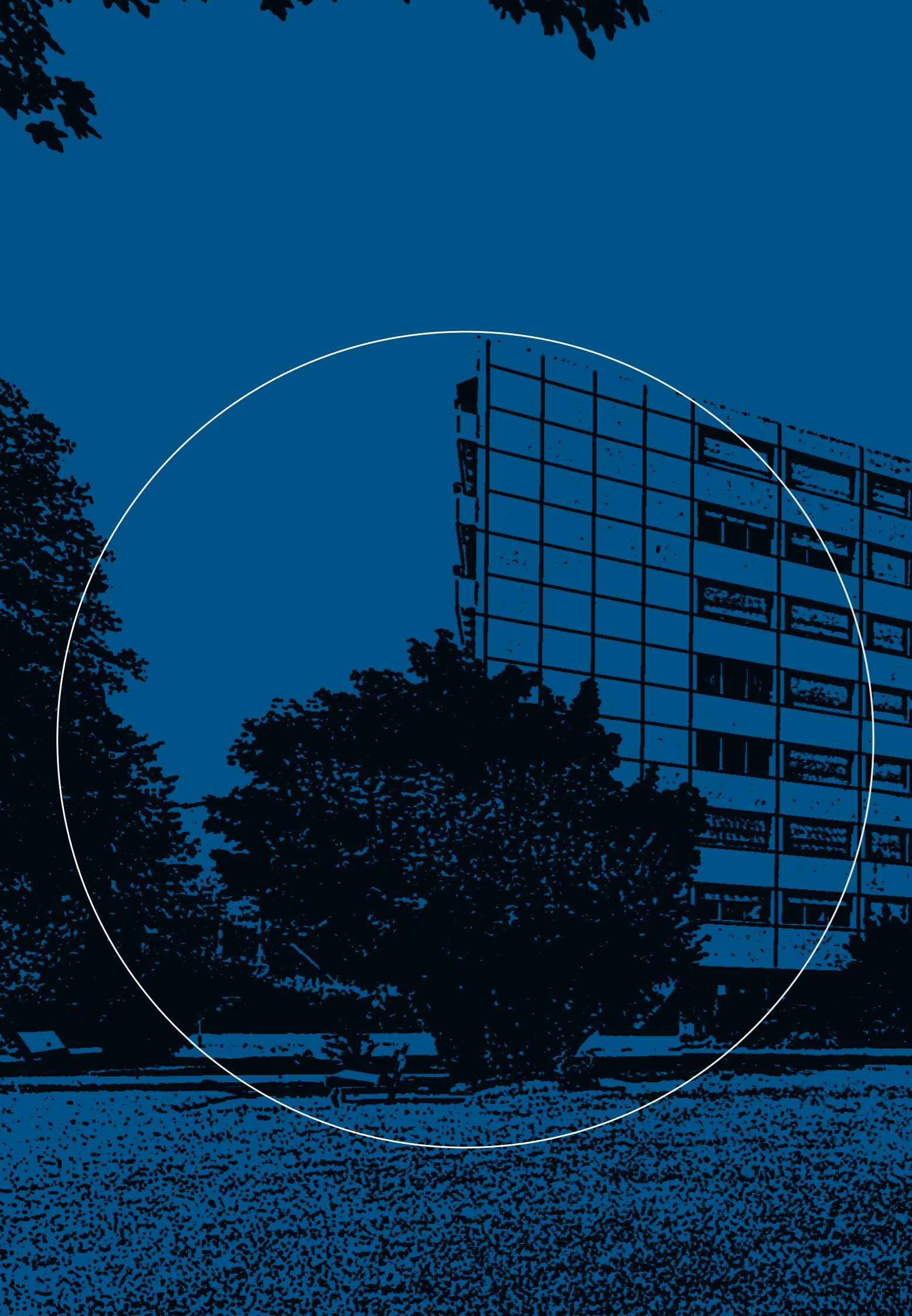




Jahresbericht | *Rapport annuel*

2022



Index | Sommaire

Jahresbericht 2022 <i>Rapport annuel 2022</i>	4 5
Aus dem Vorstand <i>Infos du comité</i>	6–7
Bau- und Sanierungsarbeiten <i>Travaux de construction et de rénovation</i>	8–11
Jahresrechnung <i>Comptes annuels</i>	
Erfolgsrechnung <i>Décompte de résultat</i>	12
Bilanz per 31. Dezember <i>Bilan au 31 décembre</i>	13
Anhang der Jahresrechnung <i>Annexe du décompte annuel</i>	14–15
Details zur Erfolgsrechnung <i>Détails du décompte de résultat</i>	16
Bericht der Revisionsstelle <i>Rapport de l'organe de révision</i>	17
Genossenschaftsleben <i>Vie de la coopérative</i>	18–19
Gratulationen und Ehrungen <i>Félicitations et honneurs</i>	20
Organe 2023 <i>Organes 2023</i>	21

Jahresbericht 2022

Geschätzte Genossenschaftsrinnen und Genossenschafter

In diesem Jahresbericht legen wir Ihnen die Jahresrechnung und die Berichte aus dem Vorstand und den Kommissionen vor. Das Berichtsjahr entspricht neu wie die Jahresrechnung dem gesamten Jahr 2022.

Das Berichtsjahr war geprägt durch die grossen Themen Mietzinsanpassungen und Sanierungen im Hofmattenquartier und Rennweg. Die EBG Nidau konnte wieder diverse Informationsanlässe vor Ort durchführen, auch die ordentliche Generalversammlung (GV) konnte physisch stattfinden. Die Diskussionen und der Austausch an diesen Anlässen waren wichtig und wertvoll.

An der GV im Juni 2022 wurde Yves Häberli neu in den Vorstand gewählt. Gleichzeitig demissionierten Oliver Käser, Heinz Gubler und Didier Siegenthaler von ihrer Vorstandsarbeit und Thomas Oltmanns beendigte seine Vorstandsarbeit auf die ausserordentliche GV im November 2022. Dank der Wahl von Adeline Volery an der ausserordentlichen GV konnte der Vorstand mit 5 Mitgliedern handlungsfähig bleiben. Es bleibt eine wichtige Aufgabe der EBG, neue Vorstandsmitglieder zu finden und es finden regelmässige Aufrufe dazu statt.

Auch in der Vermietungskommission gab es personelle Veränderungen, so sind David Brehta und Isabelle Roth nach mehrjähriger Tätigkeit zurückgetreten. Die Vermietungskommission wird neu aufgestellt, interessierte Personen erhalten einen Einblick in die Kommissionsarbeit. In der Zwischenzeit nimmt jeweils ein Vorstandsmitglied im Turnus an den Sitzungen teil. Die Kommissionsleitung obliegt der Geschäftsstelle.

An der ordentlichen GV 2022 war ein wichtiges Traktandum die Mietzinsanpassungen im Hofmattenquartier. Der Vorstand und die Geschäftsstelle hatten sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und eine Berechnungsgrundlage geschaffen, die für jedes Objekt eine objektive und faire Berechnung ermöglicht. Schliesslich stimmten die Genossenschaftsrinnen und Genossenschafter der Mietzinsanpassung mit 65% Ja-Stimmen zu. Die Mietzinserhöhung tritt per 1. August 2023 in Kraft und wird die EBG weiter beschäftigen.

Die EBG ist auch in Zukunft gefordert mit den anstehenden Grossprojekten. Die grossen Sanierungsarbeiten im Hofmattenquartier mit der Erneuerung der Kanalisation, den Werkleitungen und der Installation der Fernwärme sind im August 2022 gestartet. Im Rennweg sind seit Oktober 2022 die Dämm- und Brandschutzarbeiten im Gange. Beide Projekte sind im Zeitplan und schreiten

gut voran. Die Geschäftsstelle übernimmt eine zentrale Rolle bei der Koordination dieser Arbeiten. Herzlichen Dank allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit und an die Genossenschaftsrinnen und Genossenschafter für das Verständnis und die Flexibilität.

Das nächste grosse Projekt für die EBG Nidau steht auch bereits an – die Quartierentwicklung zur Vision Geyisried Süd. Dies betrifft das Quartier Orpundstrasse der EBG Nidau. Die Stadt Biel strebt eine Gesamtentwicklung des Quartiers mit allen beteiligten Genossenschaften an. Verschiedene Treffen zwischen den Genossenschaften haben bereits stattgefunden. Die Weiterentwicklung der Liegenschaften an der Orpundstrasse wird somit zu einem wichtigen Projekt der EBG Nidau.

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem Verlust von CHF 138'227 ab. Für die zu renovierenden Liegenschaften Wolfweg 6 und Ohmweg 3 wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen aus dem Jahr 2021 für die Kanalisation wurden teilweise, diejenigen für die energetische Sanierung Rennweg wurden ganz aufgelöst. Die EBG hält den Sanierungsstopp bei und wird weiterhin nur die notwendigsten Sanierungsarbeiten tätigen.

Mit dem Rückblick auf die Herausforderungen des vergangenen Geschäftsjahrs, wagt der Vorstand auch einen Blick in die Zukunft. Darin liegt die Zuversicht, dass mit dem Abschluss des Mietzinsprozesses und mit dem weiteren Voranschreiten der Sanierungsarbeiten wieder mehr Ruhe in die EBG einkehren kann. Ziel des Vorstands ist es, dass die EBG in eine finanziell gesicherte und gesunde Zukunft gehen kann. Einige Meilensteine auf diesem anspruchsvollen Weg konnten bis jetzt in Angriff genommen werden.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitenden, allen Kommissionsmitgliedern, der GPK und externen Partnern und Partnerinnen für ihre Arbeit zugunsten der EBG Nidau. Ein spezieller Dank geht auch an alle demissionierten Mitglieder der EBG für ihre geleistete Arbeit.

Wir bedanken uns bei allen Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftern herzlich, die sich für die EBG engagieren. Vielen Dank auch allen, die für eine genossenschaftliche Nachbarschaft einstehen und die Werte «solidarisch, bedacht und sicher wohnen» leben.

Der Vorstand

Rapport annuel 2022

Chers coopératrices et coopérateurs

Dans ce rapport annuel, nous vous présentons les comptes annuels 2022 et les rapports du comité et des commissions. L'exercice annuel, tout comme les comptes annuels, correspondent dorénavant à l'ensemble de l'année 2022.

L'année sous revue a été marquée par les grands thèmes de l'adaptation des loyers et des rénovations dans les quartiers Hofmatten et Chemin de la Course. L'EBG Nidau a de nouveau pu organiser diverses manifestations d'information sur place et l'assemblée générale ordinaire (AG) a pu avoir lieu physiquement. Les discussions et les échanges lors de ces événements ont été importants et précieux.

Lors de l'AG de juin 2022, Yves Häberli a été élu au comité. En même temps, Oliver Käser, Heinz Gubler et Didier Siegenthaler ont démissionné de leur poste au comité, alors que Thomas Oltmanns a quitté le sien lors de l'AG extraordinaire de novembre 2022. Grâce à l'élection d'Adeline Volery lors de l'AG extraordinaire, le comité a gardé sa capacité d'agir avec 5 membres. Pour le comité, trouver de nouveaux membres reste une tâche importante de l'EBG et des appels sont régulièrement lancés à cet effet.

Des changements de personnel ont également eu lieu au sein de la commission des locations. David Brehta et Isabelle Roth ont démissionné après plusieurs années d'activité. La composition de la commission des locations est en train d'être revue. Les personnes intéressées peuvent jeter un coup d'œil au travail de la commission. Entre-temps, un des membres du comité participe en alternance aux réunions selon un tournois. La direction de la commission incombe à la gérance.

Lors de l'AG ordinaire de 2022, l'adaptation des loyers dans le quartier Hofmatten représentait un point important de l'ordre du jour. Le comité et la gérance se sont penchés de manière intensive sur ce sujet et ont créé une base de calcul permettant un calcul objectif et juste pour chaque objet. Finalement les coopérateurs et coopératrices ont approuvé l'adaptation des loyers par 65% de oui. L'augmentation des loyers entrera en vigueur le 1er août 2023 et continuera d'occuper l'EBG l'année prochaine.

L'EBG continuera également de suivre les futurs grands projets. Les importants travaux d'assainissement du quartier Hofmatten, avec le renouvellement des canalisations, les conduites industrielles et l'installation du chauffage à distance, ont débuté en août 2022. Au Chemin de la Course, les travaux d'isolation et de protection contre les incendies sont en cours depuis octobre 2022. Les deux projets se déroulent selon le calendrier prévu et avancent bien. La gérance joue un rôle essentiel dans la coordination de ces travaux. Un grand merci à tous les participants pour

la bonne collaboration et aux coopératrices et coopérateurs pour leur compréhension et leur flexibilité.

Le prochain grand projet de l'EBG Nidau est déjà en préparation : le développement du quartier dans le cadre de la Vision Geyisried Sud. Il s'agit du quartier rue d'Orpond de l'EBG Nidau. La ville de Biel vise un développement global du quartier avec toutes les coopératives concernées. Différentes rencontres entre ces dernières ont déjà eu lieu. Le développement constant des immeubles de la rue d'Orpond devient ainsi en un important projet de l'EBG Nidau.

Les comptes annuels 2022 se soldent par une perte de CHF 138 227. Des provisions ont été constituées pour les immeubles à rénover Wolfweg 6 et Ohmweg 3. Les provisions de l'année 2021 pour les canalisations ont été partiellement dissoutes, celles pour l'assainissement énergétique du Chemin de la Course ont été entièrement dissoutes. L'EBG maintient le gel des assainissements et continuera à n'effectuer que les travaux d'assainissement les plus nécessaires.

En jetant un regard rétrospectif sur les défis de l'exercice écoulé, le comité se risque aussi à se projeter vers l'avenir. Il est confiant dans le fait que la fin du processus d'adaptation des loyers et l'avancement des travaux d'assainissement permettront à l'EBG de retrouver une certaine sérénité. L'objectif du comité est que l'EBG puisse avancer vers un avenir sain et assuré au niveau financier. Jusqu'à présent, quelques étapes ont pu être franchies sur cette voie exigeante.

Le comité remercie tous les collaborateurs, collaboratrices les membres des commissions, la commission de gestion et les partenaires externes pour leur travail en faveur de l'EBG Nidau. Nous adressons également un merci particulier à tous les membres démissionnaires de l'EBG pour le travail accompli.

Nous remercions chaleureusement tous les coopérateurs et coopératrices qui s'engagent pour l'EBG. Un grand merci également à tous ceux qui s'engagent pour un voisinage coopératif et qui vivent les valeurs « habiter solidaires, réfléchie et en sécurité. »

Le comité

Aus dem Vorstand

Geschäftsstelle und Mietwesen

Die Geschäftsstelle ist gut und professionell aufgestellt mit Monika Hä默erli als Geschäftsstellenleiterin und Romy Rohrbach als Immobilienbewirtschafterin. Die Arbeiten des Geschäftsstellenteams sind an der Kapazitätsgrenze mit den Sanierungen Hofmattenquartier und Rennweg, dem Mietzinsprozess und den weiteren Projekten. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an Monika Hä默erli und Romy Rohrbach für ihren grossen Einsatz zugunsten der EBG Nidau.

Die Vermietungskommission wurde im Jahr 2022 neu aufgestellt. Aufgrund einiger Wechsel und Austritte hat der Vorstand ab Ende 2022 die Geschäftsstelle ad interim für die Leitung der Vermietungskommission bestimmt. Monika Hä默erli und Romy Rohrbach wechseln pro Sitzung mit den Rollen Leitung Kommisionssitzung und Einsitz Vermietungskommission mit Stimmrecht ab. An den Kommissionssitzungen nimmt immer ein Vorstandsmitglied teil. Erfreulicherweise hat die Vermietungskommission seit Januar 2023 wieder genügend Mitglieder mit: Adrian Bangerter, Raphael Frydig, Valentin Imfeld (alle Hofmattenquartier) und Thomas Besmer (Rennweg).

In der EBG Nidau wurden im Berichtsjahr folgende Wohnungswechsel verzeichnet: 22 Wohnobjekte wurden gekündigt und sind teilweise bereits wieder neu vermietet; 7 Wohnungen und 6 Häuser im Hofmattenquartier, je 3 Wohnungen an der Gotthelfstrasse, an der Orpundstrasse und am Rennweg.

Mietzinsprozess Hofmattenquartier 2020–2022

Der Vorstand führte im Herbst 2020 den Prozess «Mietzinsanpassungen im Hofmattenquartier» ein. Die Anpassung der Mietzinse war die wichtigste der drei notwendigen Massnahmen für die Sanierung der Finanzen der EBG Nidau. Das 2019 eingeführte professionelle Controlling hat gezeigt, dass die EBG seit mehreren Jahren mehr Geld ausgab, als sie eingenommen hat. Die beiden anderen Massnahmen waren eine Budgetkorrektur und ein Sanierungsstopp, welche im Sommer 2020 eingeführt worden sind. Die tiefen Mietzinse waren den verschiedenen Vorständen auch in der Vergangenheit bekannt. Getroffene Gegenmassnahmen reichten aber nicht, um den Ertrag zu erzielen, der durch die Kostenmiete erreicht werden müsste. Mit dem Finanzcheck von WBG Schweiz lagen 2021 die Zahlen vor, die aufzeigten, dass das Hofmattenquartier für eine kostendeckende Miete

jährlich zusätzlich CHF 350'000 durch die Mietzinse einnehmen sollte. Das Hofmattenquartier erwirtschaftete mit den Mietzinseinnahmen 74-76% der Kostenmiete, die für die Deckung der laufenden Ausgaben (Unterhalt, Verwaltungskosten, Amortisation, Abschreibungen, Rückstellungen, Zinse für Hypotheken etc.) erforderlich sind. Bei den restlichen Quartieren sah der Vorstand keinen Handlungsbedarf, da der Deckungsgrad bei einer Bandbreite von 88-110% lag.

Der Vorstand hat das Minimum an Mieteinnahmen für eine kostendeckende Mietzinsstrategie für das Hofmattenquartier auf CHF 300'000 angepasst. So wurden Zusatzeinnahmen berücksichtigt, die seit 2019 und bis 2022 durch Mietzinserhöhungen infolge Wohnungswechsel erlangt werden konnten.

Die Mietzinsanpassung zielte auch auf eine Harmonisierung der Mietzinse. Für die Mietzinsanpassung wurde ein Modell erarbeitet, bei dem die Quadratmeter, der Haus-/Wohnungstyp und der individuelle Ausbaustandard der Wohnobjekte berücksichtigt wurden. Durch dieses Modell wird eine jährliche Zunahme der Mietzinse im Hofmattenquartier von rund CHF 290'000 erreicht, was dem Minimalbetrag aus dem Finanzcheck entspricht.

Beim Prozess Mietzinsanpassungen im Hofmattenquartier liess sich die EBG vom Kompetenzzentrum von WBG Schweiz und einem Juristen begleiten, was sich bewährt hat. In den vergangenen zwei Jahren wurden mehrere Informationsschreiben verteilt. Insgesamt wurden 45 unterschiedliche Anlässe und Gesprächsrunden durchgeführt. Zusätzlich wurde eine juristische Expertise zur Mietzinsanpassung eingeholt und alle Unterlagen zum Mietzinsprozess der Schlichtungsstelle zugestellt.

Rechtlich ist für Mietzinserhöhungen der Vorstand zuständig. Dies kann nicht an die GV delegiert werden. Der Vorstand liess dies von einem Mietrechts-spezialisten abklären. Um die Verankerung dieses wichtigen Prozesses bei den Genossenschafter*innen abzubilden, liess der Vorstand über die Mietzinsanpassung in einer Konsultativ-Abstimmung an der GV vom 28.6.2022 abstimmen. 65% der Genossenschafter*innen stimmten der Mietzinsanpassung im Hofmattenquartier zu und anerkannten die Notwendigkeit für Massnahmen zur Sanierung der finanziellen Situation der EBG. Anfang 2023 wurde die Ankündigung der Mietzinserhöhung an alle Haushalte des Hofmattenquartiers verschickt. Die Mietzinserhöhungen werden per 1. August 2023 in Kraft treten.

Infos du comité

Gérance et locations

La gérance fonctionne de manière impeccable et professionnelle avec sa responsable Monika Hä默erli et Romy Rohrbach, gestionnaire des immeubles. Avec les rénovations des quartiers Hofmatten et Chemin de la Course, le processus d'adaptation des loyers et les autres projets, l'équipe de la gérance est à la limite de ses capacités. Un grand merci à Monika Hä默erli et Romy Rohrbach pour leur important engagement en faveur de l'EBG Nidau.

La commission des locations a été réorganisée en 2022. En raison de plusieurs changements et démissions, le comité a chargé la gérance de diriger ad interim la commission des locations à partir de fin 2022. A chaque séance, Monika Hä默erli et Romy Rohrbach alternent les rôles de présidente de séance et de membre de la commission des locations avec droit de vote. Un membre du comité participe toujours aux réunions de la commission. Heureusement, depuis janvier 2023, la commission de location compte à nouveau un nombre suffisant de membres avec Adrian Bangerter, Raphael Frydig, Valentin Imfeld (tous du quartier Hofmatten) et Thomas Besmer (Chemin de la Course).

Au cours de l'année sous revue, l'EBG a enregistré les changements suivants : 22 logements ont été résiliés et sont en partie déjà reloués ; 7 appartements et 6 maisons dans le quartier Hofmatten, 3 appartements à la rue Gotthelf, à la rue d'Orpond et au Rennweg.

Processus d'adaptation des loyers dans le quartier Hofmatten 2020–2022

En automne 2020, le comité a débuté le processus « Adaptation des loyers dans le quartier Hofmatten ». Cette adaptation était la plus importante des trois mesures nécessaires à l'assainissement des finances de l'EBG Nidau. Le controlling professionnel introduit en 2019 a montré que, depuis plusieurs années, l'EBG dépensait plus d'argent qu'elle n'en gagnait. Les deux autres mesures concernaient une correction budgétaire et un gel de l'assainissement, mesures introduites à l'été 2020. Les contre-mesures prises n'ont toutefois pas suffi à générer le revenu qui aurait dû être atteint grâce au loyer basé sur les coûts. Grâce à l'analyse financière de Coopératives d'habitation (WBG) Suisse, les chiffres étaient connus dès 2021 ; ils indiquaient que, pour couvrir ses frais, le quartier de Hofmatten devrait percevoir une somme supplémentaire de CHF 350 000 issus des loyers. Les loyers perçus dans le quartier Hofmatten représentaient 74 à 76% du loyer basé sur les coûts, nécessaire pour couvrir les dépenses courantes (entretien, frais administratifs, amortissements, dépréciations, provisions, intérêts sur les hypothèques, etc.). Pour les autres quartiers, le comité n'a pas jugé nécessaire d'agir, car le taux de couverture se situait dans une fourchette comprise entre 88 et 110%.

Le comité a adapté à CHF 300 000 le montant minimum des revenus locatifs pour une stratégie de loyers couvrant les coûts pour le quartier Hofmatten. Il a ainsi été tenu compte des recettes supplémentaires qui ont pu être obtenues depuis 2019 et jusqu'en 2022 grâce à des augmentations de loyers suite à des changements d'appartement.

L'adaptation des loyers visait également à harmoniser les loyers. Pour cette adaptation, on a élaboré un modèle en tenant compte des mètres carrés, du type de maison/d'appartement et du niveau d'aménagement individuel des objets d'habitation. Ce modèle permet d'atteindre une augmentation annuelle des loyers dans le quartier Hofmatten d'environ CHF 290 000, ce qui correspond au montant minimal de l'analyse financière.

Lors du processus d'adaptation des loyers dans le quartier de Hofmatten, l'EBG s'est fait accompagner par le centre de compétence de Coopératives d'habitation (WBG) Suisse et par un juriste, ce qui s'est avéré judicieux. Au cours des deux dernières années, plusieurs lettres d'information ont été distribuées. Le comité et la gérance ont organisé un total de 45 différentes réunions et occasions de poser des questions. En outre, une expertise juridique sur l'adaptation des loyers a été demandée et tous les documents relatifs au processus de fixation des loyers ont été transmis à l'organe de conciliation.

Au niveau juridique, les augmentations de loyer relèvent de la compétence du comité. Cette prérogative ne peut pas être déléguée à l'AG. Le comité a demandé à un spécialiste du droit du bail de clarifier la situation. Afin d'assurer l'ancrage de ce processus important auprès des coopérateurs et coopératrices, le comité a fait voter l'adaptation des loyers lors d'un vote consultatif à l'AG du 28 juin 2022. 65% des membres de la coopérative ont approuvé l'adaptation des loyers dans le quartier de Hofmatten et ont reconnu la nécessité de prendre des mesures pour assainir la situation financière de l'EBG. Début 2023, l'annonce de l'augmentation des loyers a été envoyée à tous les ménages du quartier Hofmatten. Les augmentations de loyer entrent en vigueur le 1^{er} août 2023.

Bau- und Sanierungsarbeiten

Bauleitung/Architekturbüros

Die Zusammenarbeit mit den zwei jungen und regional verankerten Architekturbüros erweist sich als gute Entscheidung. Nora Molari von NOMO Biel kennt nach den Sanierungen von zwei Wohnungen und einem Einfamilienhaus im Hofmattenquartier unsere Bedürfnisse, unsere längeren Entscheidungsketten und uns als Genossenschaft. Sie ist daher vorbereitet für die Planung der nächsten Objekte, welche bereits im Jahr 2022 starten könnten und im 2023 neu zur Vermietung stehen werden. Johannes Hänggi von Atelier L-art Architekten Nidau führte die Wohnungssanierungen am Rennweg 82 aus. Zusätzlich zum Rennweg begleitet er uns an der Orpundstrasse bei der Entwicklung von Lösungen für die leerstehenden Wohnungen. Das Vorprojekt konnte 2022 abgesegnet werden und wird im Laufe des nächsten Jahres ausgeführt. Für den Wechsel des Energiesystems und der Dämmmassnahmen arbeitet die EBG mit Marianne Kopp von koppmarcelbaut aus Täuffelen zusammen. Die Koordinationsarbeiten für die Werkleitungen und Fernwärme übernimmt architektur gmbh aus Nidau.

Erneuerungs- und Sanierungsstrategie

Die Suche nach dem richtigen Partner für die Erneuerungs- und Sanierungsstrategie sämtlicher Liegenschaften der EBG Nidau war ein Schwerpunkt des ersten Semesters der Baukommission. Nach guter Prüfung wurden im Sommer die Aufgabe an Emch+Berger Immobilien Consult AG Bern übertragen. Diese starteten im Oktober 2022 mit der Sichtung der bereits vorhandenen Unterlagen zur Gebäudeanalyse. Ziel ist es, im Juni 2023 erste Ergebnisse zu haben.

Hofmattenquartier

Die Baukommission begleitete eng die Planung der Werkleitungsarbeiten, welche mit einigen Verzögerungen am 15. August 2022 starten konnten. Die Kanalisationsarbeiten schreiten zügiger voran als geplant. Das Verlegen der Fernwärmeleitungen hingegen führte teilweise zu Unterbrüchen der Ausführungen. Die Arbeiten forderten die Geschäftsstelle und uns Genossen*innen auf unterschiedlichsten Ebenen. Sei es durch die fehlenden Parkplätze und Ruhe oder die schwierige Zusammenarbeit mit der Partnerfirma der Swisscom, die gleichzeitig auch die Glasfaserleitungen verlegten. Umso mehr werden die gute Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Schmid und Pletscher und dem Baumeister Imperiali AG geschätzt. Die Baukommission

ist allen Beteiligten dankbar für ihre Geduld und ihr Verständnis während der Arbeiten.

Hinzu kommt im Hofmattenquartier die Sanierungsplanung der freiwerdenden Häuser. Durch den Start der Werkleitungsarbeiten ging die Planung für das am Reckweg 3 seit Jahren leerstehende Einfamilienhaus los. Ende Jahr konnte dort das Baugesuch eingereicht werden. Ende Jahr ist ein weiteres Baugesuch am Wolfweg 6 eingegeben worden. In einigen Häusern ist das Bad noch im Untergeschoss angegliedert, dieser Standort wird mit der neuen Kanalisation nicht mehr möglich sein. Daher hat sich die Baukommission in Absprache mit dem Vorstand entschlossen, am Wolfweg 6 ein Musterhaus für die Aufhebung des Bades im Untergeschoss zu schaffen. Dies wird für die weiteren Sanierungen dieses Häusertyps massgebend sein.

Rennweg

Dank der guten Zusammenarbeit mit Marianne Kopp von koppmarcelbaut, der Geschäftsstelle, Malte Beutler und dem engagierten Mithelfen der Bewohner*innen beim Zögeln der Keller- und Estrichabteile, konnten die ersten beiden Etappen der energetischen und brandschutztechnischen Sanierung am Rennweg 80 und 82 gemäss Terminplan abgeschlossen werden. Die inneren Dämm- und brandschutztechnischen Massnahmen sind voraussichtlich bis Herbst 2023 abgeschlossen.

Wie angekündigt, bildet der an der GV vom 31. Mai 2021 genehmigte Baukredit lediglich den Heizsystemwechsel von Öl auf Pellet und die inneren Dämmmassnahmen ab. Im Projektverlauf ergaben sich folgende Zusatzarbeiten: Die Brandschutztüren zu den Wohnungen, Keller und Estrich sowie die entsprechende brandschutztechnische Ausführung der Kellerdecken und die neuen Elektroschächte im Treppenhaus. Diese Zusatzarbeiten ergeben sich aus den Brandschutzauflagen, die Teil der Baugenehmigung sind. Außerdem sind Absturzsicherungen an den Fenstern wegen zu geringer Brüstungshöhe anzubringen.

Bei Baubeginn wurde bei der Kontrolle des Daches festgestellt, dass die Lattung grossteils vermodert war. Dies macht eine Neueindeckung des Daches, inklusive Unterdach notwendig. Die Neueindeckung des Daches macht die Installation einer Photovoltaik (PV)-Anlage attraktiv, da auf einer bestimmten Fläche anstatt der Ziegel, PV-Elemente installiert werden können. Derzeit werden verschiedene Varianten hinsichtlich Denkmalschutzverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Beim Heizungswechsel werden aktuell zwei Varianten parallel verfolgt. Die beim Stand der Baueingabe favorisierte Pelletheizung und die Variante Fernwärme. Entgegen früheren Aussagen des Energieservice Biel (ESB), soll nun doch die Möglichkeit bestehen, den Rennweg ab 2025 ans Fernwärmennetz anzuschliessen. Auf Grund der viel geringeren Investitionskosten und dem Wegfall eines Grossteils des Unterhalts und Administration, ist diese Variante für die EBG sehr attraktiv. Leider lassen grundlegende Planänderungen zum Kraftwerksbau und fehlende verbindliche Aussagen zum ersten Liefertermin des ESB aktuell noch keine definitive Entscheidung zu.

Weiterentwicklung Orpundstrasse – Projekt Geyisried Süd

Die Liegenschaften in der Orpundstrasse sind das einzige Quartier der EBG Nidau, das im Baurecht steht. Die drei Gebäude mit den 24 Wohnungen sind Ende der 1940er Jahre gebaut worden. Das Baurecht läuft 2046 aus. Die Stadt Biel ist Besitzerin des Hauptanteils der Grundstücke im Quartier Geyisried Süd und strebt gemeinsam mit 8 Genossenschaften eine Gesamtentwicklung des Quartiers an. In diesem Rahmen hat von 2020 bis 2021 mit Europan ein Ideenwettbewerb für eine gemeinsame Vision stattgefunden. Beteiligt waren junge Architekturteams aus Europa, die Genossenschaften und die Stadt Biel. Ende 2021 wurden aus den 16 eingegangenen Projekten 2 Siegerprojekte prämiert. Die vielfältigen Ideen sollen für die Genossenschaften eine Art Werkzeugkasten für die Entwicklung einer gemeinsamen Vision Geyisried Süd bieten.

Alle 8 beteiligten Genossenschaften haben sich dafür ausgesprochen, gemeinsam die Vision Geyisried Süd zu entwickeln. Dafür wird eine gemeinsame Absichtserklärung erarbeitet. 2022 fanden für diese Zusammenarbeit die ersten Workshops statt. Vorgesehen sind verschiedene Arbeitsgruppen, bei denen auch die EBG mitarbeiten wird.

Parallel zur Weiterentwicklung des Quartiers muss jede Genossenschaft, welche im Baurecht mit der Stadt Biel steht, bis Ende 2024 eine Zielvereinbarung für die Erneuerung der Baurechtsverträge abschliessen.

Die Weiterentwicklung der Orpundstrasse wird zu einem wichtigen Projekt der EBG Nidau. Die besondere Herausforderung bei diesen Liegenschaften liegt in der kurz-, mittel- und langfristigen Strategieplanung. Während bei diesen Liegenschaften in den letzten Jahren das Dach isoliert und der Anschluss an ein Fernwärmennetz vorgenommen worden ist, ist der Standard des Innenausbau der Wohnungen (u.a. Küchen, Bäder) veraltet und nicht mehr zeitgemäß. Um einen Leerstand der Wohnungen zu verhindern, muss ein Minimum in die Wohnungen investiert werden. Daher laufen seit Herbst 2022 entsprechende Vorarbeiten.



Baustelle Hofmatten | Chantier Hofmatten



Baustelle Hofmatten | Chantier Hofmatten

Travaux de construction et de rénovation

Direction des travaux/bureaux d'architectes

La collaboration avec deux jeunes bureaux d'architectes bien ancrés dans la région confirme qu'il s'agit là d'une bonne décision. Après la rénovation de deux appartements et d'une maison individuelle dans le quartier de Hofmatten, Nora Molari de Nomo Biel connaît nos besoins, nos longues chaînes de décision ainsi que nous-mêmes, en tant que coopérative. C'est pourquoi elle est bien préparée pour planifier les prochains projets, qui ont déjà démarré en 2022 et qui seront disponibles pour la location en 2023. Johannes Hänggi d'Atelier L-art Architekten Nidau a réalisé la rénovation des appartements du Chemin de la Course 82. En plus du Rennweg, il nous soutient à la rue d'Orpond dans le développement de solutions pour les logements vacants. L'avant-projet a été approuvé en 2022 et sera réalisé dans le courant de l'année prochaine. Pour le changement du système énergétique et les mesures d'isolation, l'EBG collabore avec Marianne Kopp de koppmarcelbaut à Täuffelen. Les travaux de coordination pour les conduites industrielles et le chauffage à distance sont pris en charge par architektur gmbh de Nidau.

Stratégie de rénovation et d'assainissement

La recherche du bon partenaire pour la stratégie de rénovation et d'assainissement de tous les immeubles de l'EBG Nidau a été l'un des points forts de la commission de construction durant le premier semestre. Après un examen approfondi, la tâche a été confiée en été à Emch+Berger ImmoConsult AG Bern. En octobre 2022, ceux-ci ont commencé à examiner les documents déjà disponibles concernant l'analyse des bâtiments. L'objectif est de disposer des premiers résultats en juin 2023.

Quartier Hofmatten

La commission de construction a suivi de près la planification des travaux de renouvellement des conduites industrielles qui, avec quelques retards, ont pu commencer le 15 août 2022. Les travaux de canalisation avancent plus rapidement que prévu. En revanche, la pose des conduites de chauffage à distance a parfois entraîné l'interruption des travaux. Ces derniers ont sollicité la gérance et nous, les coopérateurs, à différents niveaux. Qu'il s'agisse du manque de places de parking et de tranquillité ou de la collaboration difficile avec l'entreprise partenaire de Swisscom, qui posait en même temps les lignes de fibre optique. Nous apprécions d'autant plus la bonne collaboration avec le bureau

d'ingénieurs Schmid et Pletscher et l'entrepreneur Imperiali SA. La commission de construction remercie toutes les personnes concernées pour leur patience et leur compréhension pendant les travaux.

A cela s'ajoute, dans le quartier Hofmatten, la planification de la rénovation des maisons qui se libèrent. Grâce au lancement des travaux de renouvellement des conduites industrielles, les travaux de planification pour la maison individuelle du Reckweg 3, vide depuis des années, ont commencé. La demande de permis de construire a pu être déposée à la fin de l'année. A la fin de l'année, une autre demande de permis de construire a été déposée concernant le Wolfweg 6. Dans certaines maisons, la salle de bain est encore rattachée à l'étage au sous-sol, mais cela ne sera plus possible avec la nouvelle canalisation. C'est pourquoi la commission de construction a décidé, en accord avec le comité, de créer au Wolfweg 6 une maison modèle pour la suppression de la salle de bain au sous-sol. Cela sera déterminant pour les rénovations ultérieures de ce type de maison.

Chemin de la Course

Grâce à la bonne collaboration avec Marianne Kopp de koppmarcelbaut, la gérance et Malte Beutler, membre de la commission de construction, ainsi qu'à l'aide engagée des habitants et habitantes lors du déménagement des caves et des combles, les deux premières étapes de l'assainissement énergétique et de la protection contre les incendies du Chemin de la Course 80 et 82 ont pu être achevées conformément au calendrier. Les mesures d'isolation et de protection contre les incendies à l'intérieur devraient être terminées à l'automne 2023.

Comme annoncé, le crédit de construction approuvé lors de l'AG du 31 mai 2021 ne couvre que le changement de système de chauffage (passage du mazout aux pellets) et les mesures d'isolation intérieure. Au cours du projet, les travaux supplémentaires suivants ont été réalisés : les portes coupe-feu vers les appartements, la cave et le grenier ainsi que la réalisation correspondante des plafonds de la cave en matière de protection contre les incendies et les nouveaux boîtiers électriques dans la cage d'escalier. Ces travaux supplémentaires découlent des exigences en matière de protection contre les incendies, qui font partie du permis de construire. En outre, des protections contre les chutes doivent être installées aux fenêtres en raison d'une hauteur d'allège insuffisante.

Au début des travaux, le contrôle du toit a révélé que le lattage était en grande partie vermoulu. Il est donc nécessaire de refaire la toiture, y compris la sous-toiture. La

réfection de la toiture rend l'installation d'un système photovoltaïque (PV) attractive, car des éléments PV peuvent être installés sur une certaine surface à la place des tuiles. Actuellement différentes variantes sont à l'étude concernant la compatibilité avec la protection des monuments et la rentabilité. Concernant le changement de chauffage, deux variantes sont actuellement examinées en parallèle. Le chauffage à pellets, qui avait la faveur de la mise à l'enquête, et la variante de chauffage à distance. Contrairement aux déclarations antérieures d'Energie Service Biel (ESB), il devrait être possible de raccorder le Chemin de la Course au réseau de chauffage à distance à partir de 2025. En raison des coûts d'investissement beaucoup plus faibles et de la suppression d'une grande partie de l'entretien et de l'administration, cette variante est très attrayante pour l'EBG. Malheureusement des changements fondamentaux dans les plans de construction de la centrale du chauffage à distance et l'absence de déclarations fermes quant à la première date de livraison d'ESB ne permettent pas encore de prendre une décision définitive.

Poursuite du développement de la Rue d'Orpond – Projet Geyisried Sud

Les immeubles de la rue d'Orpond sont le seul quartier de l'EBG Nidau à disposer d'un droit de superficie. Les trois immeubles avec les 24 appartements ont été construits à la fin des années 1940. Le droit de superficie expire en 2046. La ville de Biel est propriétaire de la majeure partie des terrains du quartier Geyisried Sud et vise un développement global du quartier en collaboration avec 8 coopératives. Dans ce cadre, de 2020 à 2021, un concours d'idées pour une vision commune a été organisé avec Europen, auquel ont participé de jeunes équipes d'architectes provenant d'Europe, les coopératives et la ville de Biel. Fin 2021, deux projets gagnants ont été récompensés parmi les 16 projets reçus. Les diverses idées doivent offrir aux coopératives une sorte de boîte à outils pour le développement d'une vision commune du Geyisried Sud.

Les 8 coopératives concernées se sont prononcées en faveur d'un développement commun de la vision Geyisried Sud. Une déclaration d'intention commune sera élaborée à cet effet. Les premiers ateliers pour la mise en place de cette

collaboration ont eu lieu en 2022. Il est prévu de former différents groupes de travail, auxquels l'EBG participera également.

Parallèlement au développement du quartier, chaque coopérative au bénéfice d'un droit de superficie avec la Ville de Biel doit conclure d'ici fin 2024 une convention d'objectifs pour le renouvellement des contrats de droit de superficie.

La poursuite du développement de la rue d'Orpond devient un projet important pour l'EBG Nidau. Le défi particulier de ces immeubles réside dans la planification stratégique à court, moyen et long terme. Alors que le toit de ces immeubles a été isolé ces dernières années et qu'ils ont été raccordés à un réseau de chauffage à distance, le standard de l'aménagement intérieur des appartements (entre autres cuisines, salles de bains) est dépassé et ne correspond plus à la réalité. Pour éviter que les logements ne restent inoccupés, il faut y investir un minimum. C'est pourquoi les travaux préparatoires correspondants sont en cours depuis l'automne 2022.



Baustelle Hofmatten | Chantier Hofmatten

Erfolgsrechnung

Compte de résultat

Bilanz per 31. Dezember

Bilan au 31 décembre

	2022 IST	2021 IST	2022 BUDGET	2022	2021
Mietzinseinnahmen Recettes du loyer	2'063'658	2'029'093	2'045'000	1'964'647	1'993'185
Ertragsminderung Diminution du rendement	-52'857	-18'911	-60'000	8'810	2'509
Einnahmen Honorare Recettes honoraires	14'464	15'198	15'000	562'765	425'075
Einnahmen Diverse Recette divers	2'753	2'090	0	6'939	3'984
Nettoertrag Bénéfice net	2'028'018	2'027'470	2'000'000	2'543'162	2'424'753
Personalaufwand Charges du personnel	352'182	373'637	439'000	1	1
Baurechtszinsen Intérêts du droit de superficie	15'363	11'772	13'000	6'000	12'000
Liegenschaftssteuern Taxes immobilières	64'481	49'441	50'000	3'000	6'000
Unterhalt, Reparaturen Entretien, réparations	1'257'033	599'016	4'332'000	Total Mobile Sachanlagen Total Immobilisations corporelles	18'001
Versicherungen, Gebühren Assurances, taxes	70'950	69'416	76'000	Gebäude Bâtiments	8'897'000
Energieaufwand Frais d'énergie	15'455	15'488	37'000	Land Terrain	269'058
Verwaltungsaufwand Frais de gestion	85'467	95'559	133'000	Total immobiles Anlagevermögen Total actifs immobilisés	9'166'058
Öffentlichkeitsarbeit Relations publiques	6'896	1'594	7'000	TOTAL AKTIVEN TOTAL ACTIFS	11'718'221
Total Betriebsaufwand 	1'867'827	1'215'924	5'087'000	Kreditoren Créditeurs	269'980
Total des charges d'exploitation				Nebenkostenakontozahlungen Paiement d'acompte sur les charges	356'417
Betriebserfolg I (EBITDA) 	160'191	811'546	-3'087'000	Mietzinsvorauszahlungen Paiement d'acompte sur les loyers	177'165
Bénéfice d'exploitation I (EBITDA)				Passive Rechnungsabgrenzungen Compte de régularisation passif	49'086
Abschreibungen Amortissements	-9'000	-239'586	-200'000	Total Fremdkapital kurzfr. Total fonds étrangers à court terme	852'648
Betriebserfolg II (EBIT) 	151'191	571'960	-3'287'000	Pflichtdarlehen/Finanzierungsdepot Prêts obligatoires/Portefeuille financier	663'100
Bénéfice d'exploitation II (EBIT)				Hypotheken Hypothèques	9'315'600
Finanzaufwand Charges financières	7) -97'688	-97'721	-121'000	Rückstellung Grossreparaturen Provision entretien	705'000
Finanzertrag Produits financiers	0	13	0	Anteilscheinkapital Capital titre de participation	110'500
Unternehmensergebnis (vor Veränderung Rückstellungen, Steuern) Bénéfice d'exploitation (avant mutation des provisions et des impôts)	53'503	474'252	-3'408'000	Gesetzliche Gewinnreserve Réserve légale de bénéfices	58'210
Veränderung Rückstellung Mutation provision	8) -155'000	-550'000	0	Gewinnvortrag Bénéfice reporté	151'390
Ausserordentlicher Erfolg Succès exceptionnel	-36'413	82'814	0	Jahreserfolg Résultat annuel	-138'227
Steuern Impôts	-317	-316	-3'000	Total Eigenkapital Total fonds propres	181'873
Jahreserfolg Bénéfice annuel	-138'227	6'750	-3'411'000	TOTAL PASSIVEN TOTAL PASSIFS	11'718'221
Antrag an die Generalversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns Requête auprès de l'assemblée générale pour l'utilisation du bénéfice inscrit au bilan					11'608'812
Vortrag vom Vorjahr Présentation de l'année dernière				Zur Verfügung Generalversammlung (Bilanzgewinn) À la disp. de l'assemblée générale (Bénéfice inscrit au bilan)	151'390
Jahresgewinn Bénéfice annuel				Zuweisung resp. Auflösung gesetzliche Gewinnreserve Attribution resp. dissolution de la réserve légale	-138'227
				Vortrag auf neue Rechnung Report à compte nouveau	13'163
					151'390

Anhang der Jahresrechnung

Annexe du décompte annuel

per 31. Dezember 2022 | au 31 décembre 2022

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 Herstellungskosten 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

Anhang der Jahresrechnung

Annexe du décompte annuel

per 31. Dezember | au 31 décembre

2022

2021

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

Verpfändete Aktiven | Promis actif

9'166'058

9'166'058

Liegenschaften, Brandversicherungswerte | Immobilier, Valeurs assurance incendie

45'660'000
9'800'000
6'650'000
13'160'000

45'650'000
9'800'000
6'650'000
13'160'000

Hofmattenquartier
Rennweg
Orpundstrasse
Gotthelfstrasse

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl | Parc de logement par nombre de pièces

2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen Appartements	1	1
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen Appartements	133	133
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen Appartements	63	63
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen Appartements	2	2

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen | Dettes envers des institutions de prévoyance

13 0

Entschädigungen an Vorstand Indemnités comité	27'300	32'004
Entschädigungen an Revisionsstelle Indemnités réviseur	4'389	3'813
Entschädigungen an Kommissionen Indemnités commissions	17'283	15'337

Details zur Erfolgsrechnung | Détails du compte de résultat

Ertragsminderung Leerstände | Diminution du rendement logements vides

Debitorenverluste | Pertes débiteurs

Total Ertragsminderung | Diminution du rendement

Verwaltungsschädigungen | Honoraires gérance

Verwaltungssozialleistungen | Prestations sociales gérance

Weiterverrechnung Liegenschaftsdienst NK |

Facturation des services immobiliers Charges

Diverser Personalaufwand | Dépenses personnel divers

Total Personalaufwand | Charges du personnel

Unterhalt Sanierungen | Entretien assainissements

Unterhalt Reparaturen | Entretien réparations

Unterhalt Umgebung | Entretien extérieur

Unterhalt Diverse | Entretien divers

Total Unterhalt, Reparaturen | Entretien, Réparations

Heiz- und Nebenkosten Verwaltungsgebäude | Chauffage et charges locaux gérance

Heiz- und Nebenkosten Leerwohnungen | Chauffage et charges appartements vides

Total Energieaufwand | Frais d'énergie

Porti, Telefon | Port, téléphone

Büromaterial | Matériel de bureau

Abonnemente, Beiträge | Abonnements, cotisations

Unterhalt, Reparaturen Büromaschinen, Informatik |

Entretien réparations machine de bureau, informatique

Rechts- und Beratungsaufwand/Verbandsbeiträge/Dritte |

Frais juridiques et conseils/Cotisation associations/Tiers

Fahrzeugaufwand | Frais véhicules

Übriger Verwaltungsaufwand | Divers gérance

Total Verwaltungsaufwand | Frais de gestion

GV-Spesen und Auslagen | Frais et dépenses AG

Total Öffentlichkeitsarbeit | Relations publiques

Bank- und PC-Spesen | Frais banque et CCP

Hypothekarzinsen | Intérêts hypothécaires

Total Finanzaufwand | Charges financières

Rückvergütung Denkmalpflege Vorjahre | Remboursement conservation des monuments historiques

Auflösung/Bildung Rückstellung Darlehen EBG HBT GmbH |

Dissolution constitution provision prêt EBG HBT GmbH

Nachrechnungen Liegenschaftssteuern 2020 und 2021 |

Révision des taxes immobilières

Diverse | Divers

Total ausserordentlicher Erfolg | Succès exceptionnel

	2022 IST	2021 IST	2022 BUDGET
Ertragsminderung Leerstände Diminution du rendement logements vides	52'857	18'911	50'000
Debitorenverluste Pertes débiteurs	o	o	10'000
Total Ertragsminderung Diminution du rendement	1) 52'857	18'911	60'000

Verwaltungsschädigungen Honoraires gérance	337'569	306'706	370'000
Verwaltungssozialleistungen Prestations sociales gérance	60'838	59'520	74'000
Weiterverrechnung Liegenschaftsdienst NK	-55'988	o	-15'000
Facturation des services immobiliers Charges	9'763	7'411	10'000
Diverser Personalaufwand Dépenses personnel divers	2)	352'182	373'637
Total Personalaufwand Charges du personnel	352'182	373'637	439'000

Unterhalt Sanierungen Entretien assainissements	383'710	72'041	3'250'000
Unterhalt Reparaturen Entretien réparations	870'647	515'097	1'051'000
Unterhalt Umgebung Entretien extérieur	2'676	11'878	30'000
Unterhalt Diverse Entretien divers	o	o	1'000
Total Unterhalt, Reparaturen Entretien, Réparations	3) 1'257'033	599'016	4'332'000

Heiz- und Nebenkosten Verwaltungsgebäude Chauffage et charges locaux gérance	7'134	6'622	7'000
Heiz- und Nebenkosten Leerwohnungen Chauffage et charges appartements vides	8'320	8'867	30'000
Total Energieaufwand Frais d'énergie	4) 15'455	15'488	37'000

Porti, Telefon Port, téléphone	3'651	3'251	3'000
Büromaterial Matériel de bureau	10'850	12'317	12'000
Abonnemente, Beiträge Abonnements, cotisations	471	421	1'000
Unterhalt, Reparaturen Büromaschinen, Informatik	14'303	22'349	20'000
Entretien réparations machine de bureau, informatique	40'797	44'561	80'000
Rechts- und Beratungsaufwand/Verbandsbeiträge/Dritte	5'957	4'508	8'000
Frais juridiques et conseils/Cotisation associations/Tiers	9'438	8'153	9'000
Fahrzeugaufwand Frais véhicules	85'467	95'559	133'000
Total Verwaltungsaufwand Frais de gestion	5) 6'896	1'594	7'000

GV-Spesen und Auslagen Frais et dépenses AG	6'896	1'594	7'000
Total Öffentlichkeitsarbeit Relations publiques	6) 6'896	1'594	7'000

Bank- und PC-Spesen Frais banque et CCP	1'017	1'050	o
Hypothekarzinsen Intérêts hypothécaires	96'671	96'671	121'000
Total Finanzaufwand Charges financières	7) 97'688	97'721	121'000

Rückvergütung Denkmalpflege Vorjahre Remboursement conservation des monuments historiques	o	67'084	o
Auflösung/Bildung Rückstellung Darlehen EBG HBT GmbH	o	14'875	o
Nachrechnungen Liegenschaftssteuern 2020 und 2021	-37'325	o	o
Total ausserordentlicher Erfolg Succès exceptionnel	8) -36'413	82'814	o

Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau, Nidau

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTE REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau, Nidau, für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 Kontrollsystens 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.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorjahreszahlen von einer anderen Revisionsstelle geprüft wurden.

Biel, 22. März 2023

Verex Treuhand AG

Hans-Peter Nydegger
Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Luggen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Beilagen
Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Genossenschaftsleben

Der Management-Lehrgang von WBG Schweiz: Ein Erfahrungsbericht von Yves Häberli

Weswegen wohnen Sie eigentlich in einer Wohnbaugenossenschaft? Ist es wegen der attraktiven Wohnlage? Oder wegen der demokratischen Mitsprachemöglichkeiten? Geniessen Sie die Kontakte zu Ihren Mitgenossenschaftsmitgliedern? Schätzen Sie, dass Personen aus der Genossenschaft diese selber führen? Oder geht es Ihnen um kostengünstiges Wohnen?

Sollten Sie alle Punkte ausgewählt haben, Glückwunsch: Sie haben den «Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» bereits vollständig erfasst, ohne dazu an dem Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz) teilgenommen zu haben.

Sollten Sie hingegen das Gefühl haben, nicht alle Punkte seien in der EBG Nidau auch vollständig erfüllt: Kaum eine Genossenschaft erfüllt die Ziele der 18 ursprünglichen Genossenschaftsidee vollständig. So lehrte auch der Kurs, dass viele der nebenamtlich organisierten Vorstände mit den hohen Anforderungen an die Professionalität ihrer Mitglieder zu kämpfen haben.

Genau aus dieser Problematik heraus entstand der besagte Lehrgang: Valérie Kessi und Yves Häberli haben diesen für die Dauer eines halben Jahres besucht, den Präsentationen der verschiedenen Expert*innen gelau scht, sich mit den anwesenden Kolleg*innen aus anderen Wohnbaugenossenschaften ausgetauscht und das umfangreiche Skript als Vorbereitung für die Abschlussprüfung studiert.

Für den Vorstand bot die schriftliche Arbeit des Kurses Gelegenheit, das Geschäftsreglement von 2017 zu revidieren, wie dies in Art. 29 Abs. 1 der Statuten auch vorgesehen ist. In diesem legt der Vorstand seine Aufgaben, Arbeitsteilung und Zuständigkeiten fest. Als grundlegendes Führungsinstrument soll es zu einer effizienten und effektiven Arbeitsweise der Genossenschaft beitragen. Bis zur GV vom 21. Juni 2023 sollte die neue Fassung verfügbar sein.

Die erste Veranstaltung spannte dabei einen interessanten Bogen von den historischen Ursprüngen zu den aktuellen Verhältnissen der schweizerischen gemeinnützigen Wohnbauträger: Im 19. Jahrhundert führte die Landflucht in die industrialisierten Städte Europas zu einer Wohnungsnot, wobei die damaligen Immobilienbesitzer nicht in mehr Wohnraum investierten, sondern aus ihrem Bestand immer grösseren Profit zogen. Als Reaktion auf die Wohnungsnot bildeten sich erste Genossenschaften, die an den damaligen Stadträndern Gartenbausiedlungen errichteten. Die Schaffung von preisgünstigem, qualitativem Wohnraum ist somit das Kernanliegen der historischen Genossenschaftsidee. Nach dem ersten Weltkrieg verschärftete sich die Situation auf dem Immobilienmarkt der Schweiz erneut. Anstelle von staatlich gelenktem Sozialwohnungsbau wurde hierzulande eine vielseitige Zusammenarbeit von Bund, Kantonen und weiteren Akteuren gesucht und so eine Wohnlandschaft mit zahlreichen kleinen und mittleren Wohnbaugenossenschaften erzeugt.

Heute befindet sich der Schweizer Wohnungsmarkt erneut unter Druck und mit ihm insbesondere die Wohnbaugenossenschaften, die zunehmend Marktanteile verlieren. Das zentrale Problem ist, dass die existierenden Genossenschaften häufig immer noch ihre alten Bestände bewirtschaften, obwohl diese den modernen Ansprüchen nicht mehr genügen. Um sich aus dieser Gebundenheit zu lösen, benötigen Genossenschaften eine mehrjährige Bau- und Finanzstrategie zur Erneuerung ihrer Liegenschaften.

Das dazu benötigte Fach- und Führungswissen ist erheblich. Es besteht die Gefahr, dass gerade kleinere und mittlere WBGs wie die EBG Nidau dazu nicht die notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen aufbringen können. Hochwertiger Wohnraum zu selbsttragenden Preisen ist keine Selbstverständlichkeit. Wer sicher und gut wohnen möchte, muss sich dafür engagieren und weiterbilden. Damit auch in Zukunft noch die Möglichkeit besteht, von den zahlreichen Vorteilen einer Wohnbaugenossenschaft profitieren zu können.

Möchten Sie sich für die EBG Nidau engagieren: Melden Sie sich unter info@ebg-nidau.ch

Vie de la coopérative

Le cours de management de WBG Suisse : un rapport d'expérience d'Yves Häberli

Pourquoi habitez-vous dans une coopérative d'habitation ? Est-ce en raison de sa situation attrayante ? Ou pour les possibilités de participation démocratique ? Appréciez-vous les contacts avec les autres coopératrices/coopérateurs ? Appréciez-vous que des personnes de la coopérative la gèrent elles-mêmes ? Ou est-ce à cause du prix avantageux des logements ?

Si vous avez sélectionné tous les points, félicitations : vous avez déjà saisi tout « l'intérêt de la construction de logements d'utilité publique » sans avoir participé au cours de formation « Management des maîtres d'ouvrage d'utilité publique » de coopératives d'habitation suisses (WBG Schweiz).

En revanche, si vous avez l'impression que la coopérative EBG Nidau ne satisfait pas entièrement à tous ces points, sachez que les coopératives qui remplissent entièrement les objectifs de l'idée coopérative initiale sont rares. Le cours a également montré que de nombreux comités qui fonctionnent bénévolement doivent faire face aux exigences élevées de leurs membres en matière de professionnalisme.

C'est précisément de cette problématique qu'est née la formation en question : Valérie Kessi et Yves Häberli l'ont suivie pendant six mois, ont écouté les présentations des différents experts, échangé avec les collègues d'autres coopératives d'habitation et étudié le script détaillé en guise de préparation à l'examen final.

Pour le comité, le travail écrit du cours a été l'occasion de réviser le règlement d'organisation de 2017, comme le prévoit l'art. 29, al. 1 des statuts. Le comité y définit ses tâches, la répartition du travail et ses compétences. En tant qu'instrument de gestion de base, ce règlement doit contribuer à un fonctionnement efficient et efficace de la coopérative. La nouvelle version devrait être disponible pour l'AG du 21 juin 2023.

La première rencontre a permis de faire le lien entre les origines historiques et la situation actuelle des bailleurs de logements d'utilité publique suisses : au 19^e siècle, l'exode rural vers les villes industrialisées d'Europe a entraîné une pénurie de logements, alors que les propriétaires immobiliers de l'époque n'investissaient pas davantage de logements, mais tirent un profit toujours plus grand de leur parc immobilier. En réaction à la crise du logement, les premières coopératives se sont formées et ont construit des lotissements avec jardin à la périphérie des villes de l'époque. La création de logements bon marché et de qualité est donc au cœur de l'idée historique de la coopérative. Après la première guerre mondiale, la situation sur le marché immobilier en Suisse s'est à nouveau aggravée. En lieu et place d'une construction de logements sociaux pilotée par l'État, on a cherché chez nous une collaboration diversifiée entre la Confédération, les cantons et d'autres acteurs, ce qui a permis de créer un habitat comprenant de nombreuses petites et moyennes coopératives de construction de logements.

Aujourd'hui, le marché suisse du logement est à nouveau sous pression et, avec lui, particulièrement les coopératives d'habitation, qui perdent de plus en plus de parts de marché. Le problème central est que les coopératives existantes continuent souvent à gérer leurs anciens biens immobiliers, bien que ceux-ci ne répondent plus aux exigences modernes. Pour se libérer de cette contrainte, les coopératives ont besoin d'une stratégie pluriannuelle de construction et de financement pour la rénovation de leurs immeubles.

Les connaissances techniques et de gestion nécessaires sont considérables. Le risque existe que les petites et moyennes coopératives de construction de logements comme l'EBG de Nidau ne soient pas en mesure de mobiliser les ressources financières et humaines nécessaires. Un logement de qualité à des prix autosuffisants ne va pas de soi. Pour se loger en toute sécurité et dans de bonnes conditions, il faut s'engager et se former. Afin qu'à l'avenir, il soit encore possible de profiter des nombreux avantages d'une coopérative d'habitation.

Vous souhaitez vous engager pour l'EBG Nidau : annoncez-vous sous info@ebg-nidau.ch

Gratulationen und Ehrungen

Félicitations et honneurs

Organe | Organes 2023

Geburtstage Anniversaires

80. Geburtstag | 80^{ème} anniversaire

Josiane Maillard, Hofmatten
Josette Meury, Hofmatten
Ruth Schmid, Gotthelf
Karl Schmid, Gotthelf
Sergio Toppano, Gotthelf

95. Geburtstag | 95^{ème} anniversaire

Hanna Hofer, Orpundstrasse

Langjährige Mieterschaft Locataires de longue durée

50 Jahre | ans

Markus Müller, Gotthelf

Geburten | Naissances

Anass Kouhen 16.07.2022

Kenai Ryan Stettler 02.11.2022

Julian Aneiros 22.07.2022

Zum Gedenken | En souvenir

Elisabeth Schönmann, † 29.05.2022

Christiane Grun, † 19.06.2022

Hans Curty, † 21.06.2022

Präsidium | Présidium

Brigitte Bättig

Präsidentin | Présidente

brigitte.baettig@ebg-nidau.ch

Vorstandsmitglieder | Membres du comité

Yves Häberli

Vize-Präsident | Vice-président

yves.haeberli@ebg-nidau.ch

Valérie Kessi

Baukommission | Commission de construction

valerie.kessi@ebg-nidau.ch

Monika Lauener

Kommunikation | Communication

monika.lauener@ebg-nidau.ch

Adeline Volery

adeline.volery@ebg-nidau.ch

Baukommission | Commission de construction

Valérie Kessi

Vorsitz | Gestion

valerie.kessi@ebg-nidau.ch

Brigitte Bättig

Malte Beutler

Regina Brehta

Susanne Palmer

Vermietungskommission | Commission des locations

Geschäftsstelle

Vorsitz | Gestion

info@ebg-nidau.ch

Adrian Bangerter

Thomas Besmer

Raphael Frydig

Valentin Imfeld

Vertreter*in Vorstand

Geschäftsprüfungskommission | Commission de gestion

Pierre von Ballmoos

gpk@ebg-nidau.ch

Erich Engeli

Mike Farr

Hauswarte | Conciergerie

Markus Spychiger

Josip Bosniak

Geschäftsstelle | Gérance

032 505 27 17

info@ebg-nidau.ch

Monika Häggerli Geissler

Geschäftsstellenleiterin | Responsable de la gérance

Romy Rohrbach

Immobilienbewirtschafterin | Gestionnaire d'immeubles

Impressum

Herausgeberin | *Editeur*
Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau
Genossenschaftsstrasse 18
2560 Nidau
032 505 27 17, info@ebg-nidau.ch

Konzept und Gestaltung
Conception et mise en page
Tom Zbinden, tomydesign, Biel/Bienne
Druck | *Impression*
Ediprim, Biel/Bienne

Mai | *Mai 2023*
Auflage: 250 Stück
Tirage: 250 exemplaires



