

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

JAHRES-
BERICHT /
RAPPORT
ANNUEL
2018

INHALTSVERZEICHNIS / SOMMAIRE

BERICHT DES VORSTANDES / RAPPORT DU COMITÉ	3
FINANZBERICHT BIWOG / RAPPORT FINANCIER DE BIWOG	7
REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES	9
BILANZ / BILAN	11
ERFOLGSRECHNUNG 2018 / COMPTE DE RÉSULTAT 2018	12
BEILAGE ZU BILANZ UND ERFOLGS- RECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT	13
VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES / AFFECTATION DU BÉNÉFICE DU BILAN	22
BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES	23
AUSZUG AUS DEM WETTBEWERBSBEITRAG «WASENSTRASSE» ZUM JUBILÄUM 100 JAHRE WOHNBAUGENOSSENCHAFTEN SCHWEIZ / EXTRAIT DU PROJET «LOTISSEMENT WASEN» POUR LE CONCOURS DES 100 ANS DE L'ASSOCIATION FAÎTIÈRE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE.	25
AUSZUG AUS DEM SCHLUSSBERICHT FÜR DIE AGE-STIFTUNG ZUR MUTTIMATTE / EXTRAIT DU RAPPORT FINAL POUR LA FONDATION AGE AU SUJET DE MUTTIMATTE	28

BERICHT DES VORSTANDES / RAPPORT DU COMITÉ

Das Berichtsjahr 2018 begann für den Vorstand turbulent. Nach einer längeren Wachstumsphase mit grösseren Bauprojekten herrschten unterschiedliche Auffassungen darüber, wie die biwog die nächsten Jahre angehen soll. Um Klarheit über die künftige Ausrichtung zu erhalten, wurde auf den 8. Juni 2018 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Die Genossenschaftler*innen beschlossen dabei, die Führung der biwog in neue Hände zu geben. Ein stark erweiterter und in der Genossenschaft verwurzelter Vorstand übernahm die Verantwortung für die Weiterentwicklung der biwog. Eine Woche später wurde die ordentliche Generalversammlung unter der Leitung des neuen Präsidenten Thomas Bachmann durchgeführt.

Der neue Vorstand mit Erfahrungen in den Bereichen Bau, Finanzen, Organisation, Soziales und Personal vertiefte sich in der zweiten Jahreshälfte in mehreren Arbeitsgruppen in die zahlreichen Dossiers. Das Team hat viele Ideen, ist motiviert und möchte die biwog weiterhin als interessante Vermieterin von Wohnraum für alle Lebenslagen positionieren. Eine zweitägige Retraite nach sechs Monaten Zusammenarbeit bot die Möglichkeit, eine gemeinsame Stossrichtung zu definieren und sich innerhalb des Vorstandes besser kennenzulernen.

Der neu gegründete, mit drei Vorstandsmitgliedern besetzte Geschäftsleitungsausschuss unterstützt die Geschäftsstelle mit fachtechnischer Beratung. Damit sind raschere Entscheide möglich, was den Genossenschaftler*innen zugute kommt und den Vorstand entlastet.

DER DRITTE WEG IST IM IMMOBILIENMARKT WEITERHIN GEFRAGT

Die biwog hat sich auf dem Bieler Immobilienmarkt weiter bewährt, obwohl die Konkurrenz stetig zunimmt. Private Investoren legen aufgrund der Tiefzinspolitik ihr Geld in Immobilien an. Dennoch bleibt das Angebot der Genossenschaften als dritter Weg neben Miete und Wohneigentum gefragt.

Da die Interessen der Wohnbaugenossenschaften in der Vergangenheit oft zu wenig Gehör fanden, erarbeitete eine Arbeitsgruppe der Genossenschaften und der Stadt Biel die Rahmenbedingungen für künftige Baurechtsverträge gemeinsam. Die direkten Verhandlungen der biwog mit der Stadt zu den Vertragserneuerungen der auslaufenden Baurechtsverträge werden in den nächsten Jahren starten.

Parallel dazu prüfen die Bieler Wohnbaugenossenschaften mit der Stadt Biel als Partnerin die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Konkret bestehen Ideen für ein Wohnquartier mit gewerblichen und öffentlichen Nutzungen auf der Gurzelen – einer der letzten grossen, freien Landflächen in Biel. Verschiedene Wohnformen sollen darin Raum finden. Die biwog verfolgt diese Entwicklung aktiv und beteiligt sich an der Diskussion.

L'exercice 2018 a commencé de manière turbulente pour le comité. Après une longue phase de croissance avec des projets de construction importants, les avis divergeaient sur la stratégie à adopter pour les années à venir. Une assemblée générale extraordinaire a été convoquée le 8 juin 2018 pour préciser l'orientation future de biwog. Les membres de la coopérative ont décidé à cette occasion de confier la gestion de biwog à de nouvelles forces. Un comité considérablement élargi et bien enraciné au sein de la coopérative a repris la responsabilité de l'évolution de biwog. Une semaine plus tard, l'assemblée générale annuelle s'est tenue sous la direction du nouveau président, Thomas Bachmann.

Au cours du second semestre, le nouveau comité, fort de ses compétences en matière de construction, de finances, d'organisation, d'affaires sociales et de personnel, s'est penché sur les nombreux dossiers au sein de plusieurs groupes de travail. L'équipe a beaucoup d'idées, est motivée et souhaite continuer à positionner biwog comme bailleur intéressant de logements pour toutes les situations de vie. Une retraite de deux jours après six mois de collaboration a permis de définir un axe commun et de mieux se connaître au sein du comité.

Le nouveau conseil de direction, composé de trois membres du comité, soutient le secrétariat par des conseils professionnels. Il est ainsi possible de prendre des décisions plus rapidement, ce qui est fort apprécié par les membres de la coopérative et qui décharge aussi le comité.

SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER, LA TROISIÈME VOIE EST TOUJOURS D'ACTUALITÉ

La coopérative biwog a continué à faire ses preuves sur le marché immobilier biennois, malgré une concurrence de plus en plus dure. Les investisseurs privés placent leur argent dans l'immobilier en raison de la politique des faibles taux d'intérêt. Néanmoins, l'offre des coopératives suscite encore de l'intérêt, comme troisième voie possible en plus de la location et de la propriété du logement.

Les intérêts des coopératives de logement n'ayant souvent pas été suffisamment entendus dans le passé, un groupe de travail des coopératives et de la Ville de Bienne a élaboré conjointement les conditions cadres pour les futurs contrats de droit de superficie. Les négociations directes de biwog avec la Ville sur le renouvellement des contrats de droit de superficie qui arrivent à échéance débiteront ces prochaines années.

BAULICHE ENTWICKLUNG DER BIWOG

Im Jahr 2018 lag der Schwerpunkt bei der Fertigstellung der Siedlung Wasenstrasse. Aufgrund der Veränderungen im Vorstand verzögerten sich die Abschlussarbeiten in das zweite Halbjahr. Diese konnten zusammen mit den Architekten erledigt werden und die restlichen Wohnungen in den Betrieb (Vermietung) übergehen.

Die schönen Wohnungen und der grosszügige Aussenraum bieten eine hohe Wohnqualität. Die Genossenschaftler*innen haben gemeinsam mit Leuten aus dem Partnerverein Casanostra begonnen die Siedlung zu beleben. So wurde zum Beispiel die Gestaltung des Gartens in Angriff genommen sowie ein Fondueabend im Innenhof durchgeführt. Das Konzept der Durchmischung von Menschen in verschiedenen Lebenssituationen entwickelt sich positiv. Noch warten die letzten Wohnungen auf neue Mieter*innen. Regelmässig melden sich Interessent*innen. Im Gespräch zeigt sich jeweils, wer sich für die Siedlung Wasen gewinnen lässt und auf ein privates Auto verzichten kann.

Auch finanztechnisch hat der neue Vorstand das Bauprojekt aufgearbeitet und in die ordentliche Buchhaltung überführt. Dabei kamen Ausgaben zum Vorschein, die bei Projektbeginn nicht ordentlich beschrieben wurden.

In den anderen Siedlungen erfolgten diverse anstehende Unterhaltsarbeiten. Mehrere Wohnungen oder Häuser erfuhren aufgrund von Mieter*innenwechseln eine sanfte Sanierung. In der Siedlung Falbringen haben wir die veralteten Sanitärinstallationen durch Experten prüfen lassen, um Umfang und Vorgehen der notwendigen Sanierung planen zu können.

In der Siedlung Muttimatte galt es zahlreiche Garantie- und Anpassungsarbeiten zu begleiten. Bei regelmässigen Zusammenkünften profitierten die Bewohner*innen auch von der attraktiven Umgebung mit naturnahen Grünflächen und abwechslungsreichen Bepflanzungen. Das ökologische Konzept mit der Stromerzeugung auf dem Dach und der Regenwassernutzung für Toiletten und Garten bewährt sich – vorausgesetzt, es regnet genügend. Die Langzeiterfahrungen werden uns die Nachhaltigkeit und die Wirtschaftlichkeit aufzeigen. Der Sozialdienst der Gemeinde Brügg fühlt sich in den von uns gemieteten Räumen wohl.

Die Arbeitsgruppe Bau hat im Verlauf des letzten Jahres festgestellt, dass zu den biwog Siedlungen keine vertieften Grundlagen für die Immobilienentwicklung vorhanden sind. Geplante, grosszyklische Erneuerungsarbeiten wie z.B. Fassaden- und Dachsanierungen oder im Bereich Haustechnik sind nicht dokumentiert und es fehlt die Einbettung in eine Gesamtstrategie. Um für die Zukunft fit und handlungsfähig zu bleiben, ist es für die biwog zentral, dass die Arbeitsgruppe Bau die langfristige Strategie rasch erarbeitet. Sie wird die zukünftige Entwicklung der biwog massgeblich beeinflussen, weshalb die Genossenschaftler*innen in den kommenden Jahren vermehrt an den Entscheidungsprozessen teilhaben sollen. Bis dahin wird der Vorstand grosszyklische Erneuerungsarbeiten nur sehr zurückhaltend freigeben.

En même temps, les coopératives de logement biennoises étudient la création de logements en partenariat avec la Ville de Bienne. Concrètement, des idées ont été formulées pour un quartier résidentiel avec des activités commerciales et publiques sur le terrain de la Gurzelen, un des derniers grands terrains disponibles à Bienne. Différentes formes d'habitat devraient y trouver leur place. biwog suit activement cette évolution et participe à la discussion.

DÉVELOPPEMENT DE BIWOG EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

En 2018, l'accent a été mis sur l'achèvement du lotissement à la rue du Wasen. En raison des changements intervenus au sein du comité, les travaux n'ont pu être achevés qu'au second semestre. Les finitions ont été effectuées en collaboration avec les architectes, puis les derniers appartements ont pu être mis en location.

Les beaux appartements et le vaste espace extérieur offrent une haute qualité d'habitation. Les membres de la coopérative ont commencé à donner vie à ce lotissement avec des personnes de l'association partenaire Casanostra. Ainsi, la conception du jardin a été abordée, et une soirée fondue a eu lieu dans la cour intérieure. L'idée de mélanger des personnes dans différentes situations de vie se révèle positive. Les derniers appartements attendent encore leurs locataires. Des personnes intéressées s'annoncent régulièrement. Lors des entretiens personnels, il est alors possible de déterminer qui tombe sous le charme du lotissement de la rue du Wasen et peut renoncer à une voiture privée. Le nouveau comité a également examiné de près les aspects financiers du projet de construction et les a intégrés dans la comptabilité générale. Cela a révélé des dépenses qui n'avaient pas été correctement amorties au début du projet.

Dans les autres lotissements, divers travaux d'entretien se sont avérés nécessaires. Plusieurs appartements ou maisons ont pu être légèrement rénovés lors d'un changement de locataire. Dans le lotissement de Falbringen, nous avons fait vérifier les installations sanitaires obsolètes par des experts afin de pouvoir mieux planifier l'étendue et la procédure des rénovations indispensables.

Dans le lotissement Muttimatte, il a fallu accompagner différents travaux de garantie et de correction. Les résidentes et résidents ont également profité de l'environnement attrayant, des espaces verts et des plantations variées lors de réunions régulières. Le concept écologique de production d'électricité sur le toit et d'utilisation de l'eau de pluie pour les toilettes et le jardin, fait ses preuves, à condition qu'il pleuve suffisamment. Les expériences à long terme nous en diront plus sur la durabilité et la rentabilité de ce modèle. Le service social de la commune de Brügg se sent chez lui dans les locaux que nous lui avons loués.

Au cours de l'année écoulée, le groupe de travail Construction a constaté qu'il manquait des bases décisionnelles approfondies concernant l'évolution future du parc immobilier. D'importants travaux de rénovation planifiés et périodiques, tels la rénovation des façades et des toitures ou dans le domaine de la domo-

NEUE IMPULSE FÜR DAS SIEDLUNGSLEBEN

Der neue Vorstand ist mit dem Anspruch angetreten, den Kontakt mit den Genossenschaftler*innen stärker zu pflegen. Im neuen Gremium sind fünf Personen vertreten, die in einer biwog-Liegenschaft wohnen – konkret in den Siedlungen Champagne, Linde und Sonnhalde. Zuvor war es eine einzige Person. Die Aktivitäten in den Siedlungen sind unerlässlich für ein erfreuliches Miteinander und eine positive Entwicklung der biwog. Die Arbeitsgruppe Soziales hat in allen Siedlungen begonnen, bei den Genossenschaftler*innen das Interesse zur Mitwirkung zu erheben. Sie ist dabei auf spannende Menschen gestossen, deren Fähigkeiten und Wissen für die Genossenschaft eine grosse Bereicherung darstellen. Für 2019 ist vorgesehen, sich vermehrt auszutauschen und bei Bedarf gemeinsam Angebote zu lancieren.

Neben vielen spontanen Treffen, die sich manchmal zu richtigen Siedlungsfesten entwickelten, fanden im Berichtsjahr auch bewährte Anlässe wie das Sommerfest in der Champagne statt. Und zur Freude der Kinder hat der Samichlaus im Dezember 2018 erneut in der Linde und der Sonnhalde Halt gemacht. Die Siedlung Emile-Ganguillet nimmt die traditionelle Hausversammlung wieder auf.

Bei all dem geselligen Beisammensein kam die Pflege der Umgebung nicht zu kurz: In gemeinsamen Aktionen sind junge Bäume gepflanzt oder alte geschnitten worden, neue Gemüsebeete angelegt, Nistkästen in die Bäume gehängt und Ruhezone für wilde Kleintiere eingerichtet worden. Die Genossenschaft trägt damit auch zur Biodiversität in der Region bei.

DANK

Den Genossenschaftler*innen möchten wir für die Treue und das Vertrauen zur biwog danken. Unserem Geschäftsführer – Hans Jost – danken wir für die stets freundliche Art gegenüber den Mitgliedern und externen Partnern sowie für die kompetente Unterstützung des Vorstandes.

tique, n'ont pas été documentés, et une stratégie globale fait défaut. Afin de rester bien placé et d'avoir une bonne marge de manœuvre, il est essentiel pour biwog que le groupe de travail Construction élabore rapidement une stratégie à long terme. Celle-ci aura une influence décisive sur l'évolution future de biwog, et les membres de la coopérative seront appelés à participer davantage à ces processus décisionnels dans les années à venir. D'ici là, le comité sera très réticent à approuver de grands projets de rénovation récurrents.

DE NOUVELLES IMPULSIONS POUR LA VIE EN LOTISSEMENT

Le nouveau comité a commencé son mandat en souhaitant renforcer toujours plus le contact entre les membres de la coopérative. Le comité a ainsi été élargi de cinq personnes vivant chacune dans un immeuble de biwog – à savoir dans les lotissements de la Champagne, des Tilleuls et de la Sonnhalde. Auparavant, il n'y avait qu'un seul représentant des locataires. Les activistes au sein des lotissements sont essentielles pour bien vivre ensemble et pour un développement positif de biwog. Dans tous les lotissements de biwog, le groupe de travail Affaires sociales a commencé à susciter l'intérêt des membres de la coopérative à collaborer activement. Grâce à cette démarche, les membres du groupe de travail Affaires sociales ont rencontré des personnes très intéressantes, dont les compétences et les connaissances représentent un grand enrichissement pour la coopérative. Pour 2019, il est prévu d'organiser plus de rencontres et de lancer le cas échéant des offres communes.

Outre de nombreuses rencontres spontanées, qui se sont parfois transformées en véritables fêtes de lotissement, des manifestations établies ont aussi eu lieu au cours de l'année 2018, comme la fête estivale à la Champagne. Et pour le plus grand plaisir des enfants, le Père Noël a fait une halte en décembre aux Tilleuls et à la Sonnhalde. Le lotissement Emile-Ganguillet reprend ses traditionnelles réunions de maison.

Toutes ces activités communes n'ont pas empêché de s'occuper aussi des environs. Ensemble, on a planté de jeunes arbres, coupé les branches des vieux arbres, créé de nouveaux potagers, accroché des nichoirs aux arbres et aussi créé des zones de repos pour les petits animaux sauvages. La coopérative a ainsi aussi contribué à la biodiversité de la région.

REMERCIEMENTS

Nous aimerions remercier les membres de la coopérative biwog pour leur fidélité et leur confiance. Nous remercions notre administrateur, Hans Jost, pour son attitude toujours amicale envers les membres et les partenaires externes, ainsi que pour son soutien compétent au comité.

Quartierfeste stärken das Genossenschaftsleben wie hier in der Siedlung Falbringen/Sonnhalde / *Les fêtes de quartier favorisent la convivialité comme ici dans l'exemple du lotissement Falbringen/Sonnhalde.*



Gemeinsam Bäume pflanzen ist nicht nur symbolträchtig, sondern auch schweisstreibend / *La plantation d'arbres est un acte à la fois hautement symbolique et physique.*



Im Winter kehrt Ruhe ein, dafür werden die Strukturen sichtbar / *En hiver, le calme règne et les structures deviennent davantage visibles.*

FINANZBERICHT BIWOG / RAPPORT FINANCIER DE BIWOG

ÜBERBLICK ZUR JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung der biwog schliesst – erstmals wieder seit einigen Jahren – mit einem Verlust von CHF 51'761. Bei einer eigentlich sehr erfolgreichen Geschäftstätigkeit mit stetig steigenden Mieteinnahmen, guter Ausgabendisziplin und grosser Liquidität wird die Rechnung 2018 jedoch durch Sondereffekte belastet. Dies ist auch ein Resultat der umfangreichen Abklärungen, welche der neue Vorstand im Berichtsjahr gemacht hat. Er hat damit gleichzeitig den Weg geebnet für eine künftig gesunde Entwicklung der biwog-Finzen.

DIE JAHRESRECHNUNG IN ZAHLEN

Die detaillierten Zahlen können aus den Tabellen auf den Folgeseiten entnommen werden. Die wichtigsten seien aber hier aufgeführt: Einem Aufwand von CHF 2'756'327 stehen Erträge von CHF 2'704'566 gegenüber, was zu einem Verlust von CHF 51'761 führt.

Als Sondereffekte sind folgende Sachverhalte zu nennen:

- Die biwog hat aufgrund früherer Vereinbarungen relativ viel Aufwand für Finanzberatungsdienstleistungen bezahlt, die sich im Berichtsjahr mit einer Summe von CHF 133'860 niedergeschlagen haben.
- Schliesslich ist noch der Betrag von CHF 113'229 zu nennen, der als anfänglicher Planungsaufwand für die Sanierung der Wasenstrasse aufgewendet wurde. In den vergangenen Jahresrechnungen wurde er aber nicht aufgeführt und führt nun zu einem nicht budgetierten Aufwand in obgenannter Höhe.
- Den weitaus grössten Effekt auf die Jahresrechnung haben aber die Amortisationen auf den Liegenschaften in der Höhe von CHF 762'965, die durch die Neubauprojekte weiter angestiegen sind. Im Gegenzug wurden nun alle sanierten und neu erbauten Gebäude in der Bilanz aktiviert und tragen so zu einem gesteigerten Liegenschaftsvermögen von CHF 45'704'960 bei.

Leider kann die biwog aktuell nicht im erwünschten Mass vom tiefen Zinsumfeld für Hypotheken profitieren. Aufgrund von früher abgeschlossenen langfristigen Verträgen sind wir mit relativ hohen Zinszahlungen konfrontiert. Diese belasten die Jahresrechnung 2018 mit CHF 683'586. Der neue Vorstand ist daran, diese Situation grundlegend abzuklären und wird die Genossenschaftler*innen informieren, sobald er über allfällige Optimierungsmöglichkeiten Klarheit hat.

APERÇU DES COMPTES ANNUELS

Pour la première fois depuis quelques années, les comptes annuels de biwog bouclent avec une perte de CHF 51 761. Les comptes 2018 sont grevés par des facteurs exceptionnels, malgré une exploitation florissante, des revenus locatifs en hausse constante, une bonne discipline en matière de dépenses et des liquidités importantes. Cela résulte également des éclaircissements approfondis menés par le nouveau comité au cours de l'exercice. Le comité a ainsi ouvert la voie au développement sain des finances de biwog.

LES COMPTES ANNUELS EN CHIFFRES

Les chiffres détaillés peuvent être tirés des tableaux des pages suivantes, mais les plus importants sont indiqués ici: aux dépenses de CHF 2 756 327 s'opposent des recettes de CHF 2 704 566 entraînant une perte de CHF 51 761.

Les situations suivantes peuvent être mentionnées en tant que facteurs exceptionnels :

- *En raison d'accords antérieurs, biwog a payé des frais relativement élevés pour des services de conseil financier, soit pour l'exercice en question, une somme de CHF 133 860.*
- *Enfin, il faut mentionner aussi le montant de CHF 113 229 qui a été utilisé comme dépense initiale de planification pour la rénovation de la rue du Wasen. Toutefois, il n'avait pas été porté aux comptes annuels précédents et entraîne maintenant une dépense non budgétée pour ce montant.*
- *L'effet de loin le plus important sur les comptes annuels résulte toutefois des amortissements de CHF 762 965 au total sur les immeubles, qui ont encore augmenté en raison des projets de construction. En contrepartie, tous les bâtiments rénovés ou neufs sont maintenant activés au bilan et contribuent ainsi au patrimoine immobilier qui augmente à CHF 45 704 960.*

Malheureusement, biwog ne peut actuellement pas bénéficier comme il le souhaiterait du contexte de taux d'intérêt hypothécaires bas. En raison de contrats à long terme conclus antérieurement, nous sommes confrontés à des paiements d'intérêts relativement élevés. Ceux-ci grevent les comptes 2018 de CHF 683 586. Le nouveau comité est en train de clarifier cette situation en détail et informera les membres de la coopérative dès qu'il aura déterminé l'éventuel potentiel d'optimisation.

BILANZ UND AUSBLICK

Auf Ebene der Bilanz hat sich das Gesamtvermögen (Aktiven) der biwog inkl. Eigenmittel und Liegenschaften per 31.12.2018 auf CHF 47'236'982 erhöht. Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften beträgt per Jahresende CHF 76'606'800 Franken. Das kurzfristige Fremdkapital beträgt CHF 1'067'313 und das langfristige Fremdkapital CHF 35'700'628. Damit bewegt sich die biwog innerhalb der vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz vorgegebenen Bandbreite, wenn auch im oberen Bereich. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Neubau- und Sanierungsprojekte ist dies aber kohärent. Trotzdem strebt der Vorstand an, die Verschuldung und insbesondere die Zinsbelastung in den kommenden Jahren senken zu können.

Für die nähere Zukunft wird die Arbeitsgruppe Finanzen ein Controllingsystem aufbauen, damit die verschiedenen Kennzahlen jeweils zeitnah erhoben und beraten werden können. Gemeinsam mit der vertieften Planung zum künftigen Investitionsbedarf der Liegenschaften schaffen wir dadurch solide Grundlagen für die weitere Entwicklung der biwog und mehr Transparenz auch für die Genossenschafter*innen.

BILAN ET PERSPECTIVES

Au niveau du bilan, le patrimoine total (actifs) de biwog, y compris les fonds propres et les immeubles, se montait à CHF 47 236 982 au 31 décembre 2018. La valeur d'assurance incendie de l'ensemble des immeubles s'élevait à la fin de l'année à CHF 76 606 800. Les dettes à court terme s'élevaient à CHF 1 067 313, les fonds étrangers à long terme à CHF 35 700 628. Cela signifie que biwog se situe dans la fourchette fixée par l'association «Coopératives d'habitation Suisse», même si ses chiffres sont un peu élevés. Cela s'explique toutefois par les projets de construction et de rénovation récents. Néanmoins, le comité s'efforce de réduire l'endettement et en particulier la charge d'intérêts dans les années à venir.

Dans un proche avenir, le groupe de travail Finances mettra en place un système de contrôle de gestion afin que les différents indicateurs principaux puissent être collectés et discutés plus rapidement. En combinaison avec une planification détaillée des besoins d'investissement futurs dans les immeubles, nous créons ainsi des bases solides pour l'évolution future de biwog et une plus grande transparence pour les membres.

REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die ordentliche Generalversammlung der biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft in Biel

Bericht der Revisionsstelle über die Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der **biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft in Biel**, für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 7. Juni 2018 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Direktion der Firma **biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft in Biel**, verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen den 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.

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

Neuenburg, den 23. Mai 2019

Sorevor S.A.

Stéphane Roulet
Leitender Revisor
Zugelassener Revision

Sorevor S.A.

Stéphane Piffaretti
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen : Jahresrechnung einschliesslich :

- Bilanz zum 31. Dezember 2018
- Erfolgsrechnung ab 01.01 bis zum 31.12.2018
- Anhang zum 31. Dezember 2018
- Vorschlag für die Verwendung des Überschusses

N°ASR 502311

Rue J.-J. Lallemand 5
2000 Neuchâtel
Tél. 032/731 90 12
info@sorevor.ch



Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée générale de biwog, Coopérative biennoise de construction à Bienne

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe) de la société **biwog, Coopérative biennoise de construction à Bienne**, pour l'exercice 2018 arrêté au 31 décembre 2018. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 7 juin 2018, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction de la société **biwog, Coopérative biennoise de construction à Bienne**, alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément 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 la société 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 ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels, ainsi que la proposition concernant la répartition de l'excédent ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Neuchâtel, le 23 mai 2019

Sorevor S.A.

Sorevor S.A.

Stéphane Roulet
Responsable de la révision
Réviseur agréé

Stéphane Piffaretti
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels se composant :

- Bilan au 31 décembre 2018
- Compte de pertes et profits du 01.01 au 31.12.2018
- Annexe au 31 décembre 2018
- Proposition de la répartition de l'excédent

Hugues Pointet
Tél. 032/724.47.47
Expert réviseur agréé
Licence en sciences économiques
Agent fiduciaire avec Brevet Fédéral

Stéphane Piffaretti
Tél. 032/731.90.00
Expert réviseur agréé
Spécialiste en finance et comptabilité avec Brevet Fédéral

Stéphan Roulet
Tél. 032/731.10.30
Réviseur agréé
Economiste d'entreprise
ESCEA/HEG

Célien Girardin
Tél. 032/731.90.00
Réviseur agréé
Agent fiduciaire avec Brevet Fédéral

Gilles Nicolet
Tél. 032/861.34.92
Collaborateur

N°ASR 502311
Rue J.-J. Lallemand 5
2000 Neuchâtel
Tél. 032/731 90 12
info@sorevor.ch

BILANZ 2018 / BILAN 2018

	Anhang / Annexe	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
AKTIVEN / ACTIFS		37'904'753.74	35'919'262.10
Umlaufvermögen / Actif circulant		1'389'725.84	432'381.28
Flüssige Mittel / Trésorerie	2.1	966'455.37	80'557.99
Forderungen aus Verkauf und Leistungen / Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service	2.2	60'723.80	47'034.19
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen / Stock et prestations de service non facturés	2.3	360'149.37	304'789.10
Aktive Rechnungsabgrenzung / Régularisations de l'actif		2'397.30	0.00
Anlagevermögen / Actif immobilisé		36'515'027.90	35'486'880.82
Beteiligungen / Participations	2.4	7'101.00	7'101.00
Maschinen, Apparate und Mobiliar / Machines, appareils et mobilier		9'668.60	9'790.25
Land / Terrain	2.5	125'527.00	125'527.00
Liegenschaften / Immeubles	2.6	36'372'731.30	35'344'462.57
PASSIVEN / PASSIFS		37'904'753.74	35'919'262.10
Kurzfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à court terme		1'066'863.93	1'299'385.90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de service		70'502.28	71'204.95
Verbindlichkeiten in Verbindung mit Bauprojekten / Dettes résultant des projets de construction		4'358.65	360'058.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositen) / Dettes à court terme portant intérêts (dépôts)	2.7	402'216.95	209'046.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Akonti) / Autres dettes à court terme (acomptes)		514'809.25	456'729.55
Passive Rechnungsabgrenzungen / Régularisations du passif		17'398.65	84'692.70
Passive Rechnungsabgrenzungen (Bauprojekte) / Régularisations du passif (projets de construction)		57'578.15	117'654.50
Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme		35'701'078.00	33'590'558.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten / Dettes à long terme portant intérêt		35'579'060.00	33'468'540.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / Autres dettes à long terme		122'018.00	122'018.00
Eigenkapital / Capitaux propres		1'136'811.81	1'029'318.20
Anteilkapital (Anteilschein und Pflichtanteilschein) / Capital social (part social et participation obligatoire)	2.8	1'043'661.30	884'406.30
Gesetzliche Gewinnreserve / Réserve légale issue du bénéfice	2.9	16'697.95	16'697.95
Ergebnisvortrag / Résultat reporté	2.10	128'213.95	94'245.05
Jahresergebnis (Verlust -) / Résultat de l'exercice (perte -)		-51'761.39	33'968.90

ERFOLGSRECHNUNG 2018 / COMPTE DE RÉSULTAT 2018

	Anhang / Annexe	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Nettoerlöse aus Mieteinnahmen und Leistungen / Produits nets des locations et des prestations de service	2.11	2'704'566.41	2'412'734.05
Darlehen und Hypothekenzinse / <i>Intérêts sur prêts et hypothèques</i>		688'791.34	633'106.18
Baurechtskosten / <i>Charges des droits de superficie</i>	2.12	131'397.45	134'502.45
Liegenschaftsunterhalt / <i>Charges d'entretien d'immeuble</i>	2.13	530'272.75	520'665.56
Diverse Liegenschaftskosten / <i>Coûts divers d'immeuble</i>	2.14	119'580.20	122'120.63
Bruttoerlös / Bénéfice brut		1'234'524.67	1'002'339.23
Büro- und Verwaltungsaufwand / <i>Charges de bureau et d'administration</i>		141'857.08	143'609.55
Beratungs- + PR-Kosten / <i>Coûts de conseil + PR</i>	2.15	151'256.82	30'305.25
Vorstandsentschädigungen / <i>Dédommagements du comité</i>	2.16	55'545.40	69'250.70
Versammlungskosten/Revision/Kommissionen / <i>Coûts de l'assemblée générale/révision/commissions</i>	2.17	30'562.59	29'425.43
Entwicklungskosten / <i>Charges de développement</i>	2.18	0.00	4'372.15
EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern) EBITDA (résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements)		855'302.78	725'376.15
Abschreibungen auf Sachanlagen / <i>Amortissements sur les postes de l'actif immobilisé</i>	2.19	885'861.62	702'100.70
EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern) EBIT (résultat avant intérêts, impôts et amortissements)		-30'558.84	23'275.45
Finanzaufwände / <i>Charges financières</i>		-141.00	-13'847.74
EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) EBT (résultat d'exploitation avant impôts)		-30'417.84	37'123.19
Ausserordentliche Aufwände und Erträge / <i>Charges et produits extraordinaires</i>	2.20	19'824.70	2'098.94
Gewinn vor Steuern / Résultat avant impôts		-50'242.54	35'024.25
Direkte Steuern / <i>Impôts directs</i>		1'518.85	1'055.35
Jahresergebnis (Verlust -) / Résultat de l'exercice (perte -)		-51'761.39	33'968.90

BEILAGE ZU BILANZ UND ERFOLGS- RECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT

1 INFORMATIONEN ZU DEN UMGESETZTEN BUCHHALTUNGSPRINZIPIEN / INFORMATIONS SUR LES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS

1.1 ALLGEMEIN	GÉNÉRALITÉS
Der Jahresabschluss wurde auf den historischen Kosten hergeleitet und basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Beträge werden in Schweizer Franken ausgewiesen.	<i>Le bouclage annuel est établi selon le principe du coût historique et repose sur l'hypothèse de la continuité de l'exploitation. Les montants sont présentés en francs suisses.</i>
Sachanlagen Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genützt.	Immobilisation corporelles <i>Toutes les immobilisations corporelles sont utilisées à des fins de location (selon les buts de la coopérative).</i>
Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.	<i>Les immobilisations corporelles sont évaluées selon leur valeur d'acquisition ou leur coût de construction.</i>
Die Sachanlagen werden zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:	<i>Les immobilisations corporelles, amorties en appliquant les pourcentages suivants:</i>
Grundstücke, keine Abschreibung Gebäude 2%, linear Innenausbauten 2%, linear Sachanlagen im Bau, keine Abschreibung Apparate und Maschinen 50%, degressiv	<i>Terrains, aucune dépréciation Bâtiments 2%, linéaire Second oeuvre 2%, linéaire Immob. corporelles en construction, aucune dépréciation Appareils et machines 50%, dégressif</i>
Der Wert der aktivierten Mehrwerte wird basierend auf den angeführten Arbeiten von Architekten definiert.	<i>La valeur des plus-values à activer est définie par les architectes en fonction des travaux effectués.</i>
Wenn sich eine Sanierung über mehrere Perioden erstreckt, sind 20% bis 25% der Investitionen zu Lasten des Kontos «Anteil Unterhalt auf Sanierungen» umgelegt, damit die Aufteilung der Kosten auf die korrekten Rechnungsperioden erreicht werden kann.	<i>Si un assainissement s'étend sur plusieurs périodes comptables, 20% à 25% des sommes investies sont portées à charge du compte «part d'entretien sur assainissement» afin de répartir les frais sur les bonnes périodes comptables.</i>
Die Immobilieninvestitionen basieren auf folgenden Prinzipien:	<i>Les investissements immobiliers se basent sur les principes suivants:</i>
Das Pflichtanteilschekapital kann bis 20% des Gebäudewerts resp. im Minimum 3 Monatsmieten betragen	<i>Le capital des participations obligatoires qui peut s'élever jusqu'à 20% de la valeur de l'objet, au minimum 3 loyers</i>
Geldeinlagen vom Fonds de Roulement oder Solidaritätsfonds der Schweizer Genossenschaften und das «Eigenkapital» repräsentiert	<i>Apport du Fonds de Roulement ou du Fonds de solidarité de l'association faitière des coopératives suisses, ce qui représente le «capital propre investi»</i>
Grundfinanzierung (80%) durch Hypotheken oder durch die Emissionszentrale EWG für gemeinnützige Wohnbauträger, welches das Fremdkapital repräsentiert	<i>Financement du solde (soit 80%) par des hypothèques bancaires ou de la Centrale d'émission CCL, ce qui représente le «capital étranger»</i>

**2A INFORMATIONEN UND KOMMENTARE ZU EINIGEN KONTEN DER BILANZ /
INFORMATIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN**

2.1 FLÜSSIGE MITTEL / TRÉSORERIE	2018 CHF	2017 CHF
Kontokorrent Raiffeisen / <i>Compte courant Raiffeisen</i>	421.67	416.42
Kontokorrent Crédit Suisse / <i>Compte courant Crédit Suisse</i>	569'312.49	71'983.65
Baukreditkonto Crédit Suisse / <i>Crédit de construction Crédit Suisse</i>	9'674.36	8'157.92
Kontokorrent Valiant Bank / <i>Compte courant Banque Valiant</i>	387'046.85	-
Total am 31.12. / Total au 31.12.	966'455.37	80'557.99

2.2 FORDERUNGEN AUS VERKAUF UND LEISTUNGEN / CRÉANCES RÉSULTANT DE LA VENTE DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICE	2018 CHF	2017 CHF
Gegenüber Mieter / <i>envers les locataires</i>	5'147.40	2'234.85
Gegenüber Dritten / <i>envers des tiers</i>	55'576.40	44'799.34
Total am 31.12. / Total au 31.12.	60'723.80	47'034.19

2.3 VORRÄTE UND NICHT FAKTURIERTE DIENSTLEISTUNGEN / STOCK ET PRESTATIONS DE SERVICE NON FACTURÉS	2018 CHF	2017 CHF
Heizölvorrat / <i>Stock de mazout de chauffage</i>	6'265.00	8'179.70
Tankrevisionen / <i>Révision des citernes</i>	2'597.10	3'238.85
Heiz- und Nebenkosten / <i>Charges de chauffage et charges annexes</i>	351'287.27	293'370.55
Total am 31.12. / Total au 31.12.	360'149.37	304'789.10

2.4 BETEILIGUNGEN / PARTICIPATIONS	2018 CHF	2017 CHF
1 Anteilschein der Baugeno Biel / 1 part sociale de la Baugeno Bienne	500.00	500.00
12 Anteilscheine der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft / 12 parts sociales de la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	1'200.00	1'200.00
1 Anteilschein der EGW / 1 part sociale de la CCL	5'000.00	5'000.00
1 Anteilschein der Raiffeisenbank Seeland / 1 part sociale de la Banque Raiffeisen du Seeland	200.00	200.00
1 Aktie der Logis Suisse SA / 1 action de Logis Suisse SA	1.00	1.00
1 Anteilschein der Genossenschaft Epicerie 79a, Biel / 1 part sociale de la coopérative Epicerie 79a, Bienne	200.00	200.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	7'101.00	7'101.00

2.5 LAND / TERRAIN	2018 CHF	2017 CHF
Champagnallee 15 - 21 / Im Grund 18 - 24, Biel / Allée de la Champagne 15 - 21 / Im Grund 18 - 21, Bienne	17'575.00	17'575.00
Waldrainstrasse 54 - 63, Biel / Crêt-du-Bois 54 - 63, Bienne	47'952.00	47'952.00
Emile-Ganguillet-Weg 9 - 15, Biel / Chemin Emile-Ganguillet 9 - 15, Bienne	35'000.00	35'000.00
Landreserve in Brügg / Réserve de terrain à Brügg	25'000.00	25'000.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	125'527.00	125'527.00

Die Werte basieren auf dem Kaufpreis.

Les valeurs sont basés sur les prix d'achat.

2.6 LIEGENSCHAFTEN / IMMEUBLES		2018 CHF	2017 CHF
Nettobuchwerte / <i>Valeur comptable nette</i>	01.01.	35'469'989.57	30'359'793.74
Anschaffungswerte / <i>Valeur d'acquisition</i>	01.01.	43'913'726.49	38'236'746.16
Zugänge/Kauf / Augmentation/achat		1'791'233.77	5'676'980.33
Abgänge/Verkauf / <i>Diminution/vente</i>		-	-
Anschaffungswerte / <i>Valeur d'acquisition</i>	31.12.	45'704'960.26	43'913'726.49
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulées</i>	01.01.	8'569'263.92	7'876'952.42
Zugänge / Augmentation		762'965.04	692'311.50
Abgänge / <i>Diminution</i>		-	-
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulées</i>	31.12.	9'332'228.96	8'569'263.92
Nettobuchwerte / <i>Valeur comptable nette</i>	31.12.	36'372'731.30	35'344'462.57

2.7 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN (DEPOSITEN) / DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS (DÉPÔTS)		2018 CHF	2017 CHF
Total am / Total au	01.01.	209'046.10	195'867.80
Einzahlungen / Versements		193'170.85	13'178.30
Auszahlungen / Remboursements		-	-
Total am / Total au	31.12.	402'216.95	209'046.10

Die biwog führt eine Depositenkasse, welche für die Finanzierung von Genossenschaftsgebäuden eingesetzt wird.

Dies ermöglicht vor allem die Finanzierung durch möglichst günstiges Fremdkapital (akutell 1%).

Es bietet sich somit eine Gelegenheit für die Mitglieder der Genossenschaft und ihren Familien ihr Geld sicher und mit einer Verzinsung anzulegen.

La biwog gère une caisse de dépôts qui est utilisée pour le financement des immeubles de la coopérative.**Cela permet principalement de réaliser un financement par du capital étranger le meilleur marché possible (taux actuel de 1%).****Il offre ensuite une possibilité pour les membres de la coopérative et leurs proches de déposer leur argent de façon sûre tout en recevant un intérêt.**

2.8 ANTEILKAPITAL (ANTEILSCHEIN UND PFLICHTANTEILSCHEIN) / CAPITAL SOCIAL (PART SOCIALE ET PARTICIPATION OBLIGATOIRE)	Bestand / Etat / 01.01.2018	Zuweisungen / Attribution	Abgänge Verwendungen / Diminution /	Bestand / Etat / 31.12.2018
Genossenschaftsanteile Mitglieder / Parts sociales des associés	75'600.00	5'700.00	-	81'300.00
Genossenschaftspflichtanteilscheine Mitglieder / Participations obligatoires des associés	805'206.30	152'655.00	-	957'861.30
Genossenschaftsanteile Mitglieder zukünftiger Mieter / Parts sociales des associés futurs locataires	-	-	-	-
Genossenschaftsanteile Mitglieder der Nichtmieter / Parts sociales des associés non locataires	3'600.00	900.00	-	4'500.00
Anteilkapital / Capital social	884'406.30			1'043'661.30

Das Genossenschaftskapital setzt sich wie folgt zusammen: **Le capital social de la coopérative est composé de :**
 - Anteilschein von CHF 300.00 pro Genossenschafter **- Part sociale de CHF 300.00 par associé**
 - Pflichtanteilschein, welcher sich aus mindestens **- Prêt obligatoire des locataires composé de**
 drei Nettomietzinsen zusammensetzt **trois loyers minimum**

Die Einzahlung von Anteilschein und Pflichtanteilschein (Darlehen) ist für alle Genossenschafter*innen und Mieter*innen obligatorisch. **Le paiement de la part sociale et de la participation (prêt) est obligatoire pour tous les associés et locataires de la coopérative.**
 Dieses Geld kann nicht bezogen werden, solange ein Mietvertrag abgeschlossen ist. **Cet argent ne peut pas être remboursé pendant toute la durée du bail.**
 Es wird bei einem Auszug aus der Genossenschaft vollumfänglich zum Nominalwert zurückbezahlt. **Il est remboursé à la valeur nominale en cas de sortie de la coopérative.**
 Einlagen ins Genossenschaftskapital werden nicht verzinst. **Le capital sociale de la coopérative ne porte pas d'intérêts.**

2.9 GESETZLICHE GEWINNRESERVE / RÉSERVES ISSUES DU BÉNÉFICE	CHF	CHF	CHF	CHF
Gesetzliche Gewinnreserve / Réserve légale issue du bénéfice	16'697.95	-	-	16'697.95
Total gesetzliche Gewinnreserve / Total réserve légale issue du bénéfice	16'697.95	-	-	16'697.95

Letzte Buchung über CHF 3'000.00 per 02.01.2013 im Zusammenhang mit der Fusion der Société Coopérative de Construction Jura-Bienne **Dernière écriture de CHF 3'000.00 au 02.01.2013 en lien avec la fusion de la Société Coopérative de Construction Jura-Bienne**

2.10 GEWINNVORTRAG / REPORT DE BÉNÉFICE	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand am 01.01. / Etat au 01.01.	94'245.05	-	-	
Jahresergebnis Vorjahr / Résultat de l'exercice précédent	33'968.90	-	-	128'213.95
Jahresergebnis / Résultat de l'exercice	-	51'761.39	-	51'761.39
Total Eigenkapital / Total capital propre	128'213.95	-	51'761.39	76'452.56

2B INFORMATIONEN UND KOMMENTARE ZU EINIGEN KONTEN DER ERFOLGSRECHNUNG / INFORMATIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

2.11 NETTOERLÖSE AUS MIETEINNAHMEN UND LEISTUNGEN / PRODUITS NETS DES LOCATIONS ET DES PRESTATIONS DE SERVICE	2018 CHF	2017 CHF
Mietzinse / Revenus des locations *	2'674'073.00	2'399'820.00
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung / Revenus de l'établissement des décomptes de charges	11'446.25	10'614.05
Erträge aus Eintrittsgebühren / Revenus des finances d'entrée	2'300.00	2'300.00
andere Erträge / Revenu divers	1'550.28	0.00
Erträge aus Verkauf von Leistungen der PV-Produktion und Solaranlagen / Revenus de la vente de la production des installations photovoltaïques et solaires	15'196.88	0.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	2'704'566.41	2'412'734.05

* Erhöhung der Mietzinse infolge der Vermietung der Wohnungen in Brügg und an der Wasenstrasse **Augmentation des revenus des locations suite à la location des appartements à Brügg et à la Rue du Wasen**

2.12 BAURECHTSZINSE / INTÉRÊTS SUR DROITS DE SUPERFICIE	2018 CHF	2017 CHF	
Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszins) / Engagements en droit de superficie à long terme (intérêts annuels)			
Liegenschaften / Immeubles	Laufzeit bis / Durée jusqu'en	Jahreszinse / Intérêts annuels	Jahreszinse / Intérêts annuels
Sonnhalde 10-16 / Sonnhalde 10-16	30.04.2026	6'652.50	6'652.50
Sonnhalde 15-17 / Sonnhalde 15-17	30.04.2026	1'328.00	1'328.00
Sonnhalde 1-3 / Sonnhalde 1-3	30.04.2026	1'306.25	1'306.25
Sonnhalde 2-8 / Sonnhalde 2-8	30.04.2026	6'538.00	6'538.00
Im Grund 10-16a - Champagneallee 7-13 / Im Grund 10-16a - Allée de la Champagne 7-13	30.04.2029	6'507.25	6'507.25
Schwalbenstrasse 10-16 - Im Grund 9-15 / Rue des Hirondelles 10-16 / Im Grund 9-15	30.04.2029	6'011.25	6'011.25
Schwalbenstrasse 18-24 - Im Grund 17-23 / Rue des Hirondelles 18-24 / Im Grund 17-23	30.04.2029	5'890.50	5'890.50
Meisenweg 11/11a - Dählenweg 23-39 / Chemin des Mésanges 11/11a - Chemin des Pins 23-39	30.09.2030	7'530.25	7'530.25
Dählenweg 18-36 / Chemin des Pins 18-36	30.09.2030	8'175.75	8'175.75
Dählenweg 38 / Chemin des Pins 38	30.09.2030	1'710.00	1'710.00
Waldegweg 6-16 / Coin-du-Bois 6-16	30.09.2030	4'629.25	4'629.25
Dählenweg 41-45 / Chemin des Pins 41-45	30.09.2030	4'360.00	4'360.00
Falbringen 41-43 / Falbringen 41-43	30.04.2044	5'585.25	5'585.25
Falbringen 45 / Falbringen 45	30.04.2044	2'828.50	2'828.50
Wasenstrasse 34-40 / Rue du Wasen 34-40	31.12.2073	43'714.70	43'714.70
Hauptstrasse 6-10, Brügg / Hauptstrasse 6-10, Brügg	31.12.2072	18'630.00	21'735.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.		131'397.45	134'502.45

2.13 LIEGENSCHAFTSUNTERHALT / CHARGES D'ENTRETIEN D'IMMEUBLES	2018 CHF	2017 CHF
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	422'081.74	470'278.62
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part d'entretien sur assainissement *</i>	87'145.66	42'989.89
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	21'045.35	7'397.05
Total am 31.12. / Total au 31.12.	530'272.75	520'665.56

* betrifft Dählenweg 25 und Waldeggweg 14

* concerne Chemin des Pins 25 et Coin-du-Bois 14

2.14 DIVERSE LIEGENSCHAFTSKOSTEN / COÛTS DIVERS D'IMMEUBLES	2018 CHF	2017 CHF
Liegenschaftssteuern / <i>Impôts fonciers</i>	31'307.15	26'970.20
Versicherungen / <i>Assurances</i>	39'012.35	47'221.30
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires des appartements vides</i>	49'260.70	47'929.13
Total am 31.12. / Total au 31.12.	119'580.20	122'120.63

2.15 BERATUNGS- + PR-KOSTEN / COÛTS DE CONSEILS + PR	2018 CHF	2017 CHF
Beratungskosten / <i>Coûts de conseils *</i>	133'860.35	7'678.80
PR-Kosten / <i>Coûts de PR</i>	17'396.47	22'626.45
Total am 31.12. / Total au 31.12.	151'256.82	30'305.25

* Kosten für Umfinanzierung Muttimatte, Brügg
Beurteilung der Finanzierungen durch externen Berater
Beratung in Steuerfragen* *Frais du changement de financement Muttimatte, Brügg
Analyse du financement par un expert externe
Conseil concernant des questions d'impôts*

2.16 VORSTANDESENTSCHÄDIGUNGEN / DÉDOMMAGEMENTS DU COMITÉ	2018 CHF	2017 CHF
Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder / <i>Dédommagement total des membres du comité</i>	55'545.40	69'250.70
Total am 31.12. / Total au 31.12.	55'545.40	98'676.13

Auszahlungen an 5 Vorstandsmitglieder bis 30.06.2018

*Remboursement aux 5 membres du comité jusqu'au 30.06.2018*Auszahlungen an 9 Vorstandsmitglieder ab 01.07.2018 mit neuen
tieferen Stundenansätzen für Vorstandsarbeit*Remboursement aux 9 membres du comité à partir du 01.07.2018
avec un nouveau tarif plus bas pour le travail au comité*

2.17 VERSAMMLUNGSKOSTEN/REVISION/KOMMISSIONEN / COÛTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE/RÉVISION/COMMISSIONS	2018 CHF	2017 CHF
Versammlungskosten / <i>Coûts de l'assemblée générale</i>	22'684.79	23'124.33
Revision / <i>Révision</i>	6'600.00	5'500.00
Gesamtentschädigung Siedlungskommission / <i>Dédommagement total de la commission des lotissements</i>	1'277.80	801.10
Total am 31.12. / Total au 31.12.	30'562.59	29'425.43

2.18 ENTWICKLUNGSKOSTEN / FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	2018 CHF	2017 CHF
Entwicklungskosten / <i>Frais de développement *</i>	0.00	4'372.15
Total am 31.12. / Total au 31.12.	0.00	4'372.15

* 2017: Kostenanteil für Projekt GurzelenPlus

* 2017: *Participation aux frais du projet*

2.19 ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN / AMORTISSEMENTS SUR LES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	2018 CHF	2017 CHF
Sonnhalde / <i>Sonnhalde</i>	128'887.17	128'888.00
Champagne / <i>Champagne</i>	68'601.36	68'601.00
Linde / <i>Tilleul</i>	166'764.62	157'654.20
Waldrain / <i>Crêt-du-Bois</i>	71'138.07	71'138.00
Falbringen / <i>Falbringen</i>	26'973.84	26'974.00
Ganguillet / <i>Ganguillet</i>	17'053.33	17'053.00
Brügg / <i>Brügg</i>	269'851.93	222'003.30
Wasen (Nachtrag 2017) / <i>Wasen (report 2017)</i>	13'694.72	0.00
Maschinen, Apparate und Mobiliar / <i>Machines, appareils et mobilier</i>	9'667.65	9'789.20
Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	113'228.93	0.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	885'861.62	702'100.70

* Auf dem Neubau Wasenstrasse 36 wurde keine Abschreibung
vorgenommen* *Aucun amortissement n'a été fait sur la
nouvelle construction à la Rue du Wasen 36*

2.20 AUSSERORDENTLICHE AUFWÄNDE UND ERTRÄGE / CHARGES ET PRODUITS EXTRAORDINAIRES	2018 CHF	2017 CHF
Ausserordentliche Erträge / <i>Recettes extraordinaires</i>	0.00	-49.81
Ausserordentliche Aufwände / <i>Dépenses extraordinaires *</i>	19'824.70	2'148.75
Total am 31.12. / Total au 31.12.	19'824.70	2'098.94

* Kosten für Miete Einstellhallenplätze BPV
Liegenschaftssteuern 2017 (Brügg)
Steuerrechnung 2016
Mediations- und Anwaltskosten für den Vorstand* *Frais de location pour place de parc APANS
Impôts d'immeuble 2017 (Brügg)
Facture d'impôts 2016
Frais de médiation et d'avocat pour le comité*

**3 WEITERE INFORMATIONEN VORGESCHRIEBEN DURCH DAS GESETZ /
AUTRES INFORMATIONS PRESCRITES PAR LA LOI**

3.1 FIRMA, NAME, RECHTSFORM UND SITZ DES UNTERNEHMENS / SOCIÉTÉ, RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE ET SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ	
biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT Waldrainstrasse 63 2503 Biel/Bienne	biwog COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION Crêt-du-Bois 63 2503 Biel/Bienne
UNTERNEHMENS-IDENTIFIKATIONSNUMMER / NUMÉRO D'IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ	
Handelsregister-Eintrag CHE-102-261.212	Inscription au registre du commerce CHE-102-261.212

3.2 ANZAHL VORSTANDSMITGLIEDER / NOMBRE DE MEMBRES DU COMITÉ	
Bis am 08.06.2018: 5 Mitglieder Ab dem 08.06.2018: 9 Mitglieder	Jusqu'au 08.06.2018 : 5 membres À partir du 08.06.2018 : 9 membres

3.3 ANZAHL VOLLZEITSTELLEN / NOMBRE DE POSTES À PLEIN-TEMPS	
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2018 bei 0,80 Stellen	Le nombre moyen de postes à plein-temps au cours de l'exercice 2018 était de 0,80

3.4 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETER AKTIVEN / MONTANT TOTAL DES ACTIFS MIS EN GAGE POUR COUVRIR LES PROPRES OBLIGATIONS	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Immobilien Sachanlagen zum Anschaffungswert / Immobilisation corporelles à la valeur d'acquisition	45'704'960.26	44'039'253.49
Bestehende Schuldbriefe / Cédules hypothécaires existantes *	37'845'353.00	37'620'553.00
Davon belastet mit Hypotheken/Darlehen / Dont mises en gage pour des hypothèques/prêts	35'578'610.00	33'468'540.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen / Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles	76'606'800.00	70'990'800.00

* siehe nachfolgende Seite

* voir page suivante

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER SCHULDBRIEFE / TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CÉDULES HYPOTHÉCAIRES

Folge
Suite

GB-NR NO RF	Lage / Lieu	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5. Rang	6. Rang	7.-9. Rang	Total	Gläubiger Créanciers
Biel/Bienne										
5657	Sonnhalde	1'000'000	500'000	500'000	500'000	1'500'000	700'000		4'700'000	Crédit Suisse
5658	Sonnhalde									
5659	Sonnhalde									
5660	Sonnhalde									
5668	Champagneallee / Allée de la Champagne Im Grund	1'000'000	1'000'000	1'600'000	1'600'000				5'200'000	Crédit Suisse
5670	Im Grund Schwalbenstrasse / Rue des Hirondelles									
5671	Im Grund Schwalbenstrasse / Rue des Hirondelles									
5959	Champagneallee / Allée de la Champagne Im Grund									
5672	Dählenweg / Chemin des Pins Meisenweg / Chemin des Mésanges	1'000'000	1'000'000	500'000	500'000	500'000	500'000	2'400'000	6'400'000	Crédit Suisse
5673	Dählenweg / Chemin des Pins									
5674	Dählenweg / Chemin des Pins									
5676	Waldegweg / Coin-du-Bois									
5700	Dählenweg / Chemin des Pins									
6577	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois	800'000	800'000	410'000	390'000				2'400'000	Crédit Suisse
6615	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois									
6618	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois									
7351	Falbringen	500'000	500'000	500'000	800'000				2'300'000	Crédit Suisse
8980	Falbringen									
7885	Emile-Ganguillet-Weg / Chemin Emile-Ganguillet	100'000 100'000	45'000 50'000	50'000	500'000	122'018	520'000		1'487'018	Crédit Suisse
11138	Wasenstrasse / Rue du Wasen	130'000	3'170'000	2'950'000	720'000	225'000			7'195'000	Crédit Suisse / Stadt Biel / Ville de Bienne / WBG Schweiz / AFC Suisse
Brügg										
1913	Dorf	83'535	7'000'000	810'000	270'000				8'163'535	Crédit Suisse / Gemeinde Brügg / Commune de Brügg / WBG Schweiz / AFC Suisse
1937	Dorf									
Total									37'845'553	

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES / AFFECTATION DU BÉNÉFICE DU BILAN

	2018 CHF
Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	128'213.95
Jahresergebnis / <i>Résultat de l'exercice</i>	- 51'761.39
Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>A disposition de l'assemblée générale</i>	76'452.56

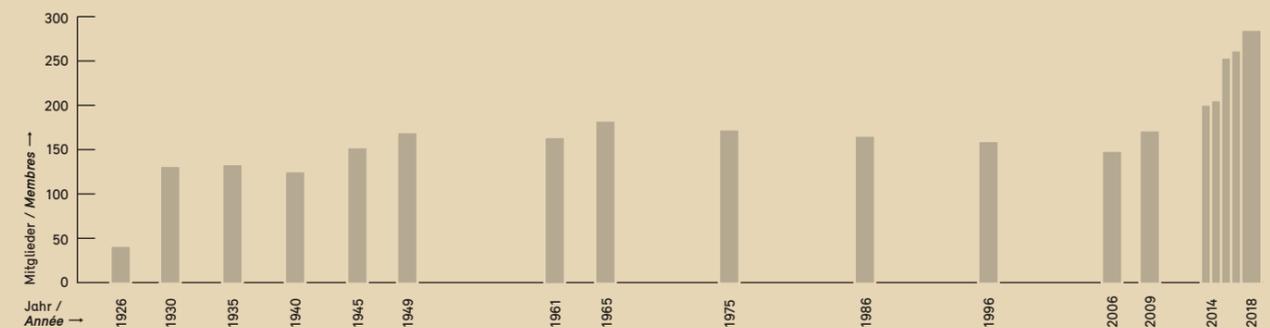
	2018 CHF
Anwendung zur Verwendung / <i>Proposition d'utilisation</i>	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / <i>Attribution aux réserves légales</i>	-
Vortrag auf Ergebnisvortrag / <i>Report au compte de résultat reporté</i>	76'452.56

BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES

WOHNUNGSMIX DER GENOSSENSCHAFT / TYPES DE LOGEMENT DE LA COOPÉRATIVE



GENOSSENSCHAFTER / COOPÉRATEUR



	2018
Anzahl Siedlungen / <i>Nombre de lotissements</i>	8
Neue in Planung / <i>Nouveaux en planification</i>	0
Anzahl bestehende Wohnungen / <i>Nombre d'appartements existants</i>	209
Neue in Planung / <i>Nouveaux en planification</i>	6
Anzahl bestehende Garagen / <i>Nombre de garages existants</i>	10
Anzahl Parkplätze / <i>Nombre de places de parc</i>	11
Einstellhallenplätze / <i>Nombre de places, parking souterrain</i>	23
Liegenschaftserstellungswert in CHF / <i>Valeur d'achat des immeubles en CHF</i>	45'704'960
Gebäudeversicherungssumme in CHF / <i>Somme d'assurance bâtiment en CHF</i>	76'606'800
Grundstück im Baurecht in m ² / <i>Terrain total en m²</i>	37'900
Grundstücksfläche eigen in m ² / <i>Terrain en propre en m²</i>	8'100
davon Baulandreserve in m ² / <i>dont réserve de terrain à bâtir en m²</i>	5'000
Anteilscheinkapital in CHF / <i>Capital action en CHF</i>	85'800
Anzahl Genossenschafter / <i>Nombre de coopérateurs</i>	286
Vorstandsmitglieder / <i>Nombre de membres du comité</i>	9
Mitarbeiter / <i>Employé</i>	0.8
Gründungsjahr / <i>Année de fondation</i>	1925

DER BIWOG-VORSTAND 2018

BIS ZUR A.O. GV VOM 8. JUNI 2018

Vincent Studer, Präsident
Thomas Bachmann, Vizepräsident
Thomas Furrer
Christoph Grupp
Hans Jost

AB DER A.O. GV VOM 8. JUNI 2018

Thomas Bachmann, Präsident
Christoph Grupp
Chantal Gysin
Thomas Klotz
Daniel Maradan
Claude Marbach
Christian Renfer
Lukas Unseld
Leonhard Zwiauer

Geschäftsleitung
Hans Jost

LE COMITÉ DE BIWOG POUR 2018

JUSQU'À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 JUIN 2018

Vincent Studer, président
Thomas Bachmann, vice-président
Thomas Furrer
Christoph Grupp
Hans Jost

À PARTIR DE L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2018

Thomas Bachmann, président
Christoph Grupp
Chantal Gysin
Thomas Klotz
Daniel Maradan
Claude Marbach
Christian Renfer
Lukas Unseld
Leonhard Zwiauer

Direction/administration
Hans Jost

AUSZUG AUS DEM WETTBEWERBSBEITRAG «WASENSTRASSE» ZUM JUBILÄUM 100 JAHRE
WOHNBAUGENOSSENCHAFTEN SCHWEIZ / EXTRAIT DU PROJET CONCERNANT LE LOTISSEMENT WASEN POUR LE
CONCOURS DES 100 ANS DE L'ASSOCIATION FAÏTIÈRE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE.



Bauprojekt Wasenstrasse Biel
Projet de construction Rue du Wasen Bienne

Ausgangslage

Das um 1918 in monumentalem Heimatstil erbaute Wohnensemble wurde ursprünglich für städtische Angestellte geplant und ist ein wichtiger Zeitzeuge für den im Jahr 1914 von der Arbeiterunion initiierten Bau von preisgünstigem Wohnraum in Biel. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage im Quartier Gurzelen, das sich durch seine Urbanität und seine vielfältigen Freiräume auszeichnet. In den vergangenen 25 Jahren wurde die Liegenschaft zwar nach Bedarf, aber ohne eine Gesamtstrategie unterhalten. Das führte zu einem unterschiedlichen Ausbaustandard der jeweiligen Wohnungen – und dazu, dass die Haustechnik aufgrund ihres Alters dringend ersetzt werden musste. Der Druck, die notwendigen Arbeiten ausführen zu müssen, stieg. Im Jahr 2013 bekam die Einwohnergemeinde Biel den Auftrag, die Wohnüberbauung zu veräussern und das Land im Baurecht abzugeben. Um gegen die gewinnorientierten Anbieter bei der Angebotsabgabe eine Chance zu haben, beschlossen die Bieler Wohnbaugenossenschaft (biwog) und der Verein Casanostra, zusammen zu arbeiten. Beide Organisationen setzten sich bereits seit ihrer Gründung für mittelständische Familien, aber auch für sozial Benachteiligte ein. Ein gemeinsames Konzept mit folgenden Themen wurde erarbeitet:

- Eine ökologische, energiesparende Sanierung des Altbaus.
- Einen Neubau durch die biwog unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft.
- Eine durchmischte, gründlich sanierte Wohnsiedlung, bestehend aus 48 Alt- und mehreren Neubauwohnungen mit Mieten, die für Einzelpersonen und mittelständische Familien, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind.
- Eine soziale und solidarische Vereinbarkeit.
- Ein neues Mobilitätskonzept (autofreie Zone).
- Eine Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.
- Nachhaltigkeit.

Da das von uns vorgeschlagene Konzept den ursprünglichen sozialen Zweck weiterführen würde, erhielten wir schlussendlich den Zuschlag.

Situation de départ

Construit vers 1918 dans un style d'habitation monumental, l'ensemble résidentiel a été conçu à l'origine pour les employés municipaux et est un important témoin contemporain de la construction de logements abordables à Bienne, initiée par le syndicat des travailleurs en 1914. La propriété est située dans un endroit calme et central dans le quartier de la Gurzelen, qui se caractérise par son urbanité et la diversité de ses espaces ouverts. Au cours des 25 dernières années, le bien immobilier a été entretenu selon les besoins, mais sans stratégie globale. Il en est résulté une différence dans le niveau de construction des appartements respectifs - et le fait que les services du bâtiment ont dû être remplacés d'urgence en raison de leur ancienneté. La pression pour effectuer les travaux nécessaires a augmenté. En 2013, la commune de Bienne a été chargée de vendre le lotissement et de transférer le terrain en vertu du droit de la construction. Afin d'avoir une chance contre les soumissionnaires à but lucratif, la Coopérative biennoise de constructions (biwog) et l'association Casanostra ont décidé de travailler ensemble. Depuis leur création, les deux organisations se sont engagées en faveur des familles ainsi que des personnes socialement défavorisées. Un concept commun sur les thèmes suivants a été élaboré :

- Rénovation écologique et économique en énergie de l'ancien bâtiment.
- Nouveau bâtiment par biwog en tenant compte du secteur de la construction du bâtiment local.
- Ensemble immobilier mixte, entièrement rénové, composé de 48 appartements anciens et de plusieurs appartements neufs avec des loyers abordables pour les particuliers et la classe moyenne, mais aussi pour les personnes défavorisées.
- Accord social et solidaire.
- Nouveau concept de mobilité (zone sans voiture).
- Coopération avec la conservation des monuments historiques.
- Durabilité.

Comme le concept que nous avons proposé poursuivait l'objectif social initial, nous avons finalement obtenu le contrat.

Liegenschaften

Die Siedlung setzt sich heute aus dem Altbestand sowie einem Neubau zusammen.

Sanierung Altbestand, Wasenstrasse 34–46

Der Bestand verfügt nach dem Umbau über 50 Wohnungen. Der Wohnungsschlüssel setzt sich aus 25 2.5-Zimmer-Wohnungen und 25 3.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. Die Sanierung der Häuser erfolgte in sechs Etappen. Pro Etappe wurde jeweils ein Haus mit



Ostfassade
Façade est

acht bzw. zehn (Haus Nr. 42) Wohnungen saniert. In der ersten Phase (2014–2017) wurden die Wohnungen saniert und auf den aktuellsten technischen Stand gebracht. In einer späteren zweiten Phase sanierten wir die Fassaden sowie das gesamte Dach unter Berücksichtigung des Ur-Erscheinungsbildes.

Neubau Wohnhaus, Wasenstrasse 36

Unabhängig von den Sanierungsarbeiten wurde im Innenhof ein viergeschossiger Neubau mit übergroßem, eingeschossigem Sockelgeschoss erstellt. Dabei musste zuerst das bestehende Waschhaus (Nr. 36) abgebrochen werden. Im Sockelgeschoss befindet sich heute eine Demenzabteilung für zehn pflegebedürftige Senioren und Seniorinnen. Betrieben wird die Abteilung vom Betagtenpflegeverein Biel. In den Obergeschossen wurden sechs Wohnungen untergebracht. Der Wohnungsschlüssel setzt sich aus drei 3.5-Zimmer- und drei 4.5-Zimmer-Wohnungen zusammen.

Biens immobiliers



Südfassade Altbau
Façade sud ancien bâtiment

Aujourd'hui, le lotissement se compose de l'ancien et d'un nouveau bâtiment.

Rénovation de l'ancien parc, rue du Wasen 34-46

Suite à la transformation, le portefeuille comprend 50 appartements se composant de 25 appartements de 2,5 pièces et de 25 appartements de 3,5 pièces. La rénovation des maisons s'est déroulée en six étapes. Une maison de huit ou dix appartements (maison n° 42) a été rénovée par étage.

Dans une première phase (2014-2017), les appartements ont été rénovés et mis aux normes techniques les plus actuelles. Dans une deuxième phase, nous avons rénové les façades et l'ensemble de la toiture, en respectant l'aspect initial.

Bâtiment d'habitation neuf, rue du Wasen 36

Indépendamment des travaux de rénovation, un nouveau bâtiment de quatre étages avec un socle surdimensionné d'un étage a été construit dans la cour intérieure. Tout d'abord, le lavoir existant (no 36) a dû être démolé. Aujourd'hui, le sous-sol abrite un service de démence pour dix personnes âgées ayant besoin de soins. Le département est géré par l'Association pour personnes âgées nécessitant des soins Bienne. Six appartements ont été aménagés aux étages supérieurs. Le parc immobilier se compose de trois appartements de 3,5 pièces et de trois appartements de 4,5 pièces.



„Flügelhaus“
„Maison de l'aile“

Aufteilung

Wasenstrasse 46–42

Diese drei Häuser sind im Besitz von Casanotra, dem Verein für Wohnhilfe, der seine Wohnungen nach bestimmten Aufnahmekriterien (z.B. Wohnkompetenz, Einkommen, Motivation, etc.) vermietet. Die Wohnungen sind für eine gemischte Nutzung vorgesehen, wie etwa Wohnen im Alter, Wohngemeinschaften für Studenten, aber auch für Alleinerziehende, Working-Poor und Sozialhilfebeziehende. Casanotra ist eine gute soziale Durchmischung in der Siedlung wichtig.

Wasenstrasse 40–34

Diese drei Häuser sowie der Neubau gehören der biwog, der Bieler Wohnbaugenossenschaft. Sie möchte an diesem Standort urbane Menschen, junge Paare, alleinstehende Personen wie auch Senioren ansprechen – Personen, die aus Überzeugung in einer Genossenschaft wohnen möchten und sich für die Umwelt einsetzen, sowie Personen, die am Anfang ihrer Karriere stehen.

Erdgeschoss Wasenstrasse 36

Die Bewohner der Wohngruppe des Betagtenpflegevereins Biel-Seeland bewohnen mit pflegebedürftigen Senioren die zehn Zimmer sowie die Gemeinschaftsräume. Hinter dem Haus befindet sich angrenzend ein Garten, der speziell für Demenzzranke angelegt ist.

Gemeinsames Leben

Im grosszügigen Innenhof befindet sich ein schattenspendender Baum und die Fahrradabstellplätze; im Süden liegt eine grosse Rasenfläche für Projekte wie Urban Gardening, Fruchtbaumnutzung oder für Siedlungsfeste.



Wohnung Altbau
Appartement ancien immeuble

Répartition

Rue du Wasen 46-42

Ces trois maisons sont la propriété de Casanotra, l'association pour l'habitation assistée, qui loue ses appartements selon certains critères (par exemple, compétence d'habitation, revenu, motivation, etc.). Les appartements sont destinés à des usages mixtes, tels que pour le troisième âge, pour des colocations de étudiants, mais aussi pour familles monoparentales, des travailleurs pauvres et bénéficiaires de l'aide sociale. L'objectif de Casanotra est de garantir une bonne mixité afin de favoriser la cohésion sociale dans le lotissement.



Treppenhaus Altbau
Escalier ancien immeuble

Rue du Wasen 40-34

Ces trois maisons ainsi que le nouveau bâtiment appartiennent à biwog, la coopérative biennoise de logement. Elles s'adressent ici aux citoyens, aux jeunes couples, aux célibataires ainsi qu'aux personnes âgées - des personnes qui veulent vivre dans une coopérative par conviction et qui s'engagent pour l'environnement, mais aussi des personnes qui sont en début de carrière.

Rez-de-chaussée rue du Wasen 36

Les résidents de l'association pour personnes âgées nécessitant des soins Biel-Seeland occupent les dix chambres et les salles communes avec des personnes âgées nécessitant des soins. Derrière la maison se trouve un jardin spécialement conçu pour les personnes atteintes de démence.

Vivre ensemble

Dans la grande cour intérieure se trouvent un arbre donnant de l'ombre et un parking à vélos; au sud, il y a une grande pelouse pour des projets tels le jardinage urbain, la culture d'arbres fruitiers ou des fêtes de lotissement.

Auszug aus dem Schlussbericht Muttimatte für die Age-Stiftung

Das Projekt Muttimatte richtet sich an Leute in der zweiten Lebenshälfte, die neue Wohnformen erleben wollen: in einer Hausgemeinschaft, in der das nachbarschaftliche Zusammenleben bewusst gefördert wird und die Bewohner*innen den Kontakt untereinander, aber auch zur Dorfbewölkerung suchen.

Die Siedlung Muttimatte umfasst 27 Wohnungen in drei dreistöckigen Gebäuden. In einem der Gebäude – es bildet den Abschluss der Überbauung gegen die Hauptstrasse – finden sich Büroräume für die Gemeinde Brugg.

Die 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 46m² und 75m² gross. Zu jeder Wohnung gehört ein privater Aussenbereich (Terrasse oder Loggia). Neben Bad und Küche mit den gängigen Einrichtungen verfügen die Wohnungen über eigene Waschmaschinen und Tumbler. Auch ein privates Kellerabteil ist vorhanden.

Beim Innenausbau wurde spezielles Gewicht auf hochwertige und umweltfreundliche Materialien gelegt: echtes Parkett und Linoleum auf den Böden, mineralische Farben an den Wänden und Zellulose zur Wärme- und Schalldämmung.

Die Siedlung verfügt über eine Einstellhalle, und alle Gebäude sind mit Liften erschlossen.

Sowohl der Innen- wie der Aussenraum sind in der Muttimatte den speziellen Bedürfnissen fürs Wohnen im Alter angepasst, alle Bereiche sind schwellenlos und rollstuhlgängig.

Zusätzlich zur privaten Wohnung stehen den Bewohner*innen viele Begegnungszonen drinnen und draussen sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.



lung der Bieler Wohnbaugenossenschaft biwog in Brugg. Die bisherigen Aktivitäten beschränkten sich auf Biel, wo die biwog auf eine über 90jährige Tradition zurückblicken kann, seit 50 Jahren aber kein Bauvorhaben mehr realisiert hat. Mit der Muttimatte verfügt die biwog über rund 210 Genossenschaftswohnungen.

Ein knappes Jahr nach der kompletten Fertigstellung der Siedlung Muttimatte bewohnen 31 Personen die 27 Wohnungen in den drei Häusern. Damit sind alle Einheiten besetzt, denn auch die Gemeinde Brugg ist im Frühsommer 2017 mit ihren Sozialdiensten in das unterste Haus an der Hauptstrasse eingezogen.

Der Bezug der Siedlung erstreckte sich aufgrund der Bauetappierung über einen längeren Zeitraum. Während sich die frühesten Interessenten gleich bei der ersten Präsentation vor der Gemeindeversammlung 2012 einschreiben wollten, erfolgte der Bezug der letzten Wohnung im Frühjahr 2018. Noch deutlich vor dem ersten Bezugstermin traf sich ein Teil der künftigen BewohnerInnen im Februar 2016 zu einer ersten Austauschrunde. Hier wurde vom biwog-Vorstand auch der Vernetzungs-Verantwortliche präsentiert, der während der Einlebensphase die Bewohner*innen begleiten sollte. Möglichkeiten und Bedürfnisse für das künftige Zusammenleben wurden erörtert und erste Interessierte meldeten sich für die Gartenmitgestaltung oder zur Planung gemeinsamer Anlässe.

Kurz vor Weihnachten 2016 erfolgte der Bezug des ersten Hauses, wobei die teils noch unfertige Infrastruktur für einige Herausforderungen sorgte, unter den Neuzuzüger*innen aber das Gemeinschaftsgefühl stärkte.

Gleich von Beginn weg trafen sie sich in den grosszügigen Korridor-räumlichkeiten (Loggien), belegten diese mit Sitzecken, Blumenfenstern und Bücherregalen. Das förderte nicht nur die Behaglichkeit, sondern auch die täglichen Begegnungen und den nachbarschaftlichen Austausch.

Begegnungsfördernde Innen- und Aussenräume

Erst mit der Fertigstellung des dritten Hauses im Mai 2017 wurde auch der Gemeinschaftsraum zugänglich. Neben den geräumigen Loggien und den Pflanz- und Sitzplätzen im Garten stellt der Gemeinschaftsraum das dritte wichtige Element des genossenschaftlichen Zusammenlebens dar. Gleich bei der Einweihung einigte man sich über die gemeinsame Nutzung wie auch über Nutzungsmöglichkeiten für private Anlässe oder durch Dritte.



Alle vereint unter einem Dach / *Tous réunis sous un même toit.*



Die Siedlung Wasenstrasse wurde 2018 fertiggestellt / *Les travaux au lotissement de la Wasen ont été accomplis en 2018.*



Achtung, fertig – Jugend! / *A vos marques, prêts – jeunes gens!*



Prost, liebe Nachbarn! / *A la vôtre, chers voisins!*

Feuer und Flammen für die Genossenschaft / *Tout feu tout flamme pour la coopérative.*



Willkommen beim Betagtenpflegeverein – und in der biwog-Siedlung Wasenstrasse / *Bienvenue à l'Association pour les personnes âgées – et au lotissement Wasen de la biwog.*



ÜBERSICHTSKARTE / PLAN DE SITUATION



IMPRESSUM

HERAUSGEBER / EDITEUR

biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft /
biwog, Coopérative biennoise de construction
Waldrainstrasse 63 / **Crêt-du-Bois 63**
2503 Biel-Bienne
info@biwog.ch / www.biwog.ch

REDAKTION / RÉDACTION

Thomas Bachmann
Christoph Grupp
Hans Jost und Vorstand

KONZEPT, LAYOUT / CONCEPTION, MISE EN PAGE

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

ÜBERSETZUNG / TRADUCTION

Scribe GmbH, Biel

FOTOS / PHOTOS

Thomas Bachmann, Oliver Gardi, Thomas Klotz,
Joëlle Romano, Alexander Jaquemmet, Archiv.

DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

AUFLAGE / TIRAGE

250 Stück / **exemplaires**