

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION



JAHRES- BERICHT/ *RAPPORT* ANNUEL 2025

INHALTSVERZEICHNIS / SOMMAIRE

EDITORIAL / ÉDITORIAL	2
MEILENSTEINE / ÉTAPES	3
FINANZBERICHT / RAPPORT FINANCIER	8
BILANZ PER 31. DEZEMBER / BILAN AU 31 DÉCEMBRE	14
ERFOLGSRECHNUNG / COMPTE DE RESULTAT	15
ANHANG DER JAHRESRECHNUNG / ANNEXE DU DÉCOMPTE ANNUEL	16
GEWINNVERWENDUNG / AFFECTATION DES BÉNÉFICES	17
REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU REVISEUR DES COMPTES	18
BIWOG IN ZAHLEN / BIWOG EN CHIFFRES	20

EDITORIAL / ÉDITORIAL

100 JAHRE ALT UND VOLLER LEBEN?

Nun ist es soweit: Unsere Genossenschaft ist offiziell hundert Jahre alt! Trotz ihres Alters hat sie ihre Aktivitäten das ganze Jahr 2025 über fortgesetzt. Die Projekte zur:

- Renovierung und
- Erneuerung der Heizungs- und Wärmeerzeugungssysteme spielten dabei eine wichtige Rolle.

Parallel dazu hat die Genossenschaft auch an

- der Finanzstrategie,
- der Gewinnung neuer Finanzpartner und Fördermittel (FdR und Solifonds)
- der Ausarbeitung eines Aussenraumkonzepts sowie
- Massnahmen zur langfristigen Sicherung ihrer Zukunft gearbeitet.

Das Highlight des Jahres war jedoch zweifellos die Jubiläumsfeier, an der mehr als 200 Genossenschafterinnen und Genossenschafter teilgenommen haben.

Wir hoffen, Ihnen auf den folgenden Seiten einen gelungenen Überblick über das Jahr 2025 geben zu können, und danken Ihnen herzlich für Ihre Mitwirkung – ohne Sie würde die biwog nicht existieren.

biwog

Vorstand + Geschäftsstelle

100 ANS ET TOUJOURS AU TOP ?

Ca y est notre coopérative est officiellement centenaire! Malgré son âge, elle a poursuivi ses activités tout au long de l'année 2025. Les projets de

- rénovation et de
- renouvellement des systèmes de chauffage et de production de chaleur y ont tenu une place importante.

En parallèle, la coopérative a aussi travaillé sur

- la stratégie financière,
- l'acquisition de nouveaux partenaires financiers et de subventions (FdR et Solifonds)
- l'élaboration d'un concept d'aménagement des espaces extérieurs et
- les futures mesures pour pérenniser l'avenir.

Mais l'événement le plus marquant de l'année reste sans conteste la fête de jubilé à laquelle vous avez été plus de 200 à participer.

Nous espérons vous fournir un aperçu fidèle de l'année 2025 dans les pages qui suivent et vous remercions de votre présence, sans laquelle biwog n'existerait pas.

biwog

comité + bureau

ENERGETISCHE SANIERUNG SIEDLUNG CHAMPAGNE

Die Siedlung Champagne wird im Jahr 2029 100 Jahre alt. Mit 32 Reihen- Einfamilienhäusern wurde die Siedlung nach den Plänen des Bieler Architekten Eduard Lanz erbaut. Sie stammt aus den Jahren 1929/30 und gehört zum architektonischen Erbe der Schweiz. Die Liegenschaften wurden durch die biwog immer wieder instand gesetzt und unterhalten, eine grosszyklische Sanierung gab es nie. Eine 2020 durchgeführte Zustandsanalyse (inkl. GEAK+) hat gezeigt, dass eine solche nun unumgänglich ist.

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 12. September 2025 wurde der Baukredit für die energetische Sanierung in Höhe von 9,25 Millionen Franken genehmigt.

Der Baurechtsvertrag für die Wohnsiedlungen Champagne und Sonnhalde wurden am 5. Oktober 2025 um 70 Jahre verlängert. Die Baugenehmigung für die energetische Sanierung wurde ebenfalls erteilt. Der Vertrag mit der Stadt Biel enthält Bestimmungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel bei Renovierungsarbeiten.

WÄRMEERZEUGUNG IN DER SIEDLUNG SONNHALDE

Im Jahr 2025 wurden im Zuge des Projekts verschiedene Standortvarianten für die Heizzentrale geprüft. Dabei bestätigte sich der Standort im Garagengebäude als einzig realisierbare Variante. Parallel dazu wurden technische Fragestellungen untersucht, um die Machbarkeit eines Pellet-Heizsystems mit Pyrolysevariante zu verifizieren. Zudem wurden zahlreiche Projektaspekte gemeinsam mit Fachleuten und Behörden abgestimmt, um die Baukosten zu konsolidieren und im Sommer 2026 einen Bauantrag einzureichen.

FERNWÄRMEANSCHLUSS SIEDLUNG EMILE-GANGUILLET-WEG

Die Gebäude der Siedlung Emile-Ganguillet-Weg im Mühlefeldquartier stammen aus dem Jahr 1945 und wurden bis vor kurzem mit Öl beheizt. Der Wechsel der Ölheizung auf Fernwärme konnte im Herbst 2025 baulich abgeschlossen und in Betrieb genommen werden.

100. GENERALVERSAMMLUNG

Die hundertste Generalversammlung der biwog fand am 26. Juni 2025 statt: Eine Gelegenheit, sich zu treffen und gemeinsam in sommerlicher Atmosphäre zu essen. An diesem Tag haben wir auch Salome Strobel aus dem Vorstand verabschiedet.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOTISSEMENT CHAMPAGNE

Le lotissement Champagne fêtera ses 100 ans en 2029. Ce lotissement, composé de 32 maisons mitoyennes, construit selon les plans de l'architecte biennois Eduard Lanz, date des années 1929/30. Il fait partie du patrimoine architectural suisse. Même si biwog a entretenu ces immeubles, ils n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation d'envergure. Une analyse de l'état du bâti réalisée en 2020 (y compris CECB+) a démontré qu'une rénovation est désormais nécessaire.

Le crédit de construction pour la rénovation énergétique qui s'élève à 9,25 millions de francs a été accepté lors de l'assemblée générale extraordinaire le 12 septembre 2025.

Les contrats de droit de superficie des lotissements Champagne et Sonnhalde ont été prolongé de 70 ans le 5 octobre 2025. Le permis de construire pour la rénovation énergétique a également été accepté. Le contrat avec la Ville de Bienne prévoit des règles sur la protection et l'adaptation aux changements climatiques en cas de rénovation.

PRODUCTION DE CHALEUR DU LOTISSEMENT SONNHALDE

En 2025, différentes variantes d'emplacements pour la centrale de chauffage ont été testées dans le cadre du projet afin de confirmer l'emplacement dans le bâtiment des garages, seule variante réalisable. En parallèle les questions techniques ont été étudiées afin de confirmer la faisabilité d'un système de production à base de pellets avec une variante pyrolyse. De nombreux éléments du projet ont été étudiés avec les spécialistes et les autorités dans le but de pouvoir consolider les coûts de construction et de déposer un permis de construire en été 2026.

RACCORDEMENT AU RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN DU LOTISSEMENT CHEMIN EMILE-GANGUILLET

Les bâtiments du lotissement Chemin Emile-Ganguillet situés dans le quartier de Mühlefeld datent de 1945 et étaient chauffés au mazout jusqu'il y a peu. Les travaux de remplacement du chauffage au mazout par le chauffage urbain ont été achevés à l'automne 2025 et le système a été mis en service.

100 ÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La centième assemblée générale de biwog a eu lieu le 26 juin 2025: Une occasion de se retrouver pour partager un repas ensemble dans la chaleur estivale. Ce jour-là aussi, Salome Strobel a annoncé son départ du comité.

VERSTÄRKUNG IN DER GESCHÄFTSSTELLE

Tobias Goldmann ist gelernter Zimmermann und seit dem 1. September 2025 Teil der Geschäftsstelle. Er ist für die Koordination der Unterhaltsarbeiten zuständig, spricht Deutsch und Französisch und kennt sich gut in der Welt der Genossenschaften aus. Durch ihn wird das Team, das aus Yvonne Zigerli und Marianne Parcesepe (temporäre Unterstützung) besteht, ergänzt.

JUBILÄUMSFEST 100 JAHRE BIWOG

Über 200 Personen haben am 13. September 2025, an der 100-Jahres-Feier unserer Genossenschaft teilgenommen. Mit einem Programm für Gross und Klein fand das Fest auf dem Gurzelen-Gelände statt – inklusive Aktivitäten für die Kinder, Malen, Frappé-Velo, Crêpes, Wasserrutsche und natürlich Fussball! Wir hatten das Vergnügen, Glenda Gonzalez Bassi, Stadtpräsidentin Biel, und Rudolf Wachter, Präsident der Sektion Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, begrüßen zu dürfen. Nach dem offiziellen Teil genossen wir ein von der «Cantine Mobile» zubereitetes Essen und tanzten zu den Rhythmen der 12 Musiker des «The Watchmaking Metropolis Orchestra». Mit ein paar Cocktails und Musik, ging der Abend bis spät in die Nacht in der Lounge-Bar Gurzelen weiter.

AUSSENRAUMKONZEPT

Im Zusammenhang mit der Erneuerung verschiedener Baurechtsverträge wurden mit der Stadt Biel Zielvereinbarungen unter anderem zu den Aussenräumen getroffen. Da mehrere Siedlungen und deren Aussenräume denkmalpflegerisch geschützt sind, hat der biwog- Vorstand beschlossen, ein siedlungsübergreifendes Aussenraumkonzept zu erarbeiten, das sämtliche Aspekte berücksichtigt.

Das Konzept wird 2026 anlässlich einer Plenumsveranstaltung vorgestellt. Als erste Siedlung wird sich die Champagne im Jahr 2027 im Rahmen der Auflagen der Baubewilligung für die energetische Gesamtanierung mit dem Thema Aussenraum auseinandersetzen.

DU RENFORT AU BUREAU

Tobias Goldmann, charpentier de formation, a rejoint le bureau le 1er septembre 2025. Il est responsable de la coordination des travaux d'entretien, parle français et allemand et connaît bien le monde de la coopérative. Il complète l'équipe composée d'Yvonne Zigerli et Marianne Parcesepe (soutien temporaire).

FÊTE DE JUBILÉ DES 100 ANS DE BIWOG

Plus de 200 personnes ont participé à la fête de jubilé des cent ans de notre coopérative le 13 septembre 2025. Avec un programme pour petits et grands, la fête a eu lieu sur le terrain Gurzelen avec des activités pour les enfants, dessin, frappés vélo, crêpes, toboggan à eau et bien sûr foot! Nous avons eu le plaisir d'accueillir Glenda Gonzalez Bassi, maire de Bienne et Rudolf Wachter, président de la section Berne-Solothurn de Coopératives d'habitation suisse. Après la partie officielle, nous avons savouré un repas concocté par la Cantine Mobile et dansé sur les rythmes des 12 musiciens du «The Watchmaking Metropolis Orchestra». La soirée s'est prolongée jusqu'à tard dans la nuit dans le bar salon Gurzelen avec quelques cocktails et toujours de la musique!

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Suite à plusieurs renouvellements de contrats de droit de superficie, des accords sur les objectifs ont été conclus avec la ville de Bienne, notamment en ce qui concerne les espaces extérieurs. Comme de nombreux lotissements et leurs espaces extérieurs sont classés au patrimoine, le comité de biwog a décidé d'élaborer un concept d'aménagement des espaces extérieurs couvrant tous les aspects pertinents pour l'ensemble des lotissements. Ce concept sera présenté en 2026 lors d'une séance plénière. Une stratégie spécifique sera ensuite élaborée pour chaque lotissement. Le lotissement de Champagne sera le premier à se pencher sur cette question en 2027, dans le cadre des conditions du permis de construire pour la rénovation énergétique complète.



Jubiläumsfest 100 Jahre biwog – Impressionen
Fête de jubilé des 100 ans de biwog – impressions





FINANZBERICHT / RAPPORT FINANCIER

RÜCKBLICK/AUSBLICK FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Im Jahr 2025 hat sich der Vorstand intensiv mit der Zukunft der biwog auseinandergesetzt, insbesondere mit den finanziellen Herausforderungen, die in den kommenden Jahren auf die Genossenschaft zukommen werden.

Aufgrund der anstehenden Sanierungskosten, insbesondere bei der Siedlung Champagne sowie dem Bauprojekt am Finkenweg, wird sich die Bilanzstruktur in den nächsten fünf Jahren deutlich verändern. Bis zum 2030 dürfte sich die Bilanzsumme von heute rund CHF 35 Mio. auf über CHF 50 Mio. erhöhen. Angesichts der aktuellen Struktur mit über CHF 33 Mio. Fremdkapital und weniger als CHF 2 Mio. Eigenkapital wird deutlich, dass dieses Wachstum nicht ausschliesslich durch zusätzliche Verschuldung finanziert werden kann.

Eine höhere Bilanzsumme führt zudem zu steigenden Kosten. So erhöhen sich die Abschreibungen auf den neuen Anlagewerten, die Versicherungsprämien sowie die Unterhaltskosten, die auf einer grösseren Vermögensbasis berechnet werden. Ebenso wird der Zinsaufwand zunehmen, sofern die zusätzlichen Investitionen auch fremdfinanziert werden. Bereits heute betragen die Zinskosten rund 25% des Betriebsaufwands. Mit der steigenden Verschuldung ist davon auszugehen, dass dieser Anteil auf etwa 30% ansteigt. Mögliche Zinserhöhungen könnten diesen Effekt zusätzlich verstärken.

Neben den wertvermehrenden Investitionen fallen in den kommenden fünf Jahren auch werterhaltende Ausgaben von über CHF 5 Mio. auf verschiedenen Siedlungen an. Diese führen zu einem deutlichen Anstieg der Unterhaltskosten von durchschnittlich CHF 780 000 in den vergangenen drei Jahren auf rund CHF 1.5 Mio. pro Jahr in der Periode 2026 bis 2030.

Die bisherige Finanzierungsstruktur war durch die Portfoliofinanzierung der UBS sowie bestehende EGW Finanzierungen eingeschränkt, was die Aufnahme zusätzlicher Mittel auf Objektebene erschwerte. Durch gezielte Analysen und Verhandlungen konnte die Struktur jedoch verbessert und zusätzliche Finanzierungspartner gewonnen werden. Zudem wurden die Fördermittel (FdR und Solifonds) geprüft und für die Siedlung Champagne / Finkenweg bereits zugesichert beziehungsweise vorab abgeklärt.

Unabhängig von den Investitionen in die Liegenschaften selbst werden sich auch die Kosten für die Grundstücke künftig deutlich erhöhen, die der biwog nicht gehören und im Baurecht genutzt werden. In den nächsten fünf Jahren laufen drei Baurechtsverträge aus, deren Verlängerung jeweils für weitere 70 Jahre erfolgt.

RÉTROSPECTIVE/ PERSPECTIVES STRATÉGIE DE FINANCEMENT

En 2025, le comité s'est penché de manière approfondie sur l'avenir de la biwog, en particulier sur les défis financiers auxquels la coopérative sera confrontée ces prochaines années.

En raison des coûts de rénovation à venir, notamment pour le lotissement Champagne ainsi que pour le projet de construction au chemin des Pinsons, la structure de bilan va fortement évoluer au cours des cinq prochaines années. D'ici 2030, le total du bilan devrait passer d'environ CHF 35 millions aujourd'hui à plus de CHF 50 millions. Compte tenu de la structure actuelle, avec plus de CHF 33 millions de capitaux étrangers et moins de CHF 2 millions de fonds propres, il apparaît clairement que cette croissance ne pourra pas être financée uniquement par un recours accru à l'endettement.

Une augmentation du total du bilan entraîne également une hausse des coûts. Les amortissements sur les nouveaux actifs, les primes d'assurance ainsi que les frais d'entretien, calculés sur une base d'actifs plus élevée, vont augmenter. Les charges d'intérêts progresseront également si les investissements supplémentaires sont financés par des capitaux étrangers. À ce jour, les charges d'intérêts représentent déjà environ 25% des charges d'exploitation. Avec l'augmentation de l'endettement, cette part pourrait atteindre environ 30%, un effet qui pourrait encore être renforcé en cas de hausse des taux.

Aux investissements créateurs de valeur, s'ajouteront des dépenses de maintien de la valeur de plus de CHF 5 millions qui sont également prévues au cours des cinq prochaines années sur plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci entraîneront une augmentation significative des coûts d'entretien, passant d'une moyenne de CHF 780 000 au cours des trois dernières années à environ CHF 1.5 million par an sur la période 2026 à 2030.

La structure de financement existante était jusqu'à présent limitée par le financement de portefeuille de la banque UBS ainsi que par les financements EGW en place, ce qui rendait plus difficile la levée de fonds supplémentaires au niveau des biens immobiliers. Grâce à des analyses ciblées et à des négociations, la structure a toutefois pu être améliorée et de nouveaux partenaires financiers ont pu être acquis. Par ailleurs, des subventions financières (FdR et Solifonds) ont été examinées et déjà obtenues ou préalablement validées pour les projets Champagne et Chemin des Pinsons.

Aufgrund der gestiegenen Bodenpreise werden die Baurechtszinse bei den neuen Baurechtsverträgen spürbar höher ausfallen. Während diese heute rund CHF 220 000 pro Jahr betragen, ist ab dem Jahr 2030 mit Kosten von mindestens rund CHF 300 000 jährlich zu rechnen. Dieser Betrag stellt eine Untergrenze dar, da die effektive Höhe zusätzlich vom allgemeinen Zinsniveau abhängt. Dieses wird künftig voraussichtlich nicht tiefer liegen und kann aufgrund des im Baurechtsvertrag festgelegten Mindestzinssatzes auch nicht weiter sinken, da dieser aktuell bereits erreicht ist.

Die Cashflows der biwog waren in den vergangenen Jahren stabil, lagen jedoch aufgrund nicht ausgeschöpfter Kostenmieten auf einem zu tiefen Niveau, um substantielle Eigenmittel aufzubauen. Mit der Realisierung der Siedlung Finkenweg sowie einer schrittweisen Anpassung der Mieten an die effektiven Kostenmieten sollten ab dem Jahr 2030 jährliche Mieteinnahmen von mindestens CHF 4 Mio. erfolgen. Gemäss Berechnungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) wäre sogar ein Potenzial von bis zu CHF 4.5 Mio. gegeben. Eine konsequente Anpassung an die Kostenmiete würde die Eigenfinanzierung wesentlich stärken.

Da die Investitionen in den nächsten Jahren umgesetzt werden, während die entsprechenden Mehrerträge erst danach erfolgen, ist in der Übergangsphase mit Verlusten zu rechnen. Aufgrund des begrenzten Eigenkapitals können diese nur in beschränktem Umfang aufgefangen werden. Mittel- bis Langfristig sind daher zusätzliche Massnahmen unumgänglich, um die Fortführung der biwog sicherzustellen.

Weiter sind temporäre buchhalterische Anpassungen, wie die Reduktion oder Aussetzung von Abschreibungen erforderlich, um die Ergebnisse in einzelnen Jahren zu stabilisieren. Langfristig ist jedoch eine strukturelle Stärkung vom Eigenkapital notwendig. Die nachhaltigste Form besteht darin, das Eigenkapital über den Cashflow aufzubauen, welcher primär durch die Mieten gegeben ist. Deshalb empfiehlt sich insbesondere die Anpassung der Mieten in Richtung Kostenmiete sowie die Erhöhung des Eigenkapitals, beispielsweise durch höhere Beiträge beim Anteilscheinkapital.

Mit der erarbeiteten Finanzierungsstrategie wurden die zentralen Herausforderungen identifiziert und konkrete Handlungsfelder definiert. Bei konsequenter Umsetzung der Massnahmen können die geplanten Sanierungen realisiert und nachhaltig finanziert werden.

Indépendamment des investissements dans les immeubles eux-mêmes, les coûts liés aux terrains – qui n'appartiennent pas à biwog et sont exploités en droit de superficie – vont également augmenter de manière significative. Au cours des cinq prochaines années, trois contrats de droit de superficie arriveront à échéance et devront être renouvelés pour une durée de 70 ans.

En raison de la hausse des prix fonciers, les redevances de droit de superficie prévues dans les nouveaux contrats seront sensiblement plus élevées. Alors qu'elles s'élèvent à environ CHF 220 000 par an, elles devraient atteindre au moins CHF 300'000 par an à partir de 2030. Ce montant constitue une valeur plancher, la charge effective dépendant également du niveau général des taux d'intérêt. Celui-ci ne devrait vraisemblablement pas diminuer à l'avenir et ne peut de toute façon pas baisser davantage en raison du taux minimum fixé dans les contrats de droit de superficie, déjà atteint à ce jour.

Les flux de trésorerie de biwog sont restés stables ces dernières années, mais à un niveau trop faible pour permettre la constitution de fonds propres substantiels, en raison de loyers inférieurs aux loyers basés sur les coûts. Avec la réalisation du lotissement au chemin des Pinsons et une adaptation progressive des loyers couvrant les coûts, des revenus locatifs annuels d'au moins CHF 4 millions devraient être atteints à partir de 2030. Selon les calculs de l'Office fédéral du logement (OFL), un potentiel allant jusqu'à CHF 4.5 millions serait même envisageable. Une adaptation cohérente des loyers basés sur les coûts renforcerait sensiblement l'autofinancement.

Dans la mesure où les investissements seront réalisés dans les prochaines années, tandis que les revenus supplémentaires correspondants n'interviendront qu'ultérieurement, des pertes sont à prévoir durant la phase de transition. Compte tenu du niveau limité des fonds propres, celles-ci ne pourront être absorbées que dans une certaine mesure. À moyen et long terme, des mesures supplémentaires sont donc indispensables afin d'assurer la pérennité de biwog.

Des ajustements comptables temporaires, tels que la réduction ou la suspension des amortissements, seront également nécessaires afin de stabiliser les résultats sur certains exercices. À long terme, un renforcement structurel des fonds propres est toutefois indispensable. La manière la plus durable consiste à les constituer via le cash-flow, principalement généré par les loyers. Dans cette optique, il est recommandé d'ajuster les loyers sur le modèle du loyer basé sur les coûts et d'augmenter les fonds propres, notamment par une hausse des apports en capital de parts sociales.

La stratégie de financement élaborée a permis d'identifier les principaux défis et de définir des axes d'action concrets. Moyennant une mise en œuvre rigoureuse des mesures, les rénovations prévues pourront être réalisées et financées de manière durable.

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRES-ABSCHLUSS

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2025 und die Erfolgsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025. Weitere Informationen sind dem Anhang zu entnehmen.

ALLGEMEINER GESCHÄFTSVERLAUF

Die Weltlage ist nach wie vor sehr unsicher: Krieg in der Ukraine und im Nahen Osten, Spannungen im Südchinesischen Meer, wirtschaftliche Unsicherheiten durch US-Zölle, Erstarken autoritärer Regime weltweit und Rechtsruck in vielen europäischen Ländern. Auch für 2026 ist keine Besserung in Sicht.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Laufe des Jahres 2025 eine Leitzinssenkung von 0.5% in zwei Schritten auf neu 0.0% vorgenommen. Dies wird sich auf die Hypothekarzinsen und damit auch auf den Referenzzinssatz auswirken.

Allen Widrigkeiten zum Trotz kann die biwog wiederum auf ein insgesamt zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken. In den nachfolgenden Kommentierungen wird nur auf einzelne Punkte näher eingegangen.

ERGEBNIS 2025

Das Geschäftsjahr konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen dank des grossen Einsatzes der Geschäftsstelle und des Vorstandes gut abgeschlossen werden. Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 19'408.69 ab (Vorjahr CHF 5'717.56).

AKTIVEN

Das Umlaufvermögen hat gegenüber dem Vorjahr um 23% auf CHF 3'200'340.66 zugenommen, was primär auf Ausgaben im Zusammenhang mit den Sanierungen zurückzuführen ist. Die flüssigen Mittel betragen CHF 1'770'380 und entsprechen mehr als einem halben Jahresmietertrag (Bruttomiettertrag). Rund vier Monatsmieten, sprich CHF 1 Mio. sind angestrebt. Die aufgelaufenen Nebenkosten belaufen sich auf CHF 271'401.65.

Die aktuell laufenden Sanierungen betreffen die Siedlungen Sonnhalde, Champagne und Finkenweg sowie die Studien für Linde und Emile Ganguillet. Erst nach Abschluss der Sanierung werden die getätigten Investitionen im Anlagevermögen verbucht. Die laufenden Sanierungen werden mit CHF 1'123'865.06 bilanziert. Die angefallenen Kosten für die Siedlung Finkenweg (Wohnfink) sind weiterhin im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die verbuchten Kosten belaufen sich bis dato auf CHF 324'929.23. Bei der Champagne ist dieser Betrag CHF 647'266.

Das Anlagevermögen basiert primär auf den bilanzierten Liegenschaftswerten. Der Buchwert aller Liegenschaften der biwog beträgt CHF 31'865'418, was gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme von CHF 814'877 entspricht. Der Buchwert im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert beträgt damit gute 34%. Dieser Wert zeigt, dass die Abschreibungsstrategie der biwog auf dem richtigen Weg ist (Wert muss deutlich unter 100% liegen). Das Anlagevermögen berechnet sich aufgrund der Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen zuzüglich Wertvermehrung

EXPLICATIONS RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2025 et le compte de résultat pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2025. De plus amples informations figurent dans l'annexe.

CONTEXTE GÉNÉRAL

La situation mondiale reste très incertaine: guerre en Ukraine et au Proche-Orient, tensions en mer de Chine méridionale, incertitudes économiques liées aux droits de douane américains, montée en puissance des régimes autoritaires dans le monde et virage à droite dans de nombreux pays européens. Aucune amélioration n'est en vue pour 2026.

Au cours de l'année 2025, la Banque nationale suisse (BNS) a procédé à une baisse de son taux directeur de 0.5% en deux étapes pour le ramener à 0.0%. Cela aura des répercussions sur les taux hypothécaires et donc aussi sur le taux d'intérêt de référence.

Malgré ces conditions difficiles, biwog peut à nouveau se prévaloir d'un exercice globalement satisfaisant. Les commentaires ci-après se limitent à certains points spécifiques.

RÉSULTAT 2025

L'exercice a pu être clôturé positivement malgré des conditions difficiles, grâce à la forte implication des membres du bureau et du comité. Il se solde par un bénéfice annuel de CHF 19'408.69 (année précédente: CHF 5'717.56).

ACTIFS

L'actif circulant a augmenté de 23% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 3'200'340.66, principalement en raison des dépenses liées aux travaux de rénovation. Les liquidités s'élèvent à CHF 1'770'380 et correspondent à plus d'une demi-année de loyers (produits locatifs bruts). L'objectif est d'atteindre environ quatre mois de loyers, soit CHF 1 million. Les charges accessoires à régulariser s'élèvent à CHF 271'401.65.

Les rénovations en cours concernent actuellement les lotissements de Sonnhalde, Champagne et du Chemin des Pinsons, ainsi que les études pour les Tilleuls et Emile-Ganguillet. Les investissements réalisés ne sont comptabilisés à l'actif immobilisé qu'à l'achèvement des travaux. Les rénovations en cours sont inscrites au bilan pour un montant de CHF 1'123'865.06. Les coûts engagés pour le Chemin des Pinsons (Pinson résident) restent inscrits à l'actif circulant et s'élèvent à ce jour à CHF 324'929.23. Pour la Champagne, ce montant atteint CHF 647'266.

L'actif immobilisé repose principalement sur les valeurs comptabilisées des immeubles. La valeur comptable de l'ensemble des immeubles de la biwog s'élève à CHF 31'865'418, ce qui correspond à une diminution de CHF 814'877 par rapport à l'exercice précédent. Le rapport entre la valeur comptable et la valeur d'assurance des bâtiments s'établit ainsi à un bon niveau de 34%. Cet indicateur montre que la stratégie d'amortissement de biwog est appropriée (la valeur doit se situer nettement en dessous de

der Substanz. Die gesamten Anlagewerte vor Abschreibungen der Liegenschaften betragen CHF 47 885 677 und sind um gut CHF 145 277 höher als im Vorjahr. Grund für die leichte Zunahme des Anlagevermögens ist die Aktivierung der wertvermehrenden Investitionen. Die Abschreibungen wurden im Berichtsjahr planmässig vorgenommen. Die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaften auf den Anschaffungswert betragen mittlerweile CHF 16 020 259.

PASSIVEN

Das kurzfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 128 279 gestiegen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben insbesondere aufgrund der Sanierungsarbeiten, vor allem bei der Siedlung Champagne, zugenommen. Die verzinslichen Depositen haben sich reduziert, während die nicht verzinslichen Depositen (ausschliesslich Einzahlungen von Anteilsscheinkapital für die Siedlung Finkenweg) auf 255 000 gestiegen sind.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 400 734 auf CHF 32 360 884 reduziert. Dies ist primär auf die Amortisation der UBS Hypothek sowie die Abschreibung des Unterstützungsgeldes Jura Bienne in Höhe von CHF 122 000 zurückzuführen. Gleichzeitig konnten kleinere Rückstellungen für die Siedlung Champagne sowie für das Projekt «Siedlung Finkenweg» gebildet werden.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 51 686 auf CHF 1 571 359 erhöht, was teils ebenfalls auf die Siedlung Finkenweg zurückzuführen ist. Das Eigenkapital beträgt somit lediglich 4.46% der Bilanzsumme von CHF 35 198 888.87.

ERFOLGSRECHNUNG

NETTOERTRAG

Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht um CHF 10 357.40 CHF auf CHF 3 123 574 gestiegen. Die Ertragsminderung durch Leerstand beträgt CHF 147 369 (-4,7% der Sollmieteträge). Davon entfallen CHF 53 724 CHF auf technische Leerstände (Sanierungen), grösstenteils in der Siedlung Champagne, CHF 48 750 in der Siedlung Multimatte in Brugg (Wohnungen und Parkplätze in der Tiefgarage) und CHF 44 895 auf effektive Leerstände in den anderen Siedlungen (Leerstände im Zuge von Mieterwechseln).

Trotz Leerstand liegt die Bruttorendite (Mietertag in % der Anlagekosten) mit 6.5% auf einem guten Niveau.

Ein zusätzlicher Ertrag resultiert aus den Verwaltungsmandaten so wie bei der Siedlungsgenossenschaft «im Möösl» und den Erträgen aus der PV-Produktion (Solaranlagen) von CHF 49 714.90.

Die biwog erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Nettoertrag von CHF 3 027 220.30. Dies sind CHF 11 503.75 mehr als im Vorjahr.

100%). L'actif immobilisé est déterminé sur la base des coûts d'acquisition, déduction faite des amortissements et majorées de l'appréciation de la valeur intrinsèque. La valeur totale des immeubles avant amortissements s'élève à CHF 47 885 677, soit une augmentation d'environ CHF 145 277 par rapport à l'année précédente. Cette légère hausse s'explique par l'activation d'investissements générateurs de plus-value. Les amortissements ont été effectués conformément au plan durant l'exercice. Les amortissements cumulés sur les immeubles, calculés sur la base des coûts d'acquisition, atteignent désormais CHF 16 020 259.

PASSIFS

Le passif à court terme a augmenté de CHF 128 279 par rapport à l'année précédente. Les dettes résultant de livraisons et de prestations ont notamment progressé en raison des travaux de rénovation, en particulier pour le lotissement Champagne. Les dépôts avec intérêt ont diminué, tandis que les dépôts non rémunérés (constitués exclusivement d'apports en capital de parts sociales pour le lotissement Chemin des Pinsons) ont augmenté pour atteindre CHF 255 000.

Le passif à long terme a diminué de CHF 400 734 par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à CHF 32 360 884. Cette évolution s'explique principalement par l'amortissement de l'hypothèque UBS ainsi que par l'amortissement de la contribution de soutien Jura Bienne à hauteur de CHF 122 000. Parallèlement, de petites provisions ont pu être constituées pour le lotissement Champagne ainsi que pour le projet «Lotissement Chemin des Pinsons». Les fonds propres ont augmenté de CHF 51 686 par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 1 571 359, évolution en partie également liée au projet «Siedlung Finkenweg11». Les fonds propres représentent ainsi seulement 4.46% du total du bilan, qui s'élève à CHF 35 198 888.87.

COMPTE DE RÉSULTAT

REVENU NET

Les revenus locatifs ont légèrement augmenté par rapport à l'année précédente, passant de CHF 10 357,40 à CHF 3 123 574. La perte de revenus due aux logements vacants s'élève à CHF 147 369 (-4,7% des revenus locatifs prévus). Sur ce montant, CHF 53 724 sont imputables à des inoccupations techniques (rénovations), principalement dans le lotissement Champagne, CHF 48 750 au lotissement Multimatte à Brugg (appartements et places de stationnement dans le parking souterrain) et CHF 44 895 à des inoccupations effectives dans les autres lotissements (vacances liées aux changements de locataires).

Malgré les vacances locatives, le rendement brut (revenus locatifs en pourcentage des coûts d'investissement) s'établit à 6.5 %, ce qui constitue un bon niveau.

Des revenus supplémentaires proviennent des mandats de gestion, notamment pour la coopérative d'habitation «im Möösl», ainsi que de la production photovoltaïque (installations solaires), pour un montant de CHF 49 714.90.

Au cours de l'exercice, biwog a généré un résultat net de CHF 3 027 220.30, soit une augmentation de CHF 11 503.75 par rapport à l'année précédente.

AUFWAND

BETRIEBSAUFWAND

Die Baurechtszinsen sind gegenüber dem Vorjahr um 2.2% auf CHF 208 465.70 gefallen, wobei der Grund in der Koppelung der Baurechtszinse zum kurzfristigen Zinsumfeld liegt.

Im Berichtsjahr wurde für den Liegenschaftsunterhalt insgesamt CHF 704 766 aufgewendet. Der Unterhalt der Liegenschaften beanspruchte im Berichtsjahr gut 0.75% des Gebäudeversicherungswertes und wird in den kommenden Jahren deutlich ansteigen im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten, die nicht wertvermehrend sind.

Die diversen Liegenschaftskosten betrugen im Jahr 2025 CHF 164 945. Diese umfassen Kosten für Strom, Wasser als auch Versicherungsprämien. Wobei letztere aufgrund der künftig steigenden Gebäudeversicherungswerte für das nächste Berichtsjahr höher erwartet werden.

VERWALTUNGSAUFWAND (ORGANKOSTEN)

Der Verwaltungsaufwand hat sich mit CHF 221 447 gegenüber dem Vorjahr reduziert und ist wieder auf das Niveau früherer Perioden zurückgekehrt. Massgeblich dazu beigetragen hat insbesondere die Kündigung des Geschäftsstellenleiters. Demgegenüber sind die Aufwendungen für die Vorstandsmitglieder gestiegen, wobei diese Zunahme geringer ausfiel als die Einsparungen bei den Personalkosten.

Die Beratungs- und PR-Kosten sind im Berichtsjahr um CHF 57 707 auf CHF 95 834 gestiegen. Darin enthalten sind einmalige Aufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Jubiläum «100 Jahre biwog» sowie Planungskosten.

Die Vorstandsentschädigungen und Versammlungskosten beliefen sich im Jahr 2024 auf CHF 100 879 und lagen im Berichtsjahr mit CHF 103 759 auf einem vergleichbaren Niveau.

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen erfolgen linear mit 2% auf den Anschaffungswert und beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 962 109. Sie bewegen sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Aufgrund der steigenden Anlagekosten infolge der geplanten Sanierungen ist künftig mit höheren Abschreibungen zu rechnen.

ZINSAUFWAND

Der gesamten Zinsaufwand fällt um 4% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Das ist auf den tieferen Zinsumfeld zurückzuführen ist. Die biwog muss gut 23% der Mieteinnahmen für Kapital- und Baurechtszinsen aufwenden.

Die biwog verbucht im Berichtsjahr einen Aufwand (inkl. Abschreibungen) von insgesamt CHF 3 007 812.

Verfasser:innen
Alkmene Maglares, Akrina GmbH
Kateryna Pushniakova, Akrina GmbH
Marianne Parcesepe, Geschäftsstelle
Thomas Zahnd, AG Finanz, Vorstandsmitglied

CHARGES

CHARGES D'EXPLOITATION

Les redevances de droit de superficie ont diminué de 2.2 % par rapport à l'année précédente pour s'établir à CHF 208 465.70, en raison de leur indexation au niveau des taux d'intérêt à court terme.

Au cours de l'exercice, un montant total de CHF 704 766 a été consacré à l'entretien des immeubles. Ces dépenses représentent un peu plus de 0.75% de la valeur d'assurance des bâtiments et devraient augmenter sensiblement au cours des prochaines années en lien avec des travaux de rénovation ne générant pas de plus-value.

Les autres charges immobilières se sont élevées à CHF 164 945 en 2025. Elles comprennent notamment les coûts d'électricité, d'eau ainsi que les primes d'assurance. Ces dernières devraient augmenter lors du prochain exercice, en raison de la hausse attendue des valeurs d'assurance des bâtiments.

CHARGES ADMINISTRATIVES (COÛTS DE FONCTIONNEMENT)

Les charges administratives se sont réduites à CHF 221 447 par rapport à l'année précédente et sont revenues au niveau des périodes antérieures. Cette évolution s'explique principalement par la démission du responsable du bureau. En revanche, les coûts liés aux membres du comité ont augmenté, même si cette hausse a été moins importante que les économies réalisées sur les frais de personnel.

Les frais de conseil et de relations publiques ont augmenté de CHF 57 707 pour atteindre CHF 95 834 durant l'exercice. Ils incluent des charges exceptionnelles, notamment en lien avec le jubilé des 100 ans de biwog ainsi que des coûts de planification.

Les indemnités du comité et les frais de réunion se sont élevés à CHF 100 879 en 2024 et se situent à un niveau comparable durant l'exercice sous revue, avec CHF 103 759.

AMORTISSEMENTS

Les amortissements calculés de manière linéaire à hauteur de 2% sur les coûts d'acquisition se sont élevés à CHF 962 109 durant l'exercice. Ils se situent ainsi à un niveau comparable à celui de l'année précédente. En raison de l'augmentation des coûts d'investissement liée aux rénovations prévues, une hausse des amortissements est attendue à l'avenir.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts totales ont diminué de 4% par rapport à l'année précédente, ce qui s'explique par un environnement de taux plus bas. biwog consacre environ 23% de ses revenus locatifs au paiement des intérêts sur le capital ainsi que des redevances de droit de superficie.

Au cours de l'exercice, biwog a enregistré des charges totales (y compris amortissements) de CHF 3 007 812.



100. Generalversammlung
100ème assemblée générale

BILANZ PER 31. DEZEMBER / BILAN AU 31 DÉCEMBRE

	2025 CHF	2024 CHF
AKTIVEN / ACTIFS	35 198 888.87	35 419 209.29
Umlaufvermögen / Actif circulant	3 200 340.66	2 605 784.92
Flüssige Mittel / <i>Liquidités</i>	1 770 380.32	1 810 010.67
Forderungen aus Verkauf und Leistungen <i>Créances de la vente de biens et de prestations de service</i>	14 612.93	24 813.21
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen <i>Stock et prestations de service non facturés</i>	271 401.65	291 315.57
Aktive Rechnungsabgrenzungen / <i>Régularisation actif</i>	20 080.70	69 461.10
Laufende Sanierungen / <i>Rénovations en cours</i>	1 123 865.06	410 184.37
Anlagevermögen / Actif immobilisé	31 998 548.21	32 813 424.37
Beteiligungen / <i>Participations</i>	7 601.00	7 601.00
Maschinen, Apparate und Mobiliar / <i>Machines, appareils et mobilier</i>	2.00	2.00
Land / <i>Terrain</i>	125 527.00	125 527.00
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	31 865 418.21	32 680 294.37

PASSIVEN / PASSIFS	35 198 888.87	35 419 209.29
Kurzfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à court terme	1 667 380.04	1 538 652.15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de service</i>	283 044.39	146 502.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositen) <i>Dettes à court terme portant intérêts (dépôts)</i>	437 814.25	586 992.90
Kurzfristige nicht-verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositen) <i>Dettes à court terme sans intérêts (dépôts)</i>	255 000.00	165 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Akonti) <i>Autres dettes à court terme (acomptes)</i>	633 420.65	605 501.20
Passive Rechnungsabgrenzungen / <i>Régularisation passif</i>	58 100.75	34 655.90
Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme	31'960'150.00	32 360 884.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten <i>Dettes à long terme portant intérêt</i>	31 252 150.00	31 552 930.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / <i>Autres dettes à long terme</i>	0.00	122 018.00
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	600 000.00	589 936.00
Rückstellung Renovation Sonnhalde / <i>Provision rénovation Sonnhalde</i>	96 000.00	96'000.00
Rückstellung Renovation Wohnfink / <i>Provision rénovation Wohnfink</i>	12 000.00	0.00
Eigenkapital / Capitaux propres	1 571 358.83	1 519 673.14
Anteilscheinkapital / <i>Capital titre de participation</i>	1 206 189.00	1 173 912.00
Gesetzliche Gewinnreserve / <i>Réserve légale de bénéfice</i>	29 760.00	29 760.00
Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	316 001.14	310 283.58
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	19 408.69	5 717.56

ERFOLGSRECHNUNG / COMPTE DE RÉSULTAT

	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinseinnahmen / <i>Recettes du loyer</i>	3 123 574.40	3 113 217.00
Ertragsminderung / <i>Diminution du rendement</i>	-147 369.00	-177 843.00
Einnahmen Honorare / <i>Recettes honoraires</i>	38 572.65	64 467.95
Eintrittsgebühren / <i>Droits d'entrées</i>	1 300.00	1 800.00
Erträge PV-Produktion, Solaranlagen / <i>Recettes production PV et installations solaires</i>	11 142.25	14 074.60
Nettoertrag / <i>Bénéfice net</i>	3 027 220.30	3 015 716.55
Baurechtszinsen / <i>Intérêts sur droits de superficie</i>	-208 465.70	-222 526.90
Liegenschaftsunterhalt / <i>Charges d'entretien d'immeubles</i>	-704 766.06	-640 342.05
Diverse Liegenschaftskosten / <i>Coûts divers d'immeubles</i>	-164 944.95	-157 995.51
Bruttogewinn / <i>Bénéfice brut</i>	1 949 043.59	1 994 852.09
Verwaltungsaufwand / <i>Frais de gestion</i>	-221 447.26	-262 227.95
Beratungs- + PR-Kosten / <i>Coûts de conseil + PR</i>	-95 834.23	-38 126.85
Vorstandsentschädigungen / <i>Dédommagements de la direction (comité)</i>	-72 602.35	-75 549.36
Versammlungskosten/Revision/Kommissionen / <i>Coûts de l'assemblée générale/révision/commissions</i>	-31 021.75	-24 517.38
EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) <i>EBITDA (résultat d'exploitation avant amortissement, intérêts et impôts)</i>	1 528 138.00	1 594 430.55
Abschreibungen / <i>Amortissements</i>	-962 109.02	-957 088.97
EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) <i>EBIT (résultat avant intérêts et impôts)</i>	566 028.98	637 341.58
Finanzaufwände / <i>Charges financières</i>	-500'653.42	-510'847.02
EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) <i>EBT (résultat d'exploitation avant impôts)</i>	65'375.56	126'494.56
Ausserordentliche Aufwände / <i>Charges extraordinaires</i>	-161 327.67	-574.65
Ausserordentliche Erträge / <i>Produits extraordinaires</i>	140 820.65	2 486.20
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	-10 064.00	-123 000.00
Rückstellung Renovation Finkenweg / <i>Provision rénovation Finkenweg</i>	-12 000.00	0.00
Gewinn vor Steuern / <i>Résultat avant impôts</i>	22 804.54	5 406.11
Direkte Steuern / <i>Impôts directs</i>	-3 395.85	311.45
Jahresgewinn / <i>Bénéfice annuel</i>	19 408.69	5 717.56

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER / ANNEXE DU DÉCOMPTÉ ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

		2025	2024
Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben	Indications sur les principes appliqués dans les comptes annuels dans la mesure où la loi ne les prévoit pas		
Die vorliegende Jahresrechnung legt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar. Sie beruht auf der Annahme, dass die Genossenschaft auf absehbare Zeit fortgeführt wird. Die Aktiven wurden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich altersbedingter Abschreibungen bewertet. Die Verbindlichkeiten wurden zum Nennwert eingesetzt.	Les présents comptes annuels indiquent la situation financière de la société coopérative. Elle est basée sur l'hypothèse que la société coopérative continuera dans un avenir prévisible. Les actifs ont été évalués aux coûts d'acquisition et de production moins amortissements nécessaires en raison de l'âge. Les passifs ont été insérés à la valeur nominale.		
Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnungspositionen	Indications, ventilation et explications sur les postes du bilan et du compte de résultat		
Keine Angaben notwendig.	Aucune indication nécessaire.		
Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird	Le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves similaires nouvellement créées, si la présentation du résultat économique s'en trouve sensiblement améliorée		
Keine Angaben notwendig.	Aucune indication nécessaire.		
Weitere vom Gesetz verlangte Angaben	Indications complémentaires exigées par la loi		
Nachfolgend sind nur jene Einzelrubriken gemäss Artikel 959c OR aufgeführt, bei denen Angaben zum Jahresabschluss erforderlich sind; nicht erforderliche Positionen wurden weggelassen.	Les rubriques qui suivent ne sont que celles figurant dans l'article 959c CO qui exige ces indications dans les comptes annuels; les rubriques non obligatoires n'ont pas été reprises.		
Erklärung zu Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	Déclaration sur les postes à temps plein en moyenne annuelle	unter 10 / moins de 10	unter 10 / moins de 10

		2025 CHF	2024 CHF
Verpfändete Aktiven	Promis actif		
Die Liegenschaften befinden sich auf Land im Baurecht. Im Nachfolgenden werden sämtliche Liegenschaften mit der Laufzeit des Baurechtsvertrags aufgeführt. Auf allen Liegenschaften bestehen Schuldbriefe, welche zum Teil bei Banken als Sicherheiten hinterlegt sind.	Les immeubles sont en droit de superficie. Tous les biens sont listés ci-après avec la durée du droit de superficie. Il existe des cédules hypothécaires sur toutes les immeubles, dont certaines sont déposées auprès d'institutions financières à titre de garantie.		
Liegenschaften / <i>Bien fonciers</i>	Baurecht / <i>Droit de superficie</i>	Buchwert	Buchwert
Sonnhalde	31.12.2095/30.04.2026	3 287 126	3 416 013
Champagne	31.12.2095/30.04.2029	1 783 410	1 643 605
Linde MFH	30.04.2029	1 311 770	1 367 358
Linde REFH Lanz	30.09.2030	3 110 433	3 221 609
Falbringen	30.04.2044	1 963 999	2 025 526
Mutti-Matte, Brügg	31.12.2072	11 126 708	11 396 906
Wasenstrasse	31.12.2073	7 067 529	7 233 156
Waldrain	--	1 789 716	1 860 854
Emile-Ganguillet-Weg	--	424 727	515 267
Total		31 865 418	32 680 294

ANTRAG / REQUÊTE

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS/ REQUÊTE AUPRÈS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR L'UTILISATION DU BÉNÉFICE INSCRIT AU BILAN	2025 CHF	2024 CHF
Vortrag vom Vorjahr / <i>Présentation de l'année dernière</i>	316 001.14	310 283.58
Jahresgewinn / <i>Bénéfice annuel</i>	19 408.69	5 717.56
Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>À disposition de l'assemblée générale</i>	335 409.83	316 001.14
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve / <i>Attribution de la réserve légale</i>	-300 000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung / <i>Report pour nouveau compte</i>	35 409.83	316 001.14

REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES

biwog Bieler Wohnbaugenossen- schaft, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

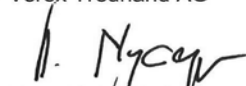
Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist eine 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.

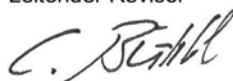
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem Schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Biel, 20. Mai 2026

Verex Treuhand AG



Hans-Peter Nydegger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Christian Bütikofer
Betriebsökonom FH

biwog Coopérative Biennoise de construction, Bienne

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'as- semblée générale

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultat et annexe) de biwog coopérative de construction biennoise pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025.

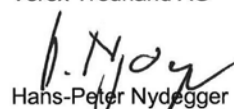
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au comité alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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 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.

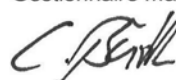
Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Bienne, 20 mai 2026

Verex Treuhand AG



Hans-Peter Nydegger
Expert-réviseur agréé
Gestionnaire mandaté



Christian Bütikofer
Économiste d'entreprise HES

DER BIWOG-VORSTAND 2025 / COMITÉ BIWOG 2025

Co-Präsidium / Coprésidence

- Claude Marbach
- Thomas Klotz

Weitere gewählte Mitglieder / Autres membres élus

- Aude Bouimarine
- Christoph Kienholz
- Léa Marmet
- Salome Strobel (bis Juni 2025)
- Thomas Zahnd

GESCHÄFTSSTELLE 2025 / BUREAU 2025

- Yvonne Zigerli, Verantwortliche Immobilien/Vermietung / responsable immobilier/location
- Tobias Goldmann, Verantwortlicher Immobilien/Unterhalt / responsable immobilier/entretien
- Marianne Parcesepe - temporäre Unterstützung / soutien temporaire

ARBEITSGRUPPEN & KOMMISSIONEN / GROUPES DE TRAVAIL & COMMISSIONS

Arbeitsgruppe Bau / Groupe de travail construction

- Gilbert Woern, Linde / Tilleuls
- Oliver Gardi, Sonnhalde
- Christoph Kienholz, Vorstandsmitglied / membre du comité
- Claude Marbach, Vorstandsmitglied / membre du comité
- Aude Bouimarine, Linde / Tilleuls, Vortandsmitglied / membre du comité

Arbeitsgruppe Finkenweg / Groupe de travail Chemin des pinsons

- Yvonne Christ, Verein Wohnfink / Association Pinson résident
- Bastien Kirsch, Verein Wohnfink / Association Pinson résident
- Thomas Zahnd, Vorstandsmitglied / membre du comité
- Claude Marbach, Vorstandsmitglied / membre du comité

Arbeitsgruppe Soziales & Kommunikation / Groupe de travail social & communication

- Thomas Klotz, Co-Präsident
- Léa Marmet, Vorstandsmitglied / membre du comité
- 100-Jahr Jubiläum / jubilé des 100 ans: Thomas Klotz, Léa Marmet, Christoph Grupp (extern/e)

Baukommission Champagne / Commission de construction Champagne

- David Locher, ehemaliger Bewohner Champagne / ancien habitant Champagne
- Thomas Zahnd, Vorstandsmitglied / membre du comité
- Claude Marbach, Vorstandsmitglied / membre du comité

Siedlungsvertretung Champagne / Délégation lotissement Champagne

- Marie Valentin, Champagne
- André Burri, Champagne
- Marc Tadorian, Champagne

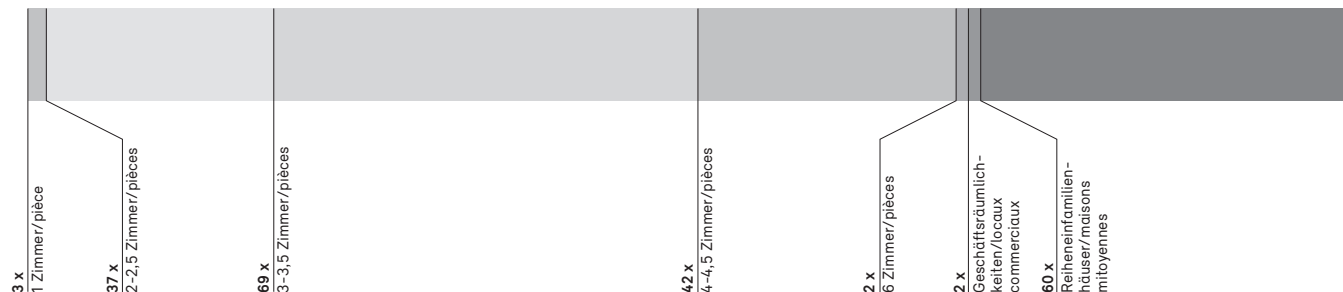
Baukommission Sonnhalde / Commission de construction

Sonnhalde

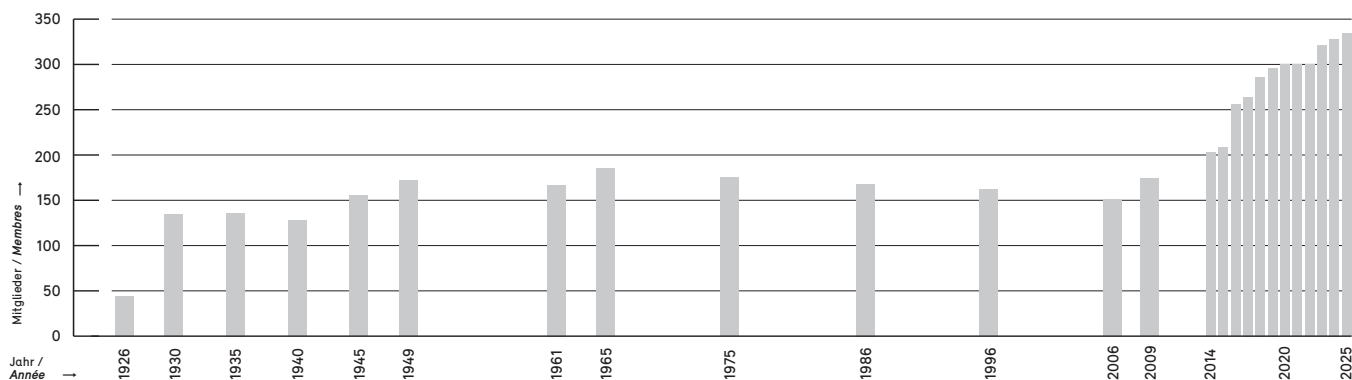
- Laurent Schnyder, Sonnhalde
- Oliver Gardi, Sonnhalde
- Aude Bouimarine, Linde / Tilleuls, Vortandsmitglied / membre du comité

BIWOG IN ZAHLEN / BIWOG EN CHIFFRES

WOHNUNGSMIX DER GENOSSENSCHAFT / TYPES DE LOGEMENTS DE LA COOPÉRATIVE

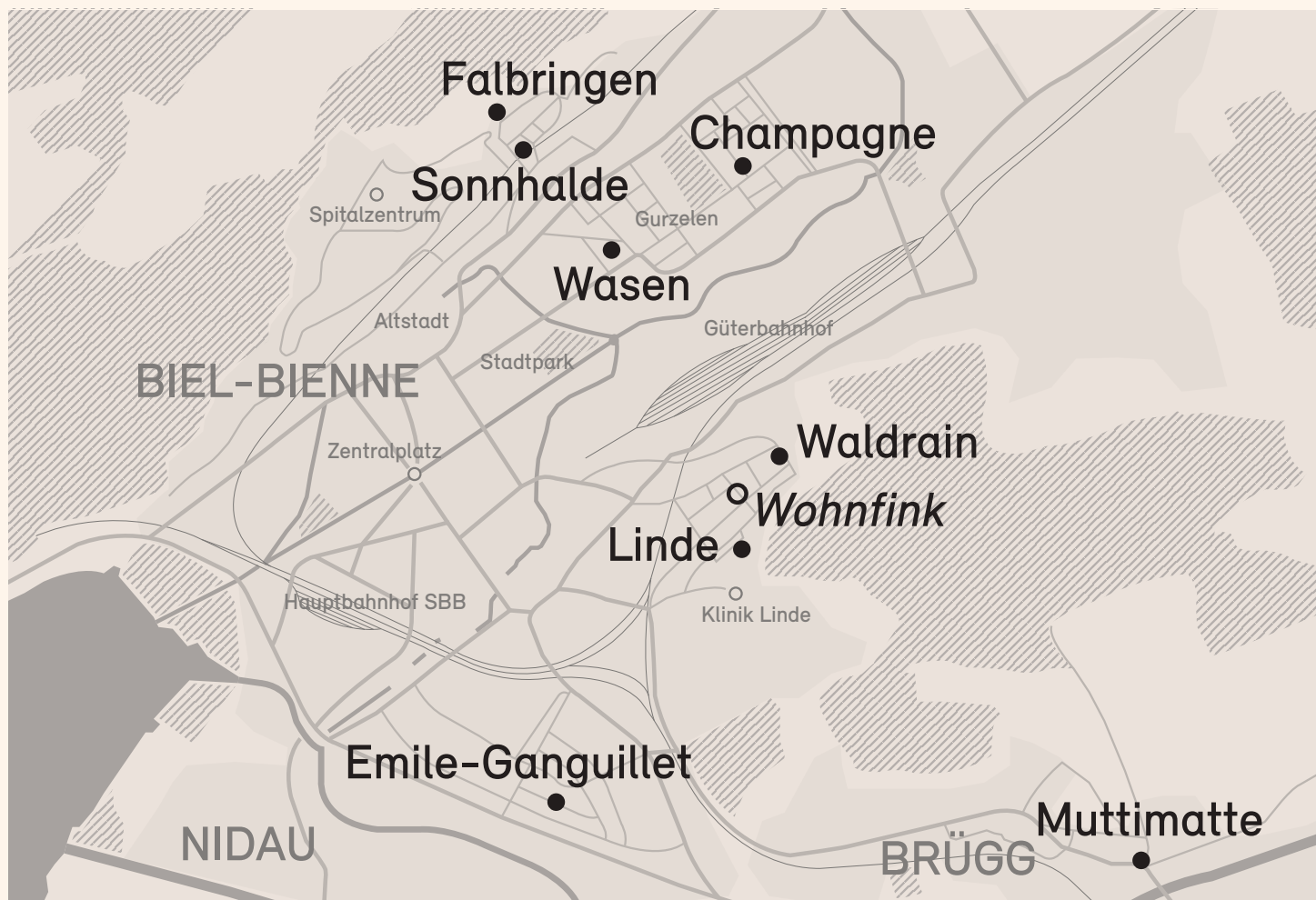


GENOSSENSCHAFTER:INNEN / MEMBRES DE LA COOPÉRATIVE



	2025	2024
Anzahl Siedlungen / Nombre lotissements	8	8
Neue in Planung / Nouveau en planification	1	1
Anzahl bestehende Wohnungen / Nombre d'appartements existants	213	213
Neue in Planung / Nouveaux en planification	0	0
Anzahl bestehende Garagen / Nombre de garages existants	11	11
Anzahl Parkplätze / Nombre de places de parc	11	11
Einstellhallenplätze / Nombre de places de parking souterrain	23	23
Liegenschaftserstellungswert in CHF / Valeur d'achat des immeubles en CHF	48 007 696	47 740 400
Gebäudeversicherungssumme in CHF / Somme assurance bâtiment en CHF	92 793 400	84 868 900
Grundstück im Baurecht in m ² / Terrain total en m ²	37 900	37 900
Grundstücksfläche eigen in m ² / Terrain en propre en m ²	8 100	8 100
davon Baulandreserve in m ² / dont réserve de terrain à bâtir en m ²	5 000	5 000
Anteilscheinkapital in CHF / Capital en action en CHF	100 200	98 400
Genossenschafter:innen / Membres de la coopérative	334	328
Vorstandsmitglieder / Membres du comité	6	7
Mitarbeiter / Employé	1.5	1.6
Gründungsjahr / Année de fondation	1925	

ÜBERSICHTSKARTE / *PLAN DE SITUATION*



IMPRESSUM

HERAUSGEBER / *EDITEUR*

biwog, BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT /
biwog, COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION
Waldrainstrasse 63 / Crêt-du-Bois 63
2503 Biel/Bienne
biwog.ch

REDAKTION / *RÉDACTION*

Léa Marmet/Noemi Reginelli

LEKTORAT / *RELECTURE*

Vorstand + Geschäftsstelle / Comité + bureau

KONZEPT, LAYOUT / *CONCEPTION, MISE EN PAGE*

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

FOTOS / *PHOTOS*

Léa Marmet, Christoph Grupp

DRUCK / *IMPRESSION*

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

AUFLAGE / *ÉDITION*

270 Stück / *exemplaires*

