren. Diese Sanierungen zeigen Investitionen in den bestehenden Wohnraum machen stolz und rentieren.

Weitere Informationen: **Wirtschaft / Stadtverwaltung der Stadt Biel** Zentralstrasse 40, 2501 Biel T: 032 326 13 21, F: 032 326 13 95 markt@stb-bienne.ch

DAS SIND DIE GEWINNER

So engagieren sich die Privaten

Wettbewerb «Prix Engagement»

Die «drei besten Liegenschaftsrenovierungen des Jahres» und damit «die Bieler Investorin des Jahres» ermittelt die Stadt Biel mit dem Wettbewerb «Prix Engagement». Eingereicht werden konnten Projekte folgender Art: Hausrenovierungen, Umbauten, Abrisse/Neubauten – jedoch keine Grossbauten. Die Umgestaltung der Liegenschaft musste wirtschaftlich erfolgreich sein, und die Liegenschaft musste mindestens drei Nutzungseinheiten (Wohnung(en), Ladengeschäfte), Büro(s) umfassen.

Eine Fachjury unter Vorsitz von Stadtpräsident Erich Fehr und mit Experten aus Architektur und Immobilienwirtschaft bewertete die 28 eingereichten und anonymisierten Projekte aufgrund folgender Kriterien: Architektonische Qualität, Bodenschonung für das Bieler Stadtbild und Wirtschaftlichkeit.

Hinweis

SIA-Tago der zeitgenössischen Architektur und Ingenieurbaukunst vom 9 bis 11. Mai 2014 www.sia-tag.ch

Mit freundlicher Unterstützung der Regionalgruppe Biel

sia

Verlag, Redaktion: Stadt Biel
Foto: © PR7, Stefan Hofmann
© Thomas Janscher (Albert-Anker-Weg)

2

René Gnägi und René Chopard
Liegenschaft: Aarbergstrasse 95

«Wir haben das Gebäude mit Baujahr 1897 komplett saniert, was eine grosse Investition (nahe 6-stelliger Betrag) erforderte. Aber sie hat sich gelohnt, konnte doch dadurch ein Mehrwert von 90% generiert werden. Das Haus umfasst heute eine Maisonnettewohnung in den oberen zwei Stockwerken, eine 3,5-Zimmerwohnung im 2. Stock und Büroanrichtungen im 1. Stock. Das Ladenlokal im Erdgeschoss und das hofseitige Studio wurden ebenfalls saniert. In Zusammenarbeit mit der Bieler Deckmalpflege wurde die herrliche Fassade mit Liebe zum Detail restauriert. Unser Fazit: Es lohnt sich, alte Häuser zu sanieren – mit Respekt vor der bestehenden Substanz, aber der heutigen Zeit entsprechend.»
René Gnägi und René Chopard,
Liegenschaftsgekömmer

1

BIELER INVESTORIN DES JAHRES UND BESTE LIEGENSCHAFTSRENOVIERUNG DES JAHRES

GVB Gruppe
Liegenschaft: Albert-Anker-Weg 11

«Die GVB Gruppe setzt sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung der vielfältigen Architektur des Kantons ein. Deshalb haben wir das Mehrfamilienhaus saniert lassen. Es wurde auf die horizontale Struktur und einige tragende Mauerwerk zurückgebaut. Mit neuen Grundrissen wurde eine offene Wohnsituation geschaffen. Aus 26 klein strukturierten Wohnungen wurden 18 Wohnungen mit hauptsächlich 3,5 Zimmern. Die Gebäudeshülle, Technik und das Aussehen wurden erneuert. Die kombinierte Gas-/Solarheizung und die gut gedämmte Aussenhülle garantieren Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die veranschlagten Kosten konnten eingehalten und die prognostizierten Mietzinse realisiert werden. Alle Wohnungen sind vermietet.»
Andreas Dettwiler,
Geschäftsführer GVB Privatversicherungen AG

3

Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG
Siedlung Falbringen

«Alle 26 Wohnungen wurden innert 4 Jahren komplett renoviert. 4 Wohnungen wurden zu Duplex-Wohnungen umgestaltet. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert. Wiederhergestellt wurde auch die ursprüngliche Zweifachigkeit der Treppenhäuser. Die Siedlung, erbaut zwischen 1926-1931 vom Architekten Eduard Lanz, ist als schützenswert eingestuft. Es wurde dabei ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt der originalen Bausubstanz geworfen. Die Baukosten beliefen sich auf rund 4,1 Mio. Die Mietzinse wurden im Sinne der Genossenschaftsidee nur moderat erhöht. Die Investition lohnt sich aber auch finanziell.»
Vincent Studer,
Präsident BIWOG



PALAIS DES CONGRÈS La Ville a récompensé l'investisseur immobilier de l'année et les meilleurs travaux de rénovation

Un prix pour dynamiser le marché

DIPIER NIETO

La Ville poursuit son offensive pour améliorer la qualité de l'habitat à Bienne. Hier soir, dans la salle des sociétés du Palais des Congrès et devant une assistance de plus de 200 personnes, elle a décerné le premier prix «Engagement», qui récompense l'investisseur immobilier de l'année ainsi que les trois meilleurs travaux de rénovation. Ce concours est l'une des mesures décidées par la Ville en automne dernier pour optimiser son parc immobilier (voir ci-contre).

La 1re place au groupe AIB
Présidé par le maire Erich Fehr et composé d'experts en architecture et en économie immobilière, le jury a décerné le titre de «l'investisseur de l'année» et celui de la «meilleure rénovation d'immeuble de l'année» au groupe AIB (assurance immobilière du canton de Berne). Celui-ci est distingué pour avoir entièrement transformé un immeuble situé au chemin Albert-Anker 11. «Le bâtiment construit dans les années 1960 a été métamorphosé en un immeuble locatif moderne qui tient compte des exigences écologiques de notre époque», a souligné Erich Fehr. Les façades de l'édifice, autrefois simplement constituées de murs en béton, ont notamment été entièrement recouvertes de lamelles en bois horizontales. «Le bâtiment d'origine abritait 26 petits appartements. Nous les avons remaniés en 18 logements plus grands», a indiqué Andreas Dettwiler, du



Le groupe AIB, représenté par Andreas Dettwiler (à gauche), a été sacré investisseur de l'année par le maire Erich Fehr (à droite). OLIVIER GRESSET

groupe AIB. Les coûts de la rénovation n'ont pas été communiqués. Comme les deux autres lauréats, l'investisseur de l'année a reçu un diplôme et un exemplaire de l'ouvrage «Histoire de Bienne». La Ville lui a également remboursé le prix de l'octroi du permis de construire, soit un montant de 11 215 fr. La deuxième place du concours revient à René Gnägi et René Chopard, pour la rénovation de leur immeuble à la rue d'Aarberg 95. Ce bâtiment construit en 1897 a été doté d'un du

groupe AIB. Les coûts de la rénovation n'ont pas été communiqués. Comme les deux autres lauréats, l'investisseur de l'année a reçu un diplôme et un exemplaire de l'ouvrage «Histoire de Bienne». La Ville lui a également remboursé le prix de l'octroi du permis de construire, soit un montant de 11 215 fr. La deuxième place du concours revient à René Gnägi et René Chopard, pour la rénovation de leur immeuble à la rue d'Aarberg 95. Ce bâtiment construit en 1897 a été doté d'un du

groupe AIB. Les coûts de la rénovation n'ont pas été communiqués. Comme les deux autres lauréats, l'investisseur de l'année a reçu un diplôme et un exemplaire de l'ouvrage «Histoire de Bienne». La Ville lui a également remboursé le prix de l'octroi du permis de construire, soit un montant de 11 215 fr. La deuxième place du concours revient à René Gnägi et René Chopard, pour la rénovation de leur immeuble à la rue d'Aarberg 95. Ce bâtiment construit en 1897 a été doté d'un du

groupe AIB. Les coûts de la rénovation n'ont pas été communiqués. Comme les deux autres lauréats, l'investisseur de l'année a reçu un diplôme et un exemplaire de l'ouvrage «Histoire de Bienne». La Ville lui a également remboursé le prix de l'octroi du permis de construire, soit un montant de 11 215 fr. La deuxième place du concours revient à René Gnägi et René Chopard, pour la rénovation de leur immeuble à la rue d'Aarberg 95. Ce bâtiment construit en 1897 a été doté d'un du

ACTION POUR LA QUALITÉ DU PARC IMMOBILIER

En septembre dernier, la Ville lançait une offensive pour améliorer la qualité de l'habitat à Bienne. Une action qui, en plus du prix «Engagement», comprenait deux autres mesures principales. Premièrement, le Département des affaires sociales a arrêté, dès le 1er octobre 2013, de payer le loyer des bénéficiaires de l'aide sociale directement aux propriétaires. Une manière de faire qui, d'après une étude de la société Wüest & Partner, aurait des effets négatifs sur l'évolution du parc immobilier. Les propriétaires n'encourant aucun risque de non-paiement des loyers, ils pratiquent des prix abusifs sans se soucier de la qualité de leurs appartements. Deuxièmement, la Police des constructions a intensifié ses contrôles dans les cas d'immeubles délaissés. Un moyen pour la Ville de mettre sous pression les propriétaires qui négligent l'entretien de leurs bâtiments.

Conseil municipal prévoit donc de décerner un prix «Engagement» chaque année, afin de dynamiser le marché et d'attirer de meilleurs contributeurs à Bienne. Mais les propriétaires ont eux aussi tout à gagner en renovant leurs immeubles, a rappelé le maire: «Avec des logements rénovés, ils peuvent augmenter leur rendement de 30% en moyenne.»

www.journaldujura.ch
D'autres articles en lien avec le parc immobilier à Bienne dans nos archives.

Neue Blüte für Traditionsgenossenschaft

BIWOG Aufbruchstimmung bei der Biwog: Gleich mit mehreren Projekten entwickelt die bald 90-jährige Bieler Wohnbaugenossenschaft jugendliche Dynamik. Bereits diesen Sommer beginnen die Bauarbeiten zu einer neuen Siedlung, dem Projekt Muttimatte in Brügg. Im Auftrag der Gemeinde erstellt und betreibt die Biwog im Dorfzentrum Raum für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Dort soll eine Hausgemeinschaft entstehen, in der das nachbarschaftliche Zusammenleben bewusst gefördert wird. Das Projekt Muttimatte umfasst drei Wohnblöcke mit 27 Wohnungen und wird

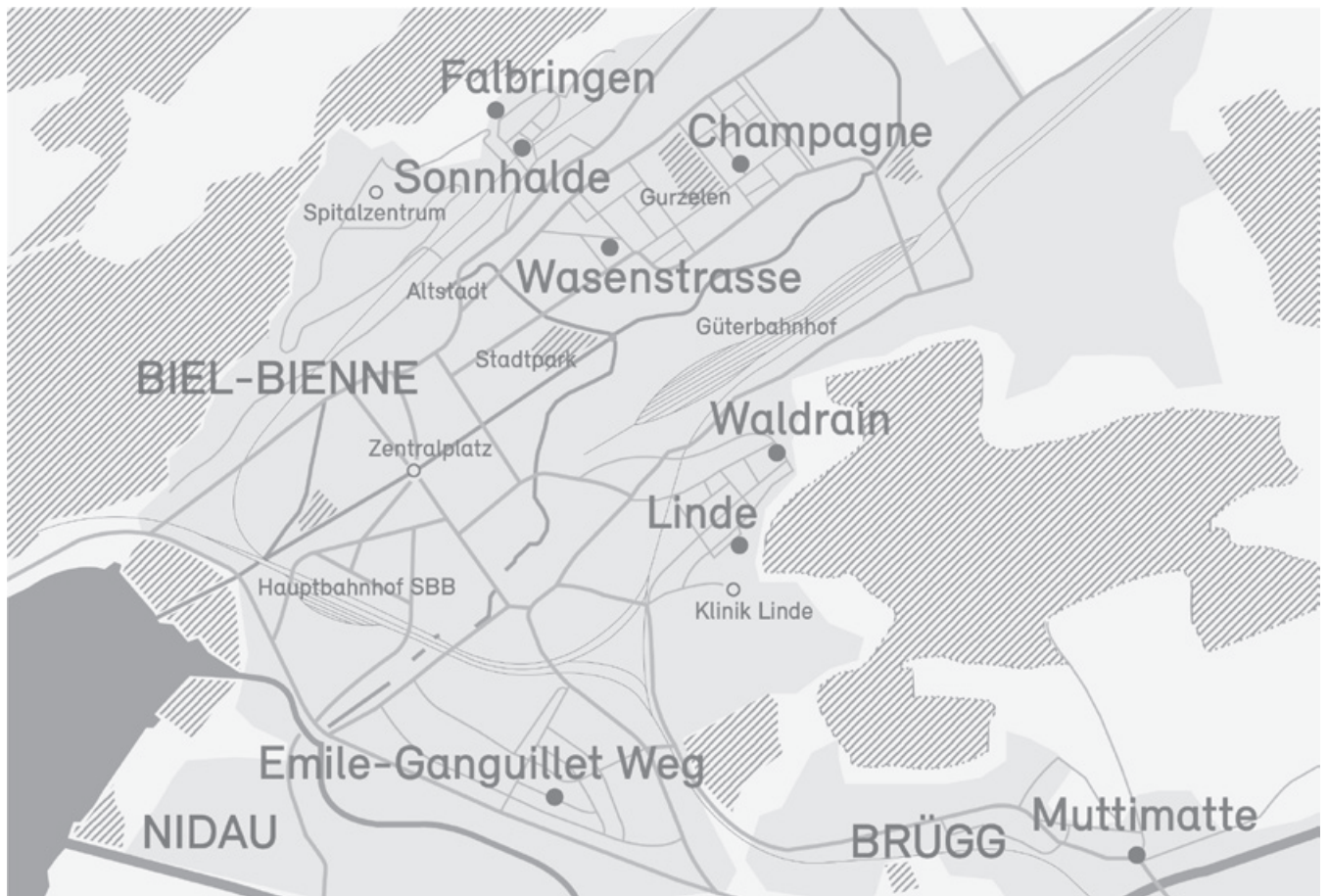
Dienstleistungsangebote beherbergen, die der ganzen Bevölkerung offenstehen. Gebaut wird auf der Muttimatte zum grössten Teil aus Holz – die Siedlung ist das grösste Holzbauprojekt der Region. Zudem plant die Biwog eine Ergänzung der bauhistorisch wertvollen Wohnsiedlung an der Wasenstrasse, die sie im vergangenen Jahr von der Stadt erwerben konnte. Auf dem Gelände soll ein zusätzliches Gebäude entstehen. Die neuen Wohnungen werden so konzipiert, dass das Zusammenleben von mehreren Generationen unter einem Dach gefördert wird. Die Aufbruchstimmung bei der Bi-

wog schlägt sich auch im neuen grafischen Auftritt der Wohnbaugenossenschaft nieder – siehe www.biwog.ch.



So werden sich die Alterswohnungen der Biwog dereinst präsentieren.

ÜBERSICHTSKARTE / PLAN DE SITUATION



IMPRESSUM

HERAUSGEBER / EDITEUR

biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft / *Coopérative
biennoise de construction*

Waldrainstrasse 63 / *Crêt-du-Bois 63*

2503 Biel-Bienne

info@biwog.ch / www.biwog.ch

REDAKTION / RÉDACTION

Vincent Studer

Thomas Bachmann

Thomas Furrer

Hans Jost

Jean-Marc Bühler

KONZEPT, LAYOUT / CONCEPTION, MISE EN PAGE

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

ÜBERSETZUNG / TRADUCTION

Nicole Ding

FOTOS / PHOTOS

Landestopographie

memreg

DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

AUFLAGE / TIRAGE

175 Stück / *exemplaires*