Siedlungsgenossenschaft

Coopérative

Im Möösli

2023
JAHRESBERICHT
RAPPORT ANNUEL

Inhaltsverzeichnis / Table des matières

Einladung zur Generalversammlung	3
Invitation à l’assemblée générale	4
Traktanden der Generalversammlung 2024	5
Order du jour de l’assemblée générale 2024	6
Protokoll der Generalversammlung 2023	7
Procès verbal de l’assemblée générale 2023	13
Jahresbericht 2023 des Co-Präsidiums	19
Rapport annuel 2023 de la co-présidence	21
Jahresbericht 2023 der neuen Verwaltung	22
Rapport annuel 2023 de la nouvelle administration	23
Vorstellung des Kandidaten für das Amt des Finanzverantwortlichen	24
Présentation du candidat au poste de responsable financier	25
Zusammenfassung Zustandsanalyse	26
Resumé d’anayse de l’état de la coopérative	29
Bilanz	34
Bilan	34
Erfolgsrechnung	35
Comptes de résultats	35
Revisionsbericht	40
Rapport de révision	41

Einladung zur Generalversammlung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie ganz herzlich zur Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Im Möösli vom 12. Juni 2024 um 19.00 Uhr im Alterszentrum Cristal ein.

An dieser Versammlung werden wir Ihnen die Jahresrechnung 2023 vorlegen. Zudem stellt sich Herr Eymann als Finanzverantwortlicher für die Siedlungsgenossenschaft Im Möösli zur Wahl.

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie zu einem gemeinsamen Essen im Restaurant des AZ Cristal ein. Dieses gemütliche Zusammensein ist eine wunderbare Gelegenheit, sich mit den Nachbarn und den Vorstandsmitgliedern auszutauschen und die neuen Genossen-schafter*innen kennen zu lernen.

Bei Verhinderung können Sie sich mit der beigefügten Vollmacht vertreten lassen.

Wir freuen uns auf einen spannenden Abend mit Ihnen!

Im Namen des Vorstandes

Nicole Nussbaum

Invitations à l’assemblé générale

Chers coopérateurs et coopératrices

Nous avons le plaisir de vous inviter à l'assemblée générale de la coopérative d'habitation Im Möösli du **12 juin 2024 à 19h00 à l’établissement médico-social Cristal.**

Lors de cette assemblée, nous vous présenterons les comptes annuels 2023. De plus, Monsieur Eymann se présentera à l'élection en tant que **responsable financier** de la coopérative d'habitation Im Möösli.

A la suite de l'assemblée générale, nous vous invitons à **partager un repas au restaurant de l'EMS Cristal.** Ce moment convivial est une merveilleuse occasion d'échanger avec les voisins et les membres du comité et de faire connaissance avec les nouveaux membres de la coopérative.

En cas d’emêchement, vous pouvez vous faire répresenter au moyen de **la procuration ci-joint.**

Nous nous réjouissons de passer une soirée passionnante avec vous!

Au nom du comité

Nicole Nussbaum

Generalversammlung

der Siedlungsgenossenschaft Im Möösli

Mittwoch, 12.6.2024 um 19h im Alterszentrum Cristal, Lischenweg 29, 2503 Biel

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Orientierung über
   a) Jahresbericht 2023
   b) Jahresrechnung 2023
   c) Revisionsbericht 2023
4. Genehmigung Jahresbericht 2023
5. Genehmigung Jahresrechnung 2023
6. Décharge-Erteilung an Vorstand und Verwaltung
7. Wahl in den Vorstand: Philipp Eymann für das Amt des Finanzverantwortlichen
8. Anträge
9. Divers

Bitte melden Sie sich **bis am 5. Juni 2024** mit der beiliegenden Anmeldekarte an.
Adresse: Siedlungsgenossenschaft Im Möösli, Brüggmattenweg 35, 2503 Biel/Bienne

Assemblée générale de la coopérative d'habitation Im Möösli

Mercredi 12 juin 2024 à 19h à l'établissement médico-social Cristal, Chemin des Féoles, 29 2503 Bienne

Ordre du jour

1. Acceuil
2. Élection des scrutateurs/scrutatrices
3. Information
   a) Rapport annuel 2023
   b) Comptes annuels 2023
   c) Rapport de révision 2023
4. Approbation du rapport annuel 2023
5. Approbation des comptes annuels 2023
6. Décharge au comité et à l'administration
7. Élection au comité: Philipp Eymann au poste de responsable des finances
8. Propositions
9. Divers

Veuillez vous inscrire en retournant la carte d'inscription ci-joint **d'ici le 5 juin 2024.**
Adresse: Siedlungsgenossenschaft Im Möösli, Brüggmattenweg 35, 2503 Biel/Bienne

Protokoll der Generalversammlung vom 21. Juni 2023

19h im Alterszentrum Cristal, Lischenweg 29, 2503 Biel/Bienne

Anwesend

Vorstand:
- Gerhard Portmann, Finanzen
- Patrik Widmer, Vorstandsmitglied und Technischer Support
- Nicole Nussbaum, Vorstandsmitglied, Sekretärin
- Tobias Reber, Vorstandsmitglied
- Sandra Aebi, Vorstandsmitglied
- Maurice Meier, Vorstandsmitglied
- André J. Racine, Revisor

- Herr Walter Bieri, neuer Revisor
- Herr Hans Jost, neue Verwaltung (biwog)

Total anwesend: 37 Genossenschafter/innen
Total Stimmberechtigte: 38 (1 Stimme mit Vollmacht)

Entschuldigt

Vorstand: Herr Reto Bertolotti, Präsident
Genossenschafter*innen: Frau Feuz Vreni, Frau Nunes Evelyne, Frau Jametti Iris, Herr Gasser Björn, Frau Gasser Isabelle, Frau Monika Bellezza, Herr und Frau Hachen Bouchlaghem, Herr und Frau Mermod, Herr und Frau Fontana, Herr und Frau Jacquier, Herr Hanspeter Haueter (Vollmacht an seine Frau ausgestellt)
Neue Verwaltung: Yvonne Zigerli

Traktaden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresberichte 2022:
   a) Vorstandsmitglieder
   b) Verwaltung
4. Jahresrechnung 2022
   a) Präsentation
   b) Revisionsbericht
   c) Genehmigung der Rechnung und Entlastung des Verwalters und des Vorstands
5. Budget 2023
6. Verabschiedung des Präsidenten, des Verwalters und des Revisors
7. Vorstellung des neuen Revisors
8. Wahlen
   a) Vorstandsmitglieder
   b) Co-Präsidium
9. Informationen zur neuen Verwaltung und aktuellen Projekten
10. Anträge
11. Divers

1. Begrüssung
Patrik Widmer begrüsst die Genossenschafter und Genossenschafterinnen zur Generalversammlung.

2. Wahl der Stimmenzähler
Rolf Uhlmann und Michel Christinaz werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Jahresberichte 2022
a) Vorstandsmitglieder: Die Jahresberichte der Vorstandsmitglieder wurden in der Broschüre publiziert. Es werden keine Fragen dazu gestellt. Die Berichte werden einstimmig genehmigt.

b) Verwaltung: Der Jahresbericht des Verwalters wurde in der Broschüre publiziert. Es werden keine Fragen dazu gestellt. Der Bericht wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2022
a) Präsentation:
Der Jahresbericht wurde mittels der Broschüre allen Genossenschaftern zugestellt. Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2022

Total Aufwand	Fr. 787‘693.86
Total Ertrag	Fr. 848‘926.85
Gewinn	Fr. 61‘232.99

Herr Portmann ergänzt, dass die Hypotheken der Genossenschaft für 5 Jahre zu einem Zinssatz von 0.73% laufen. Das ist in der aktuellen Situation mit weiterhin steigenden Hypothekarzinsen eine sehr vorteilhafte Ausgangslage.

Es gibt keine Fragen zur Jahresrechnung aus der Versammlung.

b) Revisionsbericht
Herr André J. Racine bestätigt die Revision bei Herr Portmann vorgenommen zu haben. Die Bilanz und Erfolgsrechnung stimmen mit der Buchhaltung überein. Die Buchhaltung ist ordnungsgemäss. Bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses sind die gesetzlichen Bewertungs-Grundsätze eingehalten worden. Er hebt hervor, dass Herr Portmann der Genossenschaft eine supergute Bilanz übergibt.
Er empfiehlt der Generalversammlung die Jahresrechnung zu genehmigen. Gleichzeitig dankt er dem gesamten Vorstand für seine gute Arbeit im vergangenen Jahr.

c) Genehmigung der Rechnung und Entlastung des Verwalters und des Vorstands:
Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt und dem Verwalter/Kassier sowie dem Vorstand Entlastung erteilt.

5. Budget 2023
Das Budget wurde mittels der Broschüre allen Genossenschaftern/innen zugestellt. Gerhard Portmann erläutert, dass der Baurechtszins stark angehoben worden ist. Deshalb werde dieser Posten im 2023 das Budget deutlich mehr belasten.

Aufwand	Fr. 785'250.00
Ertrag	Fr. 874'000.00
Gewinn/Verlust	Fr. 88'750.00

Es gibt keine Fragen zum Budget.
Das Budget 2023 wird einstimmig genehmigt.

6. Verabschiedung des Revisors und des Verwalters
Patrik Widmer bedankt sich bei Gerhard Portmann für sein langes Engagement für die Siedlungsgenossenschaft Im Möösli. Er habe unter anderem die Sanierung der Fassaden der Reihenhäuser und die Installation der Solaranlagen auf den Dächern der Reihenhäuser geplant und durchgeführt. Zudem habe Gerhard Portmann die Finanzen der Genossenschaft auf Kurs gebracht.
Die verschiedenen Aufgaben als Verwalter waren zuweilen anstrengend und mühselig. Es sei nicht selbstverständlich, dass Gerhard Portmann diese Funktion 25 Jahre ausgeübt habe. Patrik Widmer hebt hervor, dass Gerhard Portmann die Vorstandsmitglieder auch im vergangenen Jahr und bis zum Schluss wohlwollend und tatkräftig unterstützt habe.
Er spricht Gerhard Portmann im Namen der Genossenschafter*innen und des Vorstandes einen herzlichen Dank aus für seine langjährige Mitwirkung im Vorstand der Genossenschaft.

Gerhard Portmann wird mit einem Geschenk, Blumen und Applaus aller Anwesenden verabschiedet.

Patrik Widmer bedankt sich auch bei André Racine im Namen des Vorstandes und der Genossenschafter*innen für seine langjährigen Dienste als Revisor der Genossenschaft und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. André Racine wird mit einem guten Tropfen Wein, Blumen und Applaus aller Anwesenden verabschiedet.

7. Vorstellung des neuen Revisors
Herr Walter Bieri stellt sich vor. Er ist Inhaber der Consulta AG Treuhand und Steuerberatungen in Gerolfingen und hat 5 Mitarbeitende. Er freut sich, dass er die Siedlungsgenossenschaft zukünftig als Revisor unterstützen und begleiten kann.
Herr Bieri wird einstimmig als neuer Revisor gewählt.

8. Wahlen
Patrik Widmer unterbreitet den Anwesenden den Antrag, die Co-Präsidenten einzeln und die vier bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. Alle zur Wahl stehenden Personen werden für 2 Jahre gewählt.

a) Bisherige Vorstandsmitglieder
Die Motivation der vier Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsperiode konnten die Genossenschafter*innen dem Jahresbericht entnehmen. Es gibt keine weiteren Fragen dazu.
Nicole Nussbaum, Sandra Aebi, Maurice Meier und Tobias Reber werden einstimmig für zwei weitere Jahre gewählt.

b) Co-Präsidium
Patrik Widmer und Laurent Sester haben sich im Jahresbericht und in einem Video auf der Webseite der Genossenschaft vorgestellt.

Frau Madaro (Genossenschafterin) möchte noch genauer wissen, weshalb es ein Co-Präsidium braucht und welche Kompetenzen und Fähigkeiten Laurent Sester in den Vorstand mitbringen würde.

Patrik Widmer erklärt, dass die Aufgaben des Präsidiums einer Genossenschaft immer komplexer werden und viel Zeit in Anspruch nehmen. Da das Amt nebenberuflich ausgeführt wird, macht es Sinn diese Arbeit auf zwei Personen zu verteilen. Laurent Sester und er, Patrik Widmer, bringen beide unterschiedliche Qualifikationen und Fähigkeiten mit, die sich ausserordentlich gut ergänzen werden.

Laurent Sester stellt sich vor und erläutert, dass er mit seiner 20-jährigen Berufserfahrung in verschiedenen Funktionen in den Parlamentsdiensten viel Wissen und Verständnis für die Abläufe in der Verwaltung mitbringt. Er werde sich daher zum Beispiel bei den Verhandlungen mit der Stadt Biel und verschiedenen Ämtern gut einbringen können. Auch er sei überzeugt, dass die Aufgabenverteilung des Präsidiums auf zwei Personen die beste Lösung ist, um die Genossenschaft in die Zukunft führen zu können. Er würde sich freuen, dieses Amt zusammen mit Patrik Widmer übernehmen zu dürfen.

Patrik Widmer wird mit 36 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung zum Co-Präsidenten gewählt.

Laurent Sester wird mit 35 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen zum Co-Präsidenten gewählt.

Patrik Widmer, Laurent Sester, Nicole Nussbaum, Sandra Aebi, Maurice Meier und Tobias Reber nehmen ihre Wahl an.

9. Informationen zur neuen Verwaltung und aktuellen Projekten

Neue Verwaltung
Patrik Widmer informiert die Anwesenden, dass in den kommenden Wochen die Verwaltung der biwog (Bieler Wohnbaugenossenschaft), namentlich Hans Jost, die Verwaltungsaufgaben der Siedlungsgenossenschaft Im Möösli übernehmen wird. Am 29. März 2023 wurden die Genossenschafter*innen darüber an einem Infoabend in Kenntnis gesetzt.
Hans Jost stellt sich vor. Er erklärt, dass die Übergabe der Geschäfte noch im Gange sind und er zusammen mit seiner Mitarbeiterin Yvonne Zigerli die verschiedenen Aufgaben nach und nach übernehmen werden. Sie beide arbeiten eng mit dem Vorstand zusammen, damit die Übergabe gut verlaufe und sie die Arbeiten gemäss den Wünschen und Anforderungen des Vorstandes erledigen können. Alle Genossenschafter*innen werden in den kommenden Wochen ein Schreiben mit allen wichtigen Angaben wie Telefonnummer, Öffnungszeiten etc. erhalten. Frau Zigerli und er freuen sich auf den Kontakt und die Zusammenarbeit mit den Genossenschafter*innen.

Zustandsanalyse der Liegenschaft
Maurice Meier fasst für alle, die an der Infoveranstaltung am 29. März 2023 nicht dabei waren, das Modellvorhaben der Stadt Biel zusammen. In einer Untersuchung wurde das Entwicklungspotential der Bieler Genossenschaften analysiert. Das übergeordnete Ziel dabei ist, den Genossenschaftsanteil in der Stadt Biel bis 2035 auf mind. 20% zu erhöhen. Die Stadt Biel gab anschliessend Handlungsempfehlungen an die Genossenschaften als Planungsgrundlage und für die Verhandlungen von Baurechtsverträgen heraus.

Die Siedlungsgenossenschaft Im Möösli hat einen erhöhtem Handlungsbedarf, vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser (wenig differenziertes Wohnungsangebot und schwacher Nutzungsgrad).
Für die Erneuerung der Baurechtsverträge muss die Genossenschaft mit der Stadt Biel bis spätestens Ende 2024 eine Zielvereinbarung abschliessen . Dazu müssen zuerst verschiedene Daten über die Genossenschaft erhoben werden (baulicher Zustand, finanzielle Situation, Organisation der Genossenschaft und des Vorstandes, etc.).

Aktuell ist der Vorstand mit der Abklärung des baulicher Zustandes der Liegenschaften beschäftigt, um eine Prognose der nächsten gross-zyklischen Sanierungsarbeiten abzuschätzen zu können. Bei diesem Schritt wird er von der AggP unterstützt (Arbeitsgemeinschaft aus Architekten und Raumplanern).

Maurice Meier zeigt anhand von Beispiel-Tabellen auf, wie die Einschätzung der einzelnen Bauteile und die Prognose der anstehenden Sanierungsarbeiten mit Berechnung der Investitionskosten aussehen werden. Ende 2023 wird der Bericht der AggP vorliegen, inkl. Empfehlung für die nächste Phase im 2024.

Stimmen aus der Versammlung
Herr Eyer teilt der Versammlung mit, dass die grossen Gärten der Einfamilienhäuser früher der Selbstversorgung dienten. Auch wenn sie heute kaum mehr für den Gemüseanbau genutzt werden, gehöre das zur Historie der Genossenschaft. Man sollte die Stadt darauf hinweisen, diese Gärten seien deshalb ja vielleicht erhaltenswert.

Frau Madaro weist darauf hin, dass viele Genossenschafter*innen, die in den Einfamilienhäuser wohnen, viel Geld in den Ausbau gesteckt haben. Sie möchte wissen, wann die Baurechtsverträge der Genossenschaft auslaufen und ob die Stadt verlangen kann, dass diese vor der Frist verlängert werden müssen.

Maurice Meier erklärt, dass die aktuellen Verträge bis 2042/2044 laufen. Die Planung des Ersatz-

Projekts (Überbauung) müsse aber deutlich früher in Angriff genommen werden. Es könne aus baulicher (Alter der Einfamilienhäuser) und finanzieller Sicht jedoch durchaus Sinn machen, bereits vor Auslauf der aktuellen Verträge mit einem Teil der Überbauung zu starten. In Anbetracht der Planungszeit werde die Umsetzung des Projekts frühestens in 10-12 Jahren starten.

Bestandsaufnahme der Aussenräume
Patrik Widmer informiert die Anwesenden, dass er vor einer Woche mit einer Gartenplanerin einen Rundgang durch die Genossenschaft gemacht hat. Dabei haben sie viel Erfreuliches entdeckt aber auch katastrophale Zustände festgestellt.

In mehreren Gärten hat sich z.B. der von Genossenschafter*innen selbst angepflanzte Bambus stark ausgebreitet, teilweise bis zum Nachbargrundstück und in die öffentlichen Wege hinaus. Patrik Widmer erklärt, dass dies ein ernsthaftes Problem ist, da Bambus an Böden und Strassenbelag ernste Schäden verursache. Er werde deshalb in den kommenden Wochen zusammen mit der Verwaltung die betroffenen Genossenschafter*innen kontaktieren und mit ihnen das weitere Vorgehen besprechen.

Auf dem Rundhang haben die Gartenberaterin und er auch viele ungepflegte Gärten und unerlaubte bzw. illegale Anbauten entdeckt. Patrik Widmer macht die anwesenden Genossenschafter*innen darauf aufmerksam, dass bei den Reihenhäuser bauliche Veränderungen am Haus und im Garten nicht gestattet sind. Spätestens beim Auszug sind alle diese baulichen Änderungen durch die Genossenschafter*innen auf eigene Kosten zu entfernen.

Die detaillierte Auswertung der Bestandsaufnahme wird zusammen mit den Ergebnissen aus den anderen Themenkreisen nach Abschluss der Erhebung den Genossenschafter*innen präsentiert.

Stimme aus der Versammlung:
Frau Bieri Jörin meldet sich zu Wort und sagt, es werde vom Vorstand immer übertrieben, sie und ihre Nachbarn hätten es gut in ihrem Kreisli und würden ihre Gärten pflegen. Es könne nicht sein, dass alles geschniegelt sein müsse und die Genossenschafter*innen sich nicht entfalten dürften.
Patrik Widmer erwidert, dass es ein Unterschied gebe zwischen gepflegtem (Wild-)Garten und unkontrolliertem Gewucher von zum Teil nicht einheimischen Pflanzen (Neophyten). Zudem gehöre auch das Hecken schneiden und Zwischenwege wischen zum Gartenunterhalt, und diese Aufgaben würden seit Jahren von den meisten Genossenschafter*innen kaum ausgeführt.

Jubiläumsfeier 2024
Tobias Reber weist die Anwesenden darauf hin, dass die Siedlungsgenossenschaft Im Möösli in diesem Jahr 80 Jahre alt geworden ist. Dieses Jubiläum möchte der Vorstand mit allen Genossenschafter*innen feiern. Doch bereits Ende 2022 war dem Vorstand klar, dass er auf Grund dringender Aufgaben (neue Verwaltung finden, neue Vorstandsmitglieder finden, Zustandsanalyse erarbeiten, etc.) nicht genügend Kapazität hat, zusätzlich noch eine Jubiläumsfeier zu organisieren. Deshalb hat der Vorstand entschieden, die Feier auf nächstes Jahr zu verschieben.

Für die Gestaltung und Vorbereitung des Jubiläumsfests sucht der Vorstand Bilder, Fotos, Texte und andere Dokumente aus der 80-jährigen Geschichte der Genossenschaft. Diese können ab sofort an Tobias Reber geschickt werden. Auch Ideen und Anregungen für die Feier sind willkomen. Bis am 31.8.2023 nimmt Tobias Reber sie im persönlichen Gespräch oder per Email unter tobias.reber@im-moeoesli.ch entgegen.

10. Anträge
Es sind keine Anträge von Genossenschafter*innen eingegangen.

11. Divers
Herr Hulliger meldet sich zu Wort. Ihm werde auf der Nebenkostenabrechnung jedes Jahr der Heizungsservice verrechnet. Seit 15 Jahren sei aber niemand vorbeigekommen für den Service. Er werde diese Gebühr nicht mehr bezahlen.

Herr Portmann erklärt, dass dieser Posten in den Nebenkosten ein Service-Abo sei. Damit werden die Kosten der regelmässigen Heizungskontrolle (alle 6 Jahre) und Reparaturen bei unerwarteten Problemen der Heizung gedeckt. Patrik Widmer teilt Herrn Hulliger mit, dass die Verwaltung sich dem annehme und die Frage bilateral mit ihm klären werde, damit das zukünftig besser läuft.

Frau Madaro meldet sich und erklärt, dass der Holzzaun zu ihren Nachbarn schon eine Weile beschädigt und am verfaulen sei. Sie möchte wissen, wann etwas unternommen werde diesbezüglich. Herr Widmer bittet sie, diesen Fall der Verwaltung zu melden, damit diese dann den Fall abklären kann.

Mehrere Genossenschafter erkundigen sich, was bezüglich der Arbeiten der Cablex (Glasfaserkabel Installation, dadurch Löcher in der Strasse/in den Gärten) läuft, wann diese weitergeführt bzw. fertig gestellt werden.
Patrik Widmer erklärt der Versammlung, dass es unmöglich ist, von der Firma Cablex Informationen zu den Bauarbeiten und zum Zeitplan zu erhalten. Die Firma schaffe es nicht einmal, die Verwaltung zu informieren, wann sie in welchem Garten Bauarbeiten durchführen will. Er könne deshalb keine Auskünfte geben über den weiteren Verlauf der baulichen Tätigkeiten.

Herr Scheuer und Frau Guldimann erkundigen sich, ob ihre Kündigung des Kabelanschlusses bei der Verwaltung angekommen ist.
Gerhard Portmann bestätigt, dass es beide Anschlüsse bei UPC/cablecom gekündigt hat. Sie sollen es auf jeden Fall auf der Nebenkostenrechnung 2022-2023 kontrollieren. Er fügt hinzu, dass Genossenschafter*innen, die ihren Anschluss ebenfalls kündigen wollen, dies schriftlich der Verwaltung mitteilen müssen. Diese werde dann den jeweiligen Vertrag kündigen.

Datum Generalversammlung 2024
Patrik Widmer teilt der Versammlung mit, dass die nächste Generalversammlung am **12. Juni 2024** stattfindet. Er bedankt sich bei allen Anwesenden für die gelungene Generalversammlung und wünscht allen einen schönen Abend.

Ende der Generalversammlung um 20h15.

Die Protokollführerin:

Nicole Nussbaum

Der Sitzungsleiter:

Patrik Widmer

Procès-verbal de l’assemblée générale du 21 juin 2023

à 19 h dans l’EMS Cristal, chemin des Fléoles 29, 2503 Biel/Bienne

Personnes présentes

Comité :

- M. Gerhard Portmann, finances
- M. Patrik Widmer, membre du comité et support technique
- Mme Nicole Nussbaum, membre du comité, secrétaire
- M. Tobias Reber, membre du comité
- Mme Sandra Aebi, membre du comité
- M. Maurice Meier, membre du comité
- M. André J. Racine, réviseur

- M. Walter Bieri, nouveau réviseur
- M. Hans Jost, nouvelle administration (biwog)

Total des personnes présentes : 37 membres de la coopérative
Total des personnes autorisées à voter : 38 (dont 1 voix par procuration)

Personnes excusées

Comité : M. Reto Bertolotti, président

Membres de la coopérative : Mme Vreni Feuz, Mme Evelyne Nunes, Mme Iris Jametti, M. Björn Gasser, Mme Isabelle Gasser, Mme Monika Bellezza, Mme et M. Hachen Bouchlaghem, Mme et M. Mermod, Mme et M. Fontana, Mme et M. Jacquier, M. Hanspeter Haueter (procuration délivrée à sa femme)

Nouvelle administration : Mme Yvonne Zigerli

Ordre du jour

1. Salutations
2. Élection des scrutateurs
3. Rapports annuels 2022 :
    a) des membres du comité
    b) de l’administration
4. Comptes annuels 2022
    a) Présentation
    b) Rapport de révision
    c) Approbation des comptes et décharge à l’administration et au comité
5. Budget 2023
6. Départ du président, de l’administrateur et du réviseur
7. Présentation du nouveau réviseur
8. Élections
    a) des membres du comité
    b) de la coprésidence
9. Informations sur la nouvelle administration et les projets en cours
10. Propositions
11. Divers

1. Salutations
M. Patrik Widmer souhaite la bienvenue aux membres de la coopérative à cette assemblée générale.

2. Élection des scrutateurs
MM. Rolf Uhlmann et Michel Christinaz sont élus à l'unanimité comme scrutateurs.

3. Rapports annuels 2022
a) Des membres du comité : Les rapports annuels des membres du comité ont été publiés dans la brochure. Aucune question n'est posée à ce sujet. Les rapports sont approuvés à l'unanimité.
b) De l'administration : Le rapport annuel de l'administration a été publié dans la brochure. Aucune question n'est posée à ce sujet. Le rapport est approuvé à l'unanimité.

4. Comptes annuels 2022
a) Présentation :
Le rapport annuel a été envoyé à tous les membres de la coopérative sous forme de brochure.
Compte de résultat au 31 décembre 2022

Charges totales	787 693,86 fr.
Recettes totales	848 926,85 fr.
Bénéfice	61 232,99 fr.

M. Gerhard Portmann ajoute que les hypothèques de la coopérative courent sur 5 ans à un taux d'intérêt de 0,73 %. Dans la situation actuelle, où les taux hypothécaires continuent d'augmenter, c'est une situation très avantageuse.

L'assemblée n'a pas de questions sur les comptes annuels.

b) Rapport de révision
M. André J. Racine confirme avoir effectué la révision auprès de M. Gerhard Portmann. Le bilan et le compte de résultats concordent avec la comptabilité. La comptabilité est en ordre. Les principes d'évaluation légaux ont été respectés dans la présentation de la situation patrimoniale et du résultat d'exploitation. Il souligne que M. Gerhard Portmann remet à la coopérative un bilan très positif.

Il recommande à l'assemblée générale d'approuver les comptes annuels. Il remercie en même temps l'ensemble du comité pour son très bon travail au cours de l'année écoulée.

c) Approbation des comptes et décharge à l'administrateur et au comité :
Les comptes annuels sont approuvés à l'unanimité ; décharge est donnée à l'administration et au trésorier ainsi qu'au comité.

5. Budget 2023
Le budget a été envoyé à tous les membres de la coopérative par le biais de la brochure. M. Gerhard Portmann explique que le taux d'intérêt pour le droit de superficie a été fortement augmenté. C'est pourquoi ce poste pèsera nettement plus sur le budget en 2023.

Charges	785 250 fr.
Recettes	874 000 fr.
Bénéfice/Perte	88 750 fr.

Il n'y a pas de questions sur le budget.

Le budget 2023 est approuvé à l'unanimité.

6. Départ du réviseur et de l'administrateur
M. Patrik Widmer remercie M. Gerhard Portmann pour son engagement de longue date en faveur de la coopérative d'habitation Im Möösli. C'est lui qui a planifié et réalisé la rénovation des façades des maisons mitoyennes et l'installation des panneaux solaires sur leurs toitures. De plus, M. Gerhard Portmann a su remettre les finances de la coopérative sur les rails.

Les différentes tâches d'administrateur pouvaient être parfois fastidieuses et pénibles. Cela n'a pas dû être facile tous les jours pour M. Gerhard Portmann d'exercer cette fonction pendant 25 ans. M. Patrik Widmer souligne que M. Gerhard Portmann a également soutenu les membres du comité avec bienveillance et dynamisme aussi au cours de l'année écoulée, et ce jusqu'à la fin.

Au nom des membres de la coopérative et du comité, M. Patrik Widmer adresse à M. Gerhard Portmann ses plus vifs remerciements pour son engagement sans relâche au sein du comité de la coopérative.

M. Gerhard Portmann se voit offrir un cadeau, des fleurs et reçoit les applaudissements de toutes les personnes présentes.

M. Patrik Widmer remercie à son tour M. André Racine au nom du comité et des membres de la coopérative pour ses longues années de service en tant que réviseur de la coopérative et lui souhaite le meilleur pour la suite. En guise de remerciement, M. André Racine se voit offrir une bonne bouteille de vin, des fleurs et reçoit les applaudissements de toutes les personnes présentes.

7. Présentation du nouveau réviseur
M. Walter Bieri se présente. Il est propriétaire de Consulta AG Treuhand und Steuerberatungen à Gerolfingen et emploie cinq personnes. Il se réjouit de pouvoir soutenir et accompagner la coopérative d'habitation en tant que réviseur à l'avenir.
M. Walter Bieri est élu à l'unanimité comme nouveau réviseur.

8. Élections
M. Patrik Widmer soumet aux personnes présentes la proposition d'élire les co-présidents individuellement et les quatre membres actuels du comité en un bloc. Cette proposition est adoptée à l'unanimité. Tou·te·s les candidat·e·s sont élu·e·s pour deux ans.

a) Membres actuels du comité
Les membres de la coopérative ont pu lire dans le rapport annuel la motivation des quatre membres du comité pour un nouveau mandat. Il n'y a pas d'autres questions à ce sujet.
Mme Nicole Nussbaum, Mme Sandra Aebi, M. Maurice Meier et M. Tobias Reber sont élu·e·s à l'unanimité pour deux années supplémentaires.

b) Coprésidence
MM. Patrik Widmer et Laurent Sester se sont présentés dans le rapport annuel et dans une vidéo sur le site web de la coopérative.

Mme Madaro (membre de la coopérative) aimerait savoir plus précisément pourquoi une coprésidence est nécessaire et quelles compétences et capacités M. Laurent Sester apporte au comité.

M. Patrik Widmer explique que les tâches de la présidence d'une coopérative deviennent de plus en plus complexes et chronophages. Comme la fonction est exercée à titre accessoire, il est judicieux de répartir ce travail entre deux personnes. MM. Laurent Sester et Patrik Widmer apportent tous deux des qualifications et des compétences différentes qui se complèteront parfaitement.

M. Laurent Sester se présente et explique qu'il a 20 ans d'expérience professionnelle dans différentes fonctions au sein des services du Parlement et qu'il apporte par cela beaucoup de connaissances et une grande maîtrise des rouages de l'administration. Il pourra donc bien s'impliquer, par exemple, dans les négociations avec la ville de Bienne et avec les différents offices. Il est également convaincu que la répartition des tâches de la présidence entre deux personnes est

la meilleure solution pour pouvoir conduire la coopérative au mieux dans le futur. Il serait heureux de pouvoir assumer cette fonction avec M. Patrik Widmer.
M. Patrik Widmer est élu coprésident avec 36 voix en sa faveur et une abstention.

M. Laurent Sester est élu coprésident avec 35 voix en sa faveur et deux abstentions.

M. Patrik Widmer, M. Laurent Sester, Mme Nicole Nussbaum, Mme Sandra Aebi, M. Maurice Meier et M. Tobias Reber acceptent leur élection.

9. Informations sur la nouvelle administration et les projets en cours

Nouvelle administration
M. Patrik Widmer informe les personnes présentes que dans les semaines à venir, l'administration de la **biwog** (coopérative biennoise de construction), plus précisément M. Hans Jost, reprendra les tâches administratives de la coopérative d'habitation Im Möösli. Le 29 mars 2023, les membres de la coopérative ont eu connaissance de cette décision lors d'une soirée d'information.

M. Hans Jost se présente. Il explique que le transfert des dossiers se poursuit encore et qu'avec sa collaboratrice, Mme Yvonne Zigerli, il reprendra les différentes tâches au fur et à mesure. Tous deux travaillent en étroite collaboration avec le comité afin que la transition se fasse en douceur et que les travaux puissent être effectués conformément aux souhaits et aux exigences du comité. Tous les membres de la coopérative recevront dans les semaines à venir un courrier contenant toutes les informations importantes telles que le numéro de téléphone, les horaires d'ouverture, etc. Mme Yvonne Zigerli et M. Hans Jost se réjouissent du contact et de la collaboration avec les membres de la coopérative.

Analyse de l'état de l'immeuble
Maurice Meier résume le projet modèle de la ville de Bienne pour toutes les personnes qui n'étaient pas présentes à la séance d'information du 29 mars 2023. Une étude a analysé le potentiel de développement des coopératives biennoises. L'objectif principal est d'augmenter la part des coopératives dans la ville de Bienne à au moins 20 % d'ici 2035. La ville de Bienne a ensuite publié des recommandations d'action à l'intention des coopératives, comme base de planification et pour la négociation de contrats de droit de superficie.

Pour la coopérative d'habitation Im Möösli, il y a un besoin accru d'agir, surtout dans le domaine des maisons individuelles (offre de logements peu différenciée et faible taux d'utilisation).
En ce qui concerne le renouvellement des contrats de droit de superficie, la coopérative doit conclure une convention d'objectifs avec la ville de Bienne au plus tard fin 2024. Pour cela, il faut d'abord collecter différentes données sur la coopérative (état des bâtiments, situation financière, organisation de la coopérative et du comité, etc.)

Actuellement, le comité est en train de clarifier l'état de la construction des immeubles afin de pouvoir estimer les prochains travaux de rénovation à grande échelle. Il est soutenu dans cette démarche par l'AggP (groupement d'architectes et d'aménageurs).
M. Maurice Meier montre à l'aide de tableaux-exemples comment se présentent l'estimation des différents éléments de construction et le pronostic des travaux de rénovation à venir, y compris un pronostic des coûts d'investissement. Fin 2023, le rapport de l'AggP sera disponible, y compris les recommandations pour la prochaine phase en 2024.

Voix de l'assemblée
M. Eyer informe l'assemblée que les grands jardins-potagers des maisons individuelles servaient autrefois à l'autosuffisance. Même s'ils ne sont plus guère utilisés aujourd'hui pour la culture de légumes, cela fait partie de l'histoire de la coopérative. Il faudrait peut-être rappeler à la ville que pour cette raison ils mériteraient d'être protégés.

Mme Madaro fait remarquer que de nombreux membres habitant dans les maisons individuelles ont investi beaucoup d'argent dans l'aménagement de celles-ci. Elle aimerait savoir quand les contrats

de droit de superficie de la coopérative arrivent à échéance et si la ville peut exiger qu'ils soient prolongés avant cette échéance.
M. Maurice Meier explique que les contrats actuels courent jusqu'en 2042/2044. Pour autant, la planification du projet de remplacement (construction) doit être entreprise bien plus tôt. Il pourrait toutefois être judicieux, d'un point de vue du patrimoine bâti (âge des maisons individuelles) et financier, de commencer les délibérations pour une partie du lotissement avant l'expiration des contrats actuels. Compte tenu du temps de planification, la mise en œuvre d'un projet ne commencera pas avant 10 ou 12 ans au plus tôt, a-t-il ajouté.

Inventaire des espaces extérieurs
M. Patrik Widmer informe les personnes présentes qu'il y a une semaine, il a fait le tour de la coopérative avec une paysagiste ; à leurs yeux se sont présentés des aspects réjouissants, mais aussi des situations très problématiques.
Dans plusieurs jardins par exemple, le bambou planté par des membres de la coopérative s'est fortement répandu, parfois jusqu'au terrain voisin voire jusque sur la voie publique. M. Patrik Widmer explique qu'il s'agit d'un problème sérieux, car le bambou cause de graves dommages aux sols et au revêtement de routes. C'est pourquoi il contactera les personnes concernées dans les semaines à venir, conjointement avec l'administration, pour discuter de la suite.
Pendant leur tour d'horizon, la paysagiste et M. Patrik Widmer ont également découvert de nombreux jardins-potagers non entretenus et des cultures non autorisées ou illégales. M. Patrik Widmer attire l'attention des personnes présentes sur le fait que des modifications à la structure des maisons mitoyennes et au jardin ne sont guère autorisées. Au plus tard au moment de quitter le logis, toutes ces modifications doivent être enlevées par les personnes concernées à leurs propres frais.
L'évaluation détaillée de l'état des lieux, ainsi que les résultats des autres thèmes, seront présentés aux membres de la coopérative une fois l'enquête terminée.

Voix de l'assemblée
Mme Bieri Jörin prend la parole et affirme que le comité exagère toujours : elle et ses voisins directs sont heureux sur leur parcelle et entretiennent leurs jardins-potagers. Il n'est pas souhaitable que tout doive être parfait et que les membres de la coopérative ne puissent pas profiter d'une certaine liberté de s'exprimer.
M. Patrik Widmer répond qu'il y a une différence entre un jardin (év. sauvage) bien entretenu et une prolifération incontrôlée de plantes en partie non indigènes (néophytes). De plus, la taille des haies et le nettoyage des allées font également partie de l'entretien du jardin, et ces tâches ne sont guère effectuées depuis des années par la plupart des membres de la coopérative.

Fête d'anniversaire 2024
M. Tobias Reber fait remarquer aux personnes présentes que la coopérative d'habitation Im Möösli a soufflé 80 bougies en 2023. Le comité souhaite fêter cet anniversaire avec tous les membres de la coopérative. Mais dès la fin de l'année 2022, le comité s'est rendu compte qu'en raison de tâches urgentes (trouver une nouvelle administration, trouver de nouveaux membres pour le comité, élaborer une analyse de la situation, etc.), il n'y avait pas la capacité suffisante pour organiser en plus une fête pour l'anniversaire de la coopérative. Le comité a donc décidé de la reporter à l'année prochaine (2024).

Pour la préparation de la fête, le comité est à la recherche d'illustrations, de photos, de textes et d'autres documents retraçant les 80 ans d'histoire de la coopérative. Ceux-ci peuvent être envoyés dès maintenant à M. Tobias Reber. Les idées et les suggestions sont également les bienvenues. Jusqu'au 31 août 2024, M. Tobias Reber peut les recevoir lors d'un entretien en personne ou par e-mail à l'adresse tobias.reber@im-moeoesli.ch.

10. Propositions
Aucune demande n'a été déposée par les membres de la coopérative.

11. Divers

M. Hulliger demande à prendre la parole. Le service de chauffage lui est facturé chaque année sur le décompte des charges. Or, depuis 15 ans, personne n'est passée pour effectuer cette maintenance. Il ne paiera plus ces frais.
M. Portmann explique que ce poste dans les charges est un abonnement de service. Cela permet de couvrir les frais de contrôle régulier du chauffage (tous les 6 ans) et les réparations en cas de problèmes inattendus du chauffage. M. Patrik Widmer informe M. Holliger que l'administration s'en occupe et qu'elle va clarifier la question directement avec lui afin que cela se passe mieux à l'avenir.

Mme Madaro prend aussi la parole et explique que la clôture en bois qui sépare son jardin de celui de ses voisins est endommagée depuis un certain temps et qu'elle est en train de pourrir. Elle souhaite savoir quand des mesures seront prises. M. Widmer lui demande de signaler ce cas à l'administration afin qu'elle puisse ensuite clarifier la situation.

Plusieurs membres de la coopérative demandent à savoir ce qu'il en est des travaux de Cablex (installation de la fibre optique qui a laissé des trous dans la rue/dans les jardins), quand ils reprendront et quand ils seront terminés.
M. Patrik Widmer explique à l'assemblée qu'il n'est pas possible d'obtenir des informations sur les travaux et leur échéancier de la part de l'entreprise Cablex. Celle-ci n'est d'ailleurs pas en mesure d'informer l'administration de la date à laquelle elle prévoit d'effectuer des travaux dans tel ou tel jardin. Il ne peut donc pas donner d'informations sur la suite des travaux.

M. Scheuer et Mme Guldimann demandent si leur résiliation du raccordement au câble est bien parvenue à l'administration.
M. Gerhard Portmann confirme qu'il a résilié les deux raccordements auprès d'UPC/cablecom. Il leur demande de le vérifier sur la facture de charges 2022-2023. Il ajoute que les membres de la coopérative qui souhaitent également résilier leur raccordement doivent en informer l'administration par écrit. Cette dernière résiliera alors le contrat concerné.

Date de l'assemblée générale 2024
M. Patrik Widmer informe l'assemblée que la prochaine assemblée générale aura lieu **le 12 juin 2024.** Il remercie toutes les personnes présentes pour cette assemblée générale réussie et souhaite à tout le monde une bonne soirée.

Fin de l'assemblée générale à 20 h 15.

Pour le procès-verbal :

Nicole Nussbaum

Le président de séance :

Patrik Widmer

Jahresbericht 2023 des Co-Präsidiums

Da ich an der letzten Generalversammlung im Juni 2023 in den Vorstand der Siedlungsgenossenschaft gewählt wurde, blicke ich lediglich auf ein halbes Amtsjahr zurück. In diesem halben Jahr durfte ich mich **mit dem Alltag des Möösli vertraut machen**, erhielt Einblick in zahlreiche Dossiers, die den Vorstand der Siedlungsgenossenschaft momentan beschäftigen, und **konnte mich in den Vorstand einleben, der sich aus wertvollen und äusserst motivierten Persönlichkeiten zusammensetzt.**

„Nach diesen wenigen Monaten Anlaufzeit ziehe ich aus dem Co-Präsidium mit Patrik Widmer eine sehr positive Bilanz."

Wir tauschen uns regelmässig aus und können dadurch rasch Entscheidungen in operativen Bereichen treffen, ohne dass sich der gesamte Vorstand versammeln muss. Dieses Tandem – besonders geeignet für jemanden, welcher das Velohandwerk perfekt beherrscht – lässt anlässlich informeller Gespräche einen **bereichernden Austausch unserer unterschiedlichen Ansichten** zur Geschäftsführung der Siedlungsgenossenschaft zu.

Das Jahr 2023 war zudem von einer kleinen Revolution in den laufenden Geschäften geprägt: **Die alltäglichen Verwaltungsaufgaben der Siedlungsgenossenschaft wurden der Geschäftsstelle der biwog übergeben**, deren langjährige Erfahrung und Professionalität eine Bereicherung sowohl für unsere Siedlungsgenossenschaft allgemein als auch für den Vorstand ist. Letzterem wird dadurch viel Arbeit abgenommen, und er kann sich auf die **strategischen Ausrichtungen der Siedlungsgenossenschaft konzentrieren**. In der intensiven Phase von Überlegungen zu künftigen Entwicklungen ist eine solche organisatorische Veränderung besonders willkommen.

Die neue Struktur des Vorstands und das neue Präsidium dienten als **Anlass für eine erste Kontaktaufnahme mit unserem Ansprechpartner der Berner Kantonalbank**, die schon seit langer Zeit der hauptsächliche Finanzpartner der Siedlungsgenossenschaft ist. Bei einem Wechsel an der Spitze einer Kundenorganisation der Bank gibt es anlässlich der Übergabe des Dossiers und der Klärung der administrativen Einzelheiten üblicherweise ein Treffen und einen Überblick über die finanzielle Situation der Siedlungsgenossenschaft sowie über die vorgesehenen mittelfristigen Projekte. **In diesem Sinne haben wir mit der BEKB einen verlässlichen Partner an unserer Seite.**

In den ersten Monaten meiner Amtszeit konnte ich zudem die **laufende vertiefte Analyse des Gebäudezustands der Siedlungsgenossenschaft mitverfolgen**, die vom Architektenkollektiv AggP durchgeführt wird. Dieser Auftrag mit Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft liefert nicht nur die Grundlage für strukturelle, städtebauliche und wirtschaftliche Entscheidungen, sondern **skizziert auch Szenarien zur Projektierung der Entwicklung der errichteten Umgebung im Umkreis der Siedlungsgenossenschaft in den nächsten Jahrzehnten.**

Eine weitere «Baustelle», die ich in meiner neuen Funktion entdecken durfte, ist das Projekt des **vom Architekten und Vorstandsmitglied Maurice Meier entwickelten Standard-Konzept für die Renovation von Wohnungen in Reihenhäusern;** es könnte für die nächsten freien Objekte zum Tragen kommen. Maurice arbeitete bei der Konzipierung und Begleitung der Umsetzung einer ersten Renovation sehr sorgfältig an den Plänen, der Anordnung, der Auswahl von Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen und blieb dabei der Struktur sowie der Originalsubstanz treu.

„Die Renovation war ein voller Erfolg: Modernisierung und Aufwertung des Bestehenden und gleichzeitig Berücksichtigung der aktuellen Bedürfnisse und Standards sowie Erhaltung des baulichen Erbes.“

Laurent Sester

Wohnzimmer Reiheneinfamilienhaus Pestalozzi-Allee 83 © Fabian Blaser

Rapport annuel 2023 de la co-présidence

Comme j’ai été élu à la co-présidence de la coopérative à la dernière assemblée générale en juin 2023, mon regard rétrospectif porte sur une demi-année seulement, au cours de laquelle j’ai eu l’occasion de **me familiariser avec le quotidien du Möösli**, de prendre connaissance des nombreux dossiers qui occupent en ce moment le comité de la coopérative et de **m’intégrer au sein de ce comité qui regroupe des personnalités riches et extrêmement motivées.**

„Après ces quelques mois de mise en route, je tire un bilan très positif du fonctionnement en co-présidence avec Patrik Widmer.“

Nos échanges sont réguliers et permettent des prises de décision rapides pour les domaines opérationnels où l’entier du comité ne doit pas nécessairement se réunir. De plus, ce choix d’un tandem – assez évident pour une collaboration avec un artisan constructeur de vélos – donne la possibilité **d’une confrontation fructueuse de points de vue lors des discussions informelles** qui portent sur la gestion des affaires de la coopérative.

L’année 2023 a en outre été marquée par une petite révolution dans le suivi **des affaires courantes, dans la mesure où les tâches administratives quotidiennes liées au fonctionnement de la coopérative ont été déléguées au secrétariat de la biwog.** Sa grande expérience et sa professionnalité sont à la fois un enrichissement pour notre coopérative dans son ensemble et pour le comité, qui se voit décharger d’une importante charge de travail et peut ainsi **se concentrer sur les orientations stratégiques de la coopérative.** En cette période de réflexions intensives sur le développement futur, ce changement organisationnel est particulièrement bienvenu.

La nouvelle structure du comité et sa nouvelle présidence ont été **l’occasion d’une première prise de contact avec notre interlocuteur de la Banque cantonale de Berne**, qui est depuis longtemps le partenaire financier principal de la coopérative. Quand il y a de nouveaux responsables à la tête d’une organisation cliente de la banque, il est habituel que la transmission du dossier et le règlement des détails administratifs s’accompagnent d’une rencontre et d’un passage en revue de la situation financière de la coopérative ainsi que des projets à moyen terme qu’elle prévoit de développer. Dans ce sens, **nous avons avec la BEKB un partenaire solide à nos côtés.**

Ces premiers mois d’activités m’ont également permis de **suivre l’analyse approfondie en cours sur l’état des bâtiments et de la coopérativ**e, menée par le collectif d’architectes AggP. En plus de fournir les bases de décision structurelles, urbanistiques et économiques, ce mandat lié aux réflexions sur le développement futur de la coopérative esquisse des scénarios pour **l’évolution possible du milieu construit dans le périmètre de la coopérative pour les prochaines décennies.**

Un autre «chantier» que ma nouvelle fonction m’a fait découvrir est l**e projet de concept-modèle de rénovation développé par l’architecte et membre du comité Maurice Meier pour les appartements des maisons en rangée,** qui pourra être appliqué aux prochaines unités devenues libres. Par un travail minutieux sur les plans, l’agencement, le choix des matériaux, des couleurs et des traitements de surface, ainsi que par une intervention très respectueuse des structures et de la substance d’origine, Maurice a conçu et accompagné la réalisation d’une première rénovation qui est en tous points une réussite : **modernisation et mise en valeur de l’existant, répondant à la fois aux besoins et standards actuels et aux préoccupations de conservation du patrimoine bâti.**

Laurent Sester

Jahresbericht 2023 der neuen Verwaltung

Nach etlichen Treffen und Verhandlungen zwischen dem Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Im Möösli und dem Vorstand der **biwog** Bieler Wohnbaugenossenschaft war es im Jahr 2023 endlich soweit: Die Siedlungsgenossenschaft Im Möösli hat eine neue Verwaltung gewählt.

Seit dem 2. August 2023 können die Genossenschafter*innen bei ihren Anliegen und Fragen die Mitarbeitenden der biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT kontaktieren.

Bis dahin haben Yvonne Zigerli (Mitarbeiterin Administration der **biwog**) und Hans Jost (**biwog**-Geschäftsleiter) bei verschiedenen Gelegenheiten schon einige Verwaltungsarbeiten ausgeführt. Ab dem obigen Datum war der Wechsel dann offiziell.

Nach der Abholung der Akten beim Vorgänger wurden als erstes sämtliche Daten im „neuen" Computersystem erfasst. Damit alle Bewohner*innen ihre Daueraufträge anpassen konnten, stellten wir aktualisierte Einzahlungsscheine zu. Der Wechsel hat gut geklappt, wofür wir Ihnen danken.

Danach wurde die Buchhaltung neu strukturiert, viele Umbuchungen vorgenommen, die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen neu erstellt, verschiedene Mieterdossiers gesichtet und bereinigt und so weiter und so fort. Auch konnten wir einige von Ihnen bereits persönlich kennen lernen oder durften Sie am Telefon oder per Mail bedienen.

Bei einem Verwaltungswechsel ist es immer wichtig, dass die Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern klappt und diese in diesem Bereich entlastet werden können. Dass wir das volle Vertrauen vom Möösli-Vorstand geniessen, hat sich dadurch gezeigt, dass einige Mitglieder im Herbst eine längere Aus- resp. Ferienzeit geniessen konnten.

Dass sich einiges verändert hat, sehen Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Jahresberichts: Der Finanzteil wie auch der Review-Bericht des Revisors sehen anders aus. **Fragen dazu werden wir Ihnen gerne an der diesjährigen Generalversammlung beantworten.**

Siedlungsgenossenschaft Im Möösli

Verwaltung

Hans Jost

Rapport annuel 2023 de la nouvelle administration

Après de nombreuses rencontres et négociations entre le comité de la coopérative d'habi-tation Im Möösli et le comité de la coopérative biennoise de construction biwog, en 2023 enfin la coopérative d'habitation Im Möösli a élu une nouvelle administration.

Depuis le 2 août 2023, les membres de la coopérative peuvent contacter le personnel de la coopérative biennoise de construction biwog.

Jusqu'à là, quelques travaux administratifs avaient déjà été effectués par Yvonne Zigerli (collaboratrice administrative auprès de la biwog) et Hans Jost (directeur de la biwog) ; à partir de cette date, le changement est devenu officiel .

Après avoir récupéré les dossiers auprès du prédécesseur, la première étape a consisté à saisir toutes les données dans le « nouveau » système informatique. Afin que tou·te·s les résident·e·s puissent adapter leurs ordres permanents, nous avons envoyé des bulletins de versement actualisés. Le changement s'est bien déroulé et nous vous en remercions.

Ensuite, il a fallu restructurer la comptabilité, effectuer de nombreux reclassements, recalculer les décomptes de chauffage et de charges par logement, examiner différents dossiers de locataires, mettre tout au net, etc. Nous avons également eu l'occasion de rencontrer déjà certain·e·s d'entre vous en personne ou de les assister au téléphone ou par mail.

Lors d'un changement d'administration, il est toujours important que la collaboration avec les membres du comité se passe bien et que ceux-ci puissent être déchargés dans ce domaine. Le fait que certains membres aient pu profiter d'une longue période de vacances ou de congé à l'automne prouve que nous bénéficions de la pleine confiance du comité du Möösli.

Vous verrez dans les pages suivantes de ce rapport annuel que certaines choses ont changé : la partie financière ainsi que le rapport des réviseurs ont une nouvelle allure. **Nous répondrons volontiers à vos questions à ce sujet lors de l'assemblée générale de cette année.**

Coopérative d'habitation Im Möösli

Administration

Hans Jost

Kandidat für das Amt des Finanzverantwortlichen

Philipp Eymann stellt sich vor

Ich freue mich sehr, mich als Kandidat für den Vorstand vorstellen zu dürfen. Meine berufliche Reise begann vor etwa 16 Jahren und führte mich durch verschiedene Stationen und Aufgabenbereiche in der Immobilienbranche. Diese vielfältigen Erfahrungen haben mir **ein tiefes Verständnis für die Komplexität und die vielfältigen Herausforderungen der Branche vermittelt.** Im Laufe der Jahre habe ich meine Fachkenntnisse durch den Abschluss als diplomierter Immo-bilientreuhänder sowie durch eine zusätzliche Weiterbildung im Pensionskassen-Management kontinuierlich erweitert.

Im Jahr 2022 habe ich gemeinsam mit meiner Geschäfts-partnerin Lea Bürgi **die Firma sihlestate gegründet.** Unsere Tätigkeitsfelder sind vielfältig und reichen von der Beratung von Privatpersonen und Unternehmen bis hin zu Stiftungen und Genossenschaften. In diesen Bereichen bieten wir **Unterstützung in der Organisationsentwicklung, Controlling, Investitionsplanung, Bauherrenberatung sowie Immobilienentwicklung.**

„Genossenschaften spielen in meinem Verständnis von Wohnbauförderung eine zentrale Rolle.“

Aufgewachsen bin ich im malerischen Seeland und lebe heute mit meiner Ehefrau Barbara in Worben. **Die regionale Verwurzelung hat meine Perspektive auf Gemeinschaft und Zusammenhalt geprägt.** Genossenschaften spielen in meinem Verständnis von Wohnbauförderung eine zentrale Rolle. Sie tragen entscheidend dazu bei, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und fördern den Geist der Selbsthilfe und Solidarität unter ihren Mitgliedern.

Gerne würde ich meine Erfahrungen und mein Wissen in den Vorstand einbringen. **Gemeinsam mit Ihnen möchte ich die Weichen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und partizipative Entwicklung der Genossenschaft stellen.** Genossenschaften sollen als Vorbilder für innovatives und sozial verantwortliches Wohnen dienen und die Wohnbauförderung entscheidend mitprägen.

Ich bin überzeugt, mit meinen Fähigkeiten und meinem Engagement einen wichtigen Beitrag in der zukünftigen und nachhaltigen Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft im Möösli beitragen zu können. **Ich würde mich freuen, meine Ideen einzubringen und einen positiven Beitrag zu leisten.**

Philipp Eymann

Candidat au poste de responsable financier

Philipp Eymann se présente

Je suis très heureux de pouvoir poser ma candidature en tant que membre du comité. Mon parcours professionnel a commencé il y a environ 16 ans et m’a conduit à différents postes et responsabilités dans le secteur de l’immobilier. Ces diverses expériences **m’ont permis de comprendre toute la complexité du secteur ainsi que ses multiples défis**. Au fil des années, je n’ai eu de cesse d’élargir le champ de mes connaissances professionnelles en obtenant un diplôme d’agent immobilier et en suivant une formation complémentaire en gestion des caisses de pension.

En 2022, j’ai **fondé la société sihlestate** avec ma partenaire commerciale, Lea Bürgi. Nos domaines d’activité sont variés : nous conseillons aussi bien les particuliers et les entreprises que les fondations et les coopératives. Dans ces domaines, nous proposons un **soutien en matière de développement organisationnel, de contrôle de gestion, de planification des investissements, de conseil aux maîtres d’ouvrage ainsi que de développement immobilier.**

« Les coopératives jouent un rôle central dans ma façon de promouvoir le logement.

J’ai grandi dans la région pittoresque du Seeland et je vis aujourd’hui à Worben en compagnie de mon épouse, Barbara. **Mon ancrage dans la région et mon attachement ont façonné ma perspective de la communauté et de la cohésion**. Les coopératives jouent un rôle central dans ma façon de promouvoir le logement. Elles contribuent de manière décisive à la création de logements de qualité et abordables tout en encourageant l’esprit d’entraide et de solidarité entre leurs membres.

Je serais ravi de pouvoir faire part de mon expérience et de mes connaissances au comité. **Avec vous, je souhaite poser les bases d’un développement viable, durable et participatif de la coopérative.** Les coopératives doivent servir de modèles pour un habitat innovant et socialement responsable tout en contribuant de manière décisive à la promotion du logement.

Je suis convaincu de pouvoir participer utilement au développement durable de la coopérative de logement Möösli grâce à mes compétences et à mon engagement. **Je serais heureux de partager avec vous mes idées et d’apporter une contribution positive.**

Philipp Eymann

Zusammenfassung Zustandsanalyse

Im Rahmen des Modellvorhabens der Stadt Biel werden, wie bereits kommuniziert, Zielvereinbarungen zwischen der Stadt und den Baurechtsträgern, sprich unserer Siedlungsgenossenschaft, getroffen. **Diesen Zielvereinbarungen geht ein umfassender Prozess einer Zustandsanalyse sowie der Entwicklung einer Gesamtstrategie voraus. Diesen Prozess hat der Vorstand der Siedlungsgenossenschaft im Jahr 2023 in Angriff genommen.** In der ersten Phase hat der Vorstand eine umfassende und detaillierte Zustandsanalyse anhand insgesamt sieben durch die Stadt Biel vorgegebenen Handlungsfelder gemacht.

Handlungsfeld 1: «Bewohnerschaft – Zielgruppen»

Handlungsfeld 2: «Leben in der Genossenschaft»

Handlungsfeld 3: «Organisation und Führung»

Handlungsfeld 4: «Finanzen und Finanzierung»

Handlungsfeld 5: «Liegenschaften und Siedlungen»

Handlungsfeld 6: «Umfeldanalyse und wohnpolitische Bewertung»

Handlungsfeld 7: «Nachhaltigkeit und Umwelt»

Liegenschaften und Finanzen

Die sogenannte Portfolioanalyse wurde der Arbeitsgemeinschaft für gemeinnützige Projektentwicklung AggP anvertraut. Diese Bauexperten haben uns per Anfang 2024, **nach einer sechsmonatigen und sehr komplexen Analysearbeit**, **einen umfassenden Bericht über den Zustand und Finanzierung unserer Liegenschaften abgegeben**, sowie eine Empfehlung einer Entwicklungsstrategie formuliert.

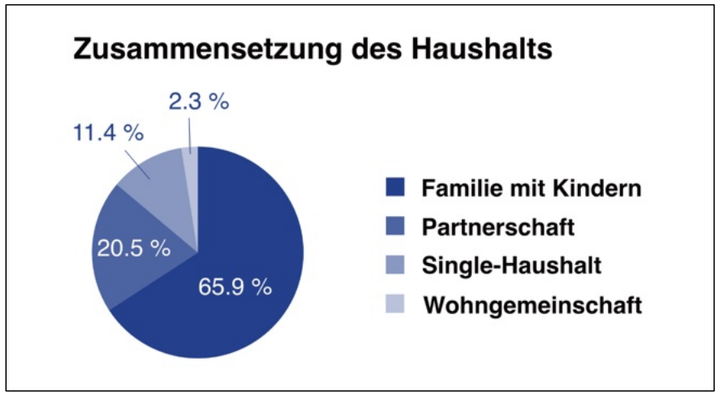
Der Bericht beinhaltet eine **Abklärung des baulichen Zustands der Liegenschaften**, um eine Prognose der nächsten Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten der jeweiligen Bauelemente abzuschätzen. Da die Bauten der Genossenschaft, mit Ausnahme der Gebäudehülle, einen sehr uneinheitlichen Sanierungsstand haben, wurde die Analyse **anhand von drei verschiedenen Haustypen erstellt.** Aus dieser Analyse ist ersichtlich, wann welche Sanierungsarbeiten anstehen. In weiterer Folge wurden diese grosszyklischen Sanierungsarbeiten für die nächsten 30 Jahre in Form von Instandsetzungspaketen dargestellt. **Daraus ergibt sich der rechnerische Investitionsbedarf des gesamten Liegenschaftsportfolios für den Werterhalt der Bauten unserer Siedlungsgenossenschaft.**

Auf Basis dieser Zustandserfassung wurde die **Finanzierungsstrategie** dieser benötigen Investitionen beleuchtet und bewertet. Trotz guter finanzieller Lage unserer Genossenschaft müssen diese **Investitionen genau geplant** und in eine gesamthafte Sanierungsstrategie eingebunden werden, damit die Siedlungsgenossenschaft zukunftsfähig bleibt.

Zuletzt wurden im Bericht auf Basis der Erkenntnisse verschiedene Entwicklungsstrategien formuliert, welche nun durch den Vorstand verfeinert werden müssen.

Leben in der Genossenschaft

Die Analyse der Bewohnerschaft und dem Leben in der Genossenschaft wurde unter anderem anhand einer **Umfrage unter den Mitgliedern der Genossenschaft** gemacht, an welcher sich 63% der Haushalte beteiligt haben. Nebst der demografischen Erfassung der Bewohner*innen wurden auch die finanzielle Situation sowie die Zufriedenheit mit Haus, Garten und Genossenschaftsleben abgefragt. **Es stellte sich heraus, dass eine Mehrheit der Genossenschafter*innen mit der aktuellen Situation zufrieden ist.** Dies betrifft zum einen die Wohnfläche, das bauliche Angebot, die Sauberkeit und Barrierefreiheit sowie die Kommunikation mit dem Vorstand. **Die Mehrheit der Genossenschafter*innen weiss auch, wie sie sich ein die Genossenschaft einbringen kann und erlebt gegenseitige Unterstützung in der Nachbarschaft.**



Organisation und Führung

Die vorhandenen Reglemente, Richtlinien und Konzepte wurden inventarisiert (z.B. Vermietungsrichtlinien, Infoblätter, Datennutzungsreglemente, usw.) und die Zusammensetzung und Organisation sowie die interne Aufgabenverteilung im Vorstand angeschaut. **Ebenso wurde die Rekrutierungsfrage für neue Vorstandsmitglieder und der erforderliche Arbeitsaufwand sowie die internen Entscheidungsprozesse analysiert.** Dort ist der aktuell noch laufende Umbau des Vorstands und die dadurch entstehende Organisations- und Umstrukturierungsarbeit speziell zu erwähnen. Es muss zurzeit noch **viel Energie in die Aufarbeitung der Altlasten gesteckt werden**, welche uns in der Neuausrichtung noch etwas hemmen. Parallel dazu arbeiten wir im Vorstand aber auch mit Hochdruck an der **Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.**

Umfeldanalyse und wohnpolitische Bewertung

Die Umfeldanalyse und wohnpolitische Bewertung hatten zum Ziel, die Stellung unserer Genossenschaft in der Stadt sowie im Quartier näher zu untersuchen. Dabei wurde unter anderem auch das Preissegment der angebotenen Wohnungen angeschaut und verglichen. **Es wurde ersichtlich, dass sich die praktizierten Mietzinsen auf einem sehr tiefen Niveau liegen und wir uns in der Stadt Biel klar im unteren Preissegment befinden.** Weiter wurden die vorhandenen Angebote in der Nachbarschaft angeschaut (Quartierräume, Aussenräume, Spielplätze, usw.) und was in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden ist (Läden, medizinisches Angebot, usw.). Unsere Genossenschaft steht auch **in direktem Kontakt mit anderen Genossenschaften**, speziell der Bieler Wohn- und Baugenossenschaft (**biwog**), da die Verwaltung unserer Genossenschaft dorthin ausgelagert wurde. **Durch diesen Austausch können wir gegenseitig von Erfahrungen profitieren und künftig Synergien nutzen.**

Nachhaltigkeit und Umwelt

Die Zustandsanalyse hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Umwelt hat ergeben, dass wir im Bereich der Biodiversität noch Verbesserungspotential haben. Eine Bestandsaufnahme zusammen mit einer Fachperson zeigt auf, dass **Biodiversitätsflächen spärlich vorhanden und die meisten Bewohner*innen mit dem Unterhalt ihren Gärten tendenziell überfordert sind.** In den Gärten wachsen ziemlich **viele invasive Neophyten** und andere Pflanzen, welche zunehmend zum Problem werden, da sie sich stark verbreiten **und einheimische Arten verdrängen**. Ausserdem hat die grosse Anzahl an Katzen sowie vorhandene Barrieren einen negativen Einfluss auf die Biodiversität. **Lebensräume wie Kleinstrukturen und Nahrungsangebote in Form von einheimischen blühenden Stauden und Sträuchern sind praktisch inexistent.** Es braucht daher in Zukunft klare Spielregeln für den Unterhalt der Gärten und Allgemeinflächen (z.B. Gartenreglement, ausgeschiedene Biodiversitätsflächen, usw.).

In Sachen Energie und Umweltverhalten kann unsere Genossenschaft **mit der vorhandenen Solaranlage punkten.** Der Eigenverbrauch dieser Energie ist jedoch noch zu niedrig. Zudem braucht es seitens der Wärmeerzeugung **eine Energiestrategie, um die vorhandenen Gasheizungen durch ein fossilfreies System abzulösen.** In diesem Rahmen wurde auch das Mobilitätsverhalten und das Angebot seitens ÖV und Sharing-Angebote angeschaut. Dort gibt es im weiteren Prozess **noch offene Fragen dazu, welche Infrastruktur wir zukünftig anbieten wollen und wo Verbesserungsbedarf besteht.**

Fazit

Der Abschluss dieser Zustandsanalyse bietet im weiteren Prozess eine Grundlage für die Erarbeitung eines Leitbilds. **Darauf aufbauend wird der Vorstand anschliessend einen konkreten Massnahmenkatalog und eine Gesamtstrategie erstellen.** Auf Basis dieser Gesamtstrategie können dann Gespräche mit der Stadt Biel geführt und Zielvereinbarungen zur Nutzung der Grundstücke im Baurecht abgeschlossen werden. Wir rechnen mit einer ersten Kontaktaufnahme mit der Stadt Biel noch in diesem Jahr und einem Abschluss der Vereinbarungen Anfang/Mitte 2025.

Maurice Meier

Resumé d’analyse de l’état de la coopérative

Dans le cadre du projet modèle de la ville de Bienne, des conventions d’objectifs sont conclues entre la ville et les titulaires de droits de superficie, c’est-à-dire notre coopérative d’habitation, comme cela a déjà été communiqué. **Ces conventions d’objectifs sont précédées d’un processus complet d’analyse de l’état des biens immobilieres et de développement d’une stratégie globale. Le comité de la coopérative d’habitation a entamé ce processus en 2023.** Dans la première phase, le comité a procédé à une analyse complète et détaillée de la situation en se basant sur sept champs d’action définis par la ville de Bienne.

Champ d’action 1 : « Habitant·e·s et groupes cibles » ;

Champ d’action 2 : « Vivre dans la coopérative » ;

Champ d’action 3 : « Organisation et direction » ;

Champ d’action 4 : « Finance et financement » ;

Champ d’action 5 : « Immeubles et lotissements » ;

Champ d’action 6 : « Analyse du milieu et évaluation de la politique du logement »

Champ d’action 7 : « Développement durable et environnement ».

Immeubles et finances

L’analyse dite de portefeuille a été confiée au groupe de travail pour le développement de projets d’utilité publique AggP. **Après un travail d’analyse très complexe qui a duré six mois, ces spécialistes de la construction nous ont remis début 2024 un rapport complet sur l’état et le financement de nos biens immobiliers**, ainsi qu’une recommandation de stratégie de développement.

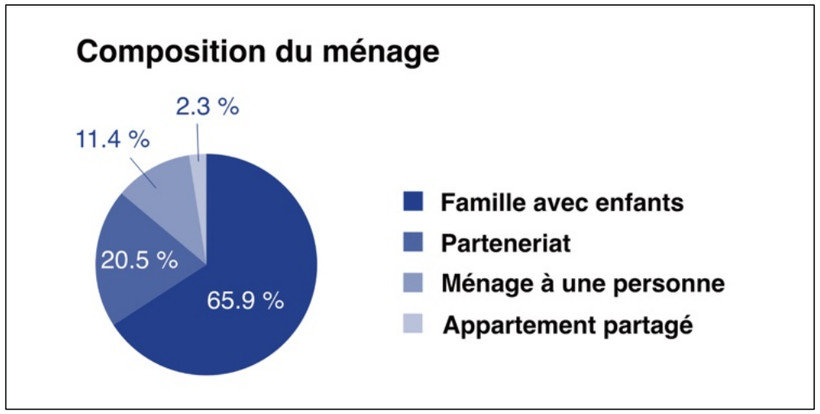
Le rapport comprend une **clarification de l’état de construction des immeubles** afin d’établir un pronostic des prochains travaux d’assainissement et de rénovation des parties du bâtiment. Comme les lotissements de la coopérative présentent un niveau de rénovation très inégal, à l’exception de l’enveloppe du bâtiment, l’analyse a été réalisée **sur la base de trois types de bâtiment différents.** Cette analyse permet de savoir quand les travaux de rénovation doivent être effectués et lesquels. Par la suite, ces travaux de rénovation à grande échelle ont été présentés pour les 30 prochaines années sous forme de « paquets de remise en état ». I**l en résulte le besoin d’investissement calculé de l’ensemble du portefeuille immobilier pour le maintien de la valeur des constructions de notre coopérative de logement.**

Sur la base de ce relevé de la situation, **la stratégie de financement de ces investissements nécessaires a été mise en lumière et évaluée**. Malgré la bonne situation financière de notre coopérative, ces **investissements doivent être planifiés avec précision** et intégrés dans une stratégie d’assainissement globale, afin que la coopérative de logement reste viable.

Au final, le rapport a formulé différentes stratégies de développement sur la base des connaissances acquises, qui doivent maintenant être affinées par le conseil d’administration.

Vivre dans la coopérative

Une analyse portant sur les locataires et la vie dans la coopérative a été réalisée, entre autres, **sur la base d'une enquête**, à laquelle 63 % des membres de la coopérative ont participé. Outre le recensement démographique, des questions ont été posées sur la situation financière des locataires ainsi que sur la satisfaction vis-à-vis de leur logement, du jardin et de la vie en coopérative. **Il s'est avéré que les locataires étaient en majorité satisfait·e·s de la situation actuelle**, qu'il s'agisse de la surface habitable, de l'offre architecturale, de la propreté et de l'accessibilité ou de la communication avec le conseil d'administration. **Pour la plupart, les membres de la coopérative savent également comment s'impliquer au sein de leur association et bénéficient d'un soutien mutuel dans le voisinage**.



Organisation et direction

Il a fallu examiner tous les règlements, directives et concepts existants (par ex. directives de location, fiches d'information, règlements d'utilisation des données, etc.) ; de même, un examen a été mené sur la composition et l'organisation du comité ainsi que sur la répartition interne des tâches. **Il a aussi fallu analyser la question du recrutement de nouveaux membres pour le comité, la charge de travail nécessaire ainsi que les processus de décision internes, ce qui a finalement mené à la réorganisation** en cours du comité, avec le travail organisationnel et structurel qui en découle. Pour l'heure, il reste encore beaucoup à faire concernant l'élimination d'anciennes habitudes qui nous freinent encore un peu dans notre nouvelle orientation. **En même temps, nous travaillons d'arrache-pied au sein du comité pour assurer la pérennité de notre coopérative.**

Analyse du milieu et évaluation de la politique du logement

L'analyse de l'environnement et l'évaluation de la situation de logement avaient pour but d'examiner de plus près comment notre coopérative se situe par rapport à notre ville et à notre quartier. Dans ce contexte, nous avons aussi examiné et comparé le segment de prix des logements proposés. **Il est apparu que les loyers pratiqués se situent à un niveau très bas et que nous nous trouvons clairement dans le segment inférieur des prix du marché immobilier à Bienne.** Nous avons également examiné les possibilités offertes dans le voisinage immédiat (quartiers, espaces extérieurs, aires de jeux, etc.) et ce qui manquait éventuellement (commerces, services médicaux, etc.). Notre coopérative est également **en contact direct avec d'autres coopératives**, en particulier la Coopérative biennoise de construction et d'habitation (**biwog**), à laquelle l'administration de notre coopérative a été transférée. **Cet échange nous permet de profiter mutuellement de nos expériences et d'exploiter les synergies à l'avenir.**

Développement durable et environnement

L'analyse de la situation concernant le développement durable et l'environnement a révélé que nous pourrions encore nous améliorer dans le domaine de la biodiversité. Un inventaire réalisé en collaboration avec un·e professionnel · le montre **que les surfaces de biodiversité sont rares et que les locataires ont souvent tendance à être dépassés par l'entretien de leurs jardins.** Ceux-ci abritent un **grand nombre de néophytes envahissantes** et d'autres plantes de plus en plus problématiques, car très prolifiques, au d**étriment des espèces locales.** En outre, le grand nombre de chats et les clôtures installées ont une influence négative sur la biodiversité. **Les habitats de petites structures et les sources de nourriture sous forme de plantes vivaces et d'arbustes à fleurs indigènes font bien souvent défaut.** À l'avenir, il faudrait donc des règles claires pour l'entretien des jardins et des surfaces communes (par ex. règlement sur les jardins, surfaces de biodiversité délimitées, etc.)

En matière d'énergie et de comportement écologique, notre coopérative peut **marquer des points grâce à l'installation solaire existante**. Cependant, la consommation domestique de cette énergie est encore trop faible. En outre, du côté de la production de chaleur, une s**tratégie énergétique est nécessaire pour remplacer les chauffages au gaz par un système sans combustibles fossiles**. Dans ce contexte, le comportement de mobilité et l'offre en matière de transports publics et de partage ont également été examinés. Pour la suite du processus, **des questions restent ouvertes sur l'infrastructure que nous voulons proposer à l'avenir et sur les améliorations possibles.**

Bilan

La conclusion de cette analyse offrira, pour la suite, une base pour l'élaboration de nouvelles lignes directrices. **Sur cette base, le comité établira ensuite un catalogue de mesures concrètes et une stratégie globale.** Celle-ci permettra ensuite de mener des discussions avec la ville de Bienne et de conclure des conventions d'objectifs pour l'utilisation des terrains en droit de superficie. Nous prévoyons une première prise de contact avec la ville de Bienne cette année et une conclusion des accords vers début ou le milieu de l'année 2025.

Maurice Meier

Durchgeführter Anlass im 2023

Am 29. März 2023 fand im Mööslitreff ein Info-Abend mit den Genossenschafter*innen statt.

An diesem Anlass wurden die Anwesenden über folgende Themen auf den neusten Stand gebracht:

- Wie der Vorstand aktuell funktioniert und welche dringenden Themen bearbeitet werden.

- Was der Begriff „Modellvorhaben“ bedeutet und welche Aufgaben mit der Zustandsanalyse auf den Vorstand zukommen.

- Hans Jost von der neuen Verwaltung **biwog** stellt sich vor und skizziert, wie die Zusammenarbeit zwischen seiner Mitarbeiterin und ihm und dem Vorstand bzw. den Mieter*innen und Genossenschafter*innen ablaufen wird.

- Die Generalversammlung 2023.

Es war ein spannender Abend mit gut 30 interessierten Teilnehmer*innen.

Vorstandsarbeit 2023 in Zahlen

Arbeitszeit

528.75 Stunden vergütet
76.30 Stunden nicht vergütet

Total: 605 Stunden

Vergütung

Total: 34'340 CHF

Événement réalisé en 2023

Le 29 mars 2023, une soirée d'information avec les membres de la coopérative a eu lieu au Mööslitreff.

A cette occasion, les personnes présentes ont été mises au courant des thèmes suivants :

- Le fonctionnement actuel du comité et les thèmes urgents à traiter.

- Ce que signifie le terme « projets-modèles » et quelles sont les tâches qui attendent le comité avec l'analyse de l’état des biens immobilieres.

- Hans Jost de la nouvelle administration **biwog** se présente et explique la manière dont se déroulera la collaboration entre lui et sa collaboratrice Yvonne Zigerli, d'une part, et le comité directeur, les locataires et les coopérateurs*trices, d'autre part.

- L'assemblée générale 2023.

C’était une soirée passionnante avec une trentaine de participants intéressés.

Le travail du comité en 2023 en chiffres

Heures de travail

528.75h rémunérés
76.30h non rémunérés

Total: 605 heures

Rémunération

Total: 34'340 CHF

Bilanz per / Bilan au

AKTIVEN / *ACTIFS*	Anhang / Annexe	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
		3'717'823.16	**3'882'477.10**
Umlaufvermögen / *Actif circulant*		**2'132'174.16**	**2'296'828.10**
Flüssige Mittel / ***Trésorerie***		2'065'844.81	2'106'575.70
Forderungen aus Verkauf und Leistungen / ***Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service***		13'853.30	50'229.60
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen / ***Stock et prestations de service non facturés***		52'476.05	122'022.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen / ***Régularisations de l'actif***		0.00	18'000.00
Anlagevermögen / *Actif immobilisé*		**1'585'649.00**	**1'585'649.00**
Beteiligungen / ***Participations***		0.00	0.00
Maschinen, Apparate und Mobiliar / ***Machines, appareils et mobilier***		0.00	0.00
Liegenschaften / ***Immeubles***	2.1	1'585'649.00	1'585'649.00
Photovoltaikanlagen / ***Installations photovoltaïques***	2.2	0.00	0.00

PASSIVEN / *PASSIFS*			
		3'717'823.16	**3'882'477.10**
Kurzfristiges Fremdkapital / *Capitaux étrangers à court terme*		**294'325.40**	**388'502.60**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / ***Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de service***		61'652.45	55'129.50
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Akonti) / ***Autres dettes à court terme (acomptes)***		209'594.60	333'373.10
Passive Rechnungsabgrenzungen / ***Régularisations du passif***		23'078.35	0.00
Langfristiges Fremdkapital / *Capitaux étrangers à long terme*		**2'500'000.00**	**2'551'191.45**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / ***Dettes à long terme portant intérêt***		2'500'000.00	2'500'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / ***Autres dettes à long terme***		0.00	51'191.45
Eigenkapital / *Capitaux propres*		**923'497.76**	**942'783.05**
Anteilkapital (Anteilschein und Pflichtanteilschein) / ***Capital social (part sociale et participation obligatoire)***		136'750.00	132'250.00
Gesetzliche Gewinnreserve / ***Réserve légale issue du bénéfice***		40'527.00	37'465.00
Ergebnisvortrag / ***Résultat reporté***		770'006.05	711'835.06
Jahresergebnis / *Résultat de l'exercice*		**-23'785.29**	**61'232.99**

Erfolgsrechung per / Compte de résultat au

	Anhang / Annexe	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Bruttoerlös aus Mieteinnahmen und Leistungen / *Produit brut des locations et des prestations de service*	2.3	**825'853.60**	**818'416.60**
Darlehen- und Hypothekenzinsen / ***Intérêts sur prêts et hypothèques***		18'250.20	18'707.26
Baurechtszinsen / ***Intérêts sur droits de superficie***	2.4	84'509.80	75'680.20
Liegenschaftsunterhalt / ***Charges d'entretien d'immeubles***		703'089.75	564'454.80
Diverse Liegenschaftskosten / ***Coûts divers d'immeubles***		56'635.65	52'848.90
Bruttogewinn Liegenschaften / *Bénéfice brut d'immeubles*		**-36'631.80**	**106'725.44**
Büro- und Verwaltungsaufwand / ***Charges de bureau et d'administration***		66'874.29	58'146.60
Beratungs- + PR-Kosten / ***Coûts de conseil + PR***		1'024.40	0.00
Vorstandsentschädigungen / ***Dédommagements de la direction (comité)***		32'249.35	0.00
Versammlungskosten/Revision/Kommissionen / ***Coûts de l'assemblée générale/révision/commissions***		3'856.55	0.00
Entwicklungskosten / ***Frais de développement***		0.00	0.00
EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) ***EBITDA (résultat d'exploitation avant amortissement, intérêts et impôts)***		**-140'636.39**	**48'578.84**
Abschreibungen auf Sachanlagen / ***Amortissements sur les postes de l'actif immobilisé***		0.00	0.00
EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) ***EBIT (résultat avant intérêts et impôts)***		**-140'636.39**	**48'578.84**
Finanzaufwände / ***Charges financières***		-2'746.15	-233.70
EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) ***EBT (résultat d'exploitation avant impôts)***		**-137'890.24**	**48'812.54**
Ausserordentliche Aufwände und Erträge / ***Charges et produits extraordinaires***		-128'707.15	-30'276.55
Gewinn vor Steuern / *Résultat avant impôts*		**-9'183.09**	**79'089.09**
Direkte Steuern / ***Impôts directs***		14'602.20	17'856.10
Jahresergebnis / *Résultat de l'exercice*		**-23'785.29**	**61'232.99**

2A Informationen und Kommentare zu einigen Konten der Bilanz

2A: Informations et commentaires concernant certains postes du bilan

2.1 LIEGENSCHAFTEN / *IMMEUBLES*		2023 CHF	2022 CHF
Nettobuchwert / ***Valeur comptable nette***	01.01.	**1'585'649.00**	**1'585'649.00**
Anschaffungswert / ***Valeur d'acquisition***	01.01.	3'972'670.10	3'972'670.10
Zugang/Kauf / ***Augmentation/achat***		-	-
Anschaffungswert / ***Valeur d'acquisition***	31.12.	**3'972'670.10**	**3'972'670.10**
Kumulierte Abschreibungen / ***Amortissements cumulés***	01.01.	2'387'021.10	2'387'021.10
Zugang / ***Augmentation***		-	-
Kumulierte Abschreibungen / ***Amortissements cumulés***	31.12.	**2'387'021.10**	**2'387'021.10**
Nettobuchwert / ***Valeur comptable nette***	31.12.	**1'585'649.00**	**1'585'649.00**

2.2 PHOTOVOLTAIKANLAGEN / *INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES*		2023 CHF	2022 CHF
Nettobuchwert / ***Valeur comptable nette***	01.01.	**635'800.00**	**635'800.00**
Anschaffungswert / ***Valeur d'acquisition***	01.01.	635'800.00	635'800.00
Zugang/Kauf / ***Augmentation/achat***		-	-
Anschaffungswert / ***Valeur d'acquisition***	31.12.	**635'800.00**	**635'800.00**
Kumulierte Abschreibungen / ***Amortissements cumulés***	01.01.	635'800.00	635'800.00
Zugang / ***Augmentation***		-	-
Kumulierte Abschreibungen / ***Amortissements cumulés***	31.12.	**635'800.00**	**635'800.00**
Nettobuchwert / ***Valeur comptable nette***	31.12.	-	-

2B Informationen und Kommentare zu einigen Konten der Erfolgsrechnung

2B: Informations et commentaires concernant certains postes du copmte de résultat

2.3 BRUTTOERLÖS AUS MIETEINNAHMEN UND LEISTUNGEN / *PRODUIT BRUT DES LOCATIONS ET DES PRESTATIONS DE SERVICE*	2023 CHF	2022 CHF
Mietzinse / ***Revenus des locations*** *	822'209.00	818'416.60
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung / ***Revenus de l'établissement des décomptes de charges***	3'644.60	0.00
Andere Erträge / ***Revenus divers***	0.00	233.70
Erträge aus Verkauf von Leistungen der PV-Produktion / ***Revenus de la vente de la production des installations photovoltaïques***	34'460.05	30'276.55
Total am 31.12. / ***Total au 31.12.***	**860'313.65**	**848'926.85**

* 2022:
Beträge übernommen aus Jahresbericht 2022
* 2023:
Erstmalige Auflistung der verschiedenen Einnahmen

**** 2022:***
montants repris du rapport annuel 2022
**** 2023:***
Première liste des différentes recettes

2.4 BAURECHTSZINSE / *INTÉRÊTS SUR DROITS DE SUPERFICIE*	2023 CHF	2022 CHF
Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszins) / ***Engagements en droit de superficie à long terme (intérêts annuels)***		
Liegenschaften / ***Immeubles***	**Jahreszinse / *Intérêts annuels***	**Jahreszinse / *Intérêts annuels***
Mösliweg 39 - 43 / ***Petit-Marais 39 - 43***	3'200.55	2'866.15
Mösliweg 45 - 55 / ***Petit-Marais 45 - 55***	8'302.25	7'434.75
Mösliweg 57 - 67/ ***Petit-Marais 57 - 67***	8'272.20	7'407.80
J.-H. Pestalozziallee 52 - 58 / ***Allée Johann Heinrich-Pestalozzi 52 - 58***	4'874.75	4'365.55
J.-H. Pestalozziallee 60 - 64 / ***Allée Johann Heinrich-Pestalozzi 60 - 64***	4'570.85	4'093.30
J.-H. Pestalozziallee 66 - 70 / ***Allée Johann Heinrich-Pestalozzi 66 - 70***	4'541.65	4'067.20
J.-H. Pestalozziallee 47 - 93 / ***Allée Johann Heinrich-Pestalozzi 47 - 93***	25'775.85	23'082.90
Brüggmattenweg 31 - 77 / ***Les Pres-de-Brügg 31 - 77***	24'971.70	22'362.55
Total am 31.12. / ***Total au 31.12.***	**84'509.80**	**75'680.20**

Es besteht die Absicht, auf den Parzellen der freistehenden Einfamilienhäuser ab 203x neu Projekte zu planen.

L'intention est de planifier à partir de 203x de nouveaux projets sur les parcelles de maisons individuelles.

3 Weitere vom Gesetz vorgeschriebne Informationen

3 Autres informations prescrites par la loi

3.1 FIRMA, NAME, RECHTSFORM UND SITZ DES UNTERNEHMENS /
SOCIÉTÉ, RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE ET SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ

SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT Im Möösli
Brüggmattenweg 35
2503 Biel/Bienne

COOPERATIVE Im Möösli
Prêts-de-Brügg 35
2503 Biel/Bienne

UNTERNEHMENS-IDENTIFIKATIONSNUMMER / NUMÉRO D'INTENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ

Handelsregister-Eintrag CHE-102.094.917

Inscription au registre du commerce CHE-

3.2 ANZAHL VORSTANDSMITGLIEDER / *NOMBRE DE MEMBRES DE LA DIRECTION (COMITÉ)*

Seit dem 21.06.2023: 6 Mitglieder

Depuis le 15.06.2023 : 6 membres

3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETER AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMVORBEHALT / MONTANT TOTAL DES *ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE L'ENTREPRISE ET CELUI DES ACTIFS GREVÉS D'UNE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ*	**31.12.2023 CHF**	**31.12.2022 CHF**
Immobile Sachanlagen zum Anschaffungswert / ***Immobilisations corporelles à la valeur d'acquisition***	3'972'670.10	3'972'670.10
Bestehende Schuldbriefe / ***Cédules hypothécaires existantes***	3'168'800.00	3'168'800.00
Hypotheken / ***Hypothèques***	2'500'000.00	2'500'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen / ***Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles***	33'393'000.00	26'135'000.00

Verwendung des Überschusses / Affection de l'éxcédant

	2023 CHF	**2022 CHF**
Gewinnvortrag / ***Bénéfice reporté***	773'068.05	711'835.06
Jahresergebnis / ***Résultat de l'exercice***	- 23'785.29	61'232.99
Zur Verfügung der Generalversammlung / ***A disposition de l'assemblée générale***	**749'282.76**	**773'068.05**

	2023 CHF	**2022 CHF**
Anwendung zur Verwendung / ***Proposition d'utilisation***	-	-
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / ***Attribution aux réserves légales***	-	3'062.00
Vortrag auf Ergebnisvortrag / ***Report au compte de résultat reporté***	**749'282.76**	**770'006.05**

Consulta AG
Treuhand und Steuerberatung
Hauptstrasse 9d, Postfach 191, 2575 Gerolfingen
Telefon 032 322 20 57 / 032 322 50 22
Telefax 032 322 20 47
E-Mail: info@consulta.ch

An die Generalversammlung der
Siedlungsgenossenschaft im Möösli
Brüggmattenweg 35
2503 Biel/Bienne

Bericht des Wirtschaftsprüfers an die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft im Möösli, Brüggmattenweg 35, 2503 Biel/Bienne

Sehr geehrte Damen und Herren

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Siedlungsgenossenschaft im Möösli für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestoßen, aus denen wir Schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Täuffelen-Gerolfingen, 09. April 2024

Consulta AG
2575 Täuffelen-Gerolfingen

Walter Bieri
Revisor

Eingetragen im Revisionsregister
RAB-Register-Nr. 500125

Consulta AG
Treuhand und Steuerberatung
Hauptstrasse 9d, Postfach 191, 2575 Gerolfingen
Telefon 032 322 20 57 / 032 322 50 22
Telefax 032 322 20 47
E-Mail: info@consulta.ch

A l'assemblée générale de la
Coopérative d'habitation Möösli
Brüggmattenweg 35
2503 Biel/Bienne

Rapport du réviseur d'entreprises à l'assemblée générale de la Coopérative d'habitation au Möösli, chemin du Brüggmatten 35, 2503 Biel/Bienne

Mesdames et Messieurs

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à un review des comptes annuels (bilan et compte de résultat) de la coopérative d'habitation im Möösli pour l'exercice clôturé au 31.12.2023.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au comité directeur, tandis que notre mission consiste à émettre un rapport sur les comptes annuels sur la base de notre "review".

Notre review a été effectuée selon la Norme d'audit suisse 910, qui requiert de planifier et de réaliser la review de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Une review consiste principalement à interroger les collaboratrices et collaborateurs ainsi qu'à effectuer des opérations de contrôle analytiques sur les données sur lesquelles se basent les comptes annuels. Nous avons effectué une review, mais pas un audit, et n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Lors de notre review, nous n'avons pas constaté de faits qui nous amènent à conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Täuffelen-Gerolfingen, 09. April 2024

Consulta AG
2575 Täuffelen-Gerolfingen

Walter Bieri
Réviseur

Inscrit au registre de révision
RAB-Register-Nr. 500125

Herzlich Willkommen in der Genossenschaft!

Amina und Saber Grami mit Familie

Truong Chinh Le und Tam Ngyuen mit Familie

Julia und Thomas Ngatunga mit Familie

Janine Jäggi und Kevin Fuchs mit Familie

Bienvenue dans la coopérative!