

**EISENBAHNER-BAUGENOSSENSCHAFT  
BERN**



**JAHRESBERICHT  
2010**

## Verzeichnis der Liegenschaften

<b>Weissenstein:</b>	Schwarzenburgstrasse	Einfamilienhäuser
	Dübystrasse	Einfamilienhäuser
	Lötschbergweg	Einfamilienhäuser
	Gotthardweg	Einfamilienhäuser
	Simplonweg	Einfamilienhäuser
	Brünigweg	Einfamilienhäuser
	Martiweg	Einfamilienhäuser
	Bundesbahnweg	Einfamilienhäuser
	Trachselweg	Einfamilienhäuser
	Siedlungsweg	Einfamilienhäuser
	Hauensteinweg	Einfamilienhäuser
	Rickenweg	Einfamilienhäuser
	Rohrweg	Einfamilienhäuser
	Kirchbergerstrasse	Einfamilienhäuser
	Dietlerstrasse	Einfamilienhäuser
	Bridelstrasse	Einfamilienhäuser
	Martiweg	2- 3- Zimmerwohnungen
	Hauensteinweg	2- 3- 4- Zimmerwohnungen
	Rickenweg	2- 3- Zimmerwohnungen
<b>Holligen:</b>	Burckhardtstr. 8-16	3- 4- Zimmerwohnungen
	Stooss-Str. 10-24	3- 4-5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> Zimmerwohnungen
	Scheurerstr. 10-14	3- 4- Zimmerwohnungen
<b>Huberstrasse:</b>	Huberstr. 34	1- 2- 3- Zimmerwohnungen
<b>Schwabgut:</b>	Schwabstr. 70-72	2- 3- 4- Zimmerwohnungen
<b>Häberlimatte:</b>	Fellenbergstr. 9-15	2- 3- 4- Zimmerwohnungen
<b>Fellergut:</b>	Mühledorfstr. 9-13	3- 4- 5- Zimmerwohnungen

# Eisenbahner - Baugenossenschaft Bern

Brünigweg 22, 3008 Bern

Tel 031 371 62 26 allgemein – Tel 031 372 62 81 Vermietung - Fax 031 372 62 48

Mail: info@ebgbern.ch Web: www.ebgbern.ch

## Genossenschaftsorgane

### 1 Vorstand

ab / bis:

#### **Präsident:**

Rolf Zurflüh (1, 2, 3), Rohrweg 19, 3008 Bern

#### **Vizepräsident und Depositenkasse:**

Peter Sigg (1), Hardeggerstrasse 14, 3008 Bern

#### **Weitere Mitglieder:**

Bandelier Claude (1) bis 31.1.2010

René Bolt (2), Anshelmstrasse 15, 3005 Bern

Violaine Dussex (2, 3), Trachselweg 31, 3008 Bern ab 8.6.2010

Kurt Guldemann (1), Bundesbahnweg 33, 3008 Bern

Daniel Haberthür (2), Dietlerstrasse 46, 3008 Bern bis 30.4.2010

Stoppiello Marino (2), Bridelstrasse 79, 3008 Bern ab 8.6.2010

Wachter Rudolf (1, 3), Schwabstrasse 70, 308 Bern ab 8.6.2010

#### **Designierte Vorstandsmitglieder:**

Schweingruber Marijana (1, 3) ab Juni 2010

Dübystrasse 21, 3008 Bern

(1) *Mitglieder Verwaltungskommission*

(2) *Mitglieder Bau- und Unterhaltskommission*

(3) *Mitglieder Kulturkommission*

### 2 Geschäftsstelle

#### **Geschäftsführer:**

Rolf Schneider

#### **Mitarbeiter/Innen:**

Christine Grimm

Esther Zürcher

Daniel Haberthür

Josef Liniger

### 3 Informatik

Wehrli Thomas

#### **4 Geschäftsprüfungskommission**

David Drsek, Bridelstrasse 74, 3008 Bern  
Hanspeter Heri, Bridelstrasse 58, 3008 Bern  
Christian Küpfer, Scheurerstrasse 12, 3008 Bern

#### **5 Revisionsstelle**

Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfung, Belpstrasse 23, Postfach,  
3001 Bern

#### **6 Siedlungsverwalter**

Weissenstein: Haberthür Daniel, Dietlerstrasse 46, 3008 Bern  
bis 30.4.2010, ab 1.5.2010: Geschäftsstelle  
EBG Bern, Brünigweg 22, 3008 Bern

Holligen/Huberstrasse: Schenk Werner, Stooss-Strasse 10, 3008 Bern

Schwabgut: Zbinden Heinz, Schwabstrasse 70, 3018 Bern

Häberlimatte: Köhli Werner, Fellenbergstrasse 11, 3052 Zollikofen

Fellergut: Knöri Walter, Mühledorfstrasse 13, 3018 Bern

#### **7 Siedlungskommissionen**

##### **7.1 Siedlungskommission Weissenstein ([siko.weissenstein@ebgbern.ch](mailto:siko.weissenstein@ebgbern.ch))**

Guggisberg Jeanne-Pascale, Bundesbahnweg 9, 3008 Bern (bis 1.4.2010)

Hemmi Brigitte, Gotthardweg 17, 3008 Bern (bis 1.5.2010)

Liniger Josef, Simplonweg 23, 3008 Bern

Morscher Franziska, Martiweg 22, 3008 Bern (bis 1.3.2010)

Wenger Beat, Siedlungsweg 17, 3008 Bern

Eicher Rudolf, Rickenweg 31, 3008 Bern (ab 1.3.2010)

Fankhauser Stephanie, Siedlungsweg 15, 3008 Bern (ab 1.3.2010)

##### **7.2 Siedlungskommission Holligen / Huberstrasse ([siko.holligen@ebgbern.ch](mailto:siko.holligen@ebgbern.ch))**

Carpentieri Nicola, Burckhardtstrasse 10, 3008 Bern

Corpataux Hubert, Huberstrasse 34, 3008 Bern

Haas Ursula, Scheurerstrasse 10, 3008 Bern

Mischler Priska, Burckhardtstrasse 16, 3008 Bern

Schenk Werner, Stooss-Strasse 10, 3008 Bern

Schmied Andrea, Stooss-Strasse 22, 3008 Bern (ab 24.2.2010)

Schmied Iris, Scheurerstrasse 12, 3008 Bern

##### **7.3 Siedlungskommission Schwabgut ([siko.schwabgut@ebgbern.ch](mailto:siko.schwabgut@ebgbern.ch))**

Jaussi Magdalena, Schwabstrasse 72, 3018 Bern

Krebs André, Schwabstrasse 70, 3018 Bern

Scheurer Kurt, Schwabstrasse 70, 3018 Bern

Somandin Ruth, Schwabstrasse 72, 3018 Bern

Zbinden Heinz, Schwabstrasse 70, 3018 Bern

7.4 Siedlungskommission Häberlimatte ([siko.haerberlimatte@ebgbern.ch](mailto:siko.haerberlimatte@ebgbern.ch))

Berger Therese, Fellenbergstrasse 11, 3052 Zollikofen

Köhli Werner, Fellenbergstrasse 11, 3052 Zollikofen

Krasny-Balda Anna, Fellenbergstrasse 9, 3052 Zollikofen

Marti Viktor, Fellenbergstrasse 11, 3052 Zollikofen

Schärer Eduard, Fellenbergstrasse 15, 3052 Zollikofen

7.5 Siedlungskommission Felligut ([siko.felligut@ebgbern.ch](mailto:siko.felligut@ebgbern.ch))

Knöri Eliane, Mühledorfstrasse 13, 3018 Bern

Knöri Walter, Mühledorfstrasse 13, 3018 Bern

Lappert Kurt, Mühledorfstrasse 13, 3018 Bern

Meer Hans, Mühledorfstrasse 11, 3018 Bern

## 8 **Unterhalt**

### 8.1 Gruppe Reparatere

Weissenstein: Chung Havsen, Schwarzenburgstr. 64

Fitz Peter, Hardeggerstrasse 4

Hari Marcel, Dübystrasse 22

Meyer Christian, Trachselweg 35

Holligen: Gilgen Hans, Stooss-Strasse 14

Marti Remo, Scheurerstrasse 10 (bis 31.10.2010)

Jaber Hassam, Stooss-Strasse 12

Della Ventura Antonio, Burckhardtstrasse 12

Wegmüller Philipp, Scheurerstrasse 12 (ab 1.11.2010)

Huberstrasse: Corpataux Hubert, Huberstrasse 34

Schwabgut: Junker Hans, Schwabstrasse 70/11

Krebs André, Schwabstrasse 70/3

Schmutz Marcel, Schwabstrasse 72/11

Häberlimatte: Böhlen René, Fellenbergstr. 11

Felligut: Knöri Walter, Mühledorfstr. 13

### 8.2 Gruppe Gartenwarte ([garten@ebgbern.ch](mailto:garten@ebgbern.ch))

Ressortleiterin: Grimm-Pellicoro Renate, Rohrweg 21

Weissenstein: Müller Thomas, Martiweg 21

Rösli Jasna, Rohrweg 6 (bis 30.04.2010)

Steiner Susi, Rohrweg 5

Holligen: Moldes Manuel, Mohnstrasse 74, 3084 Wabern

Ruf Martin, Stooss-Strasse 10

Huberstrasse: Corpataux Hubert, Huberstrasse 34  
Häberlimatte: Köhli Werner, Fellenbergstrasse 11  
Böhlen René, Fellenbergstrasse 11  
Graser Werner, Fellenbergstrasse 13

### 8.3 Gruppe Haus- und Heizwarte

Weissenstein: Riedo Adrian, Martiweg 9  
Stv: Haberthür Daniel, Simplonweg 29  
Holligen: Gilgen Hans, Stooss-Strasse 14  
Huberstrasse: Corpataux Hubert, Huberstrasse 34  
Schwabgut: Gamberoni Roberto, Schwabstrasse 72  
Raho Luigi und Regina, Schwabstrasse 70  
Häberlimatte: Böhlen René, Fellenbergstrasse 11  
Stv: Glauser Susanna, Fellenbergstr. 9 (bis 30.6.2010)  
Stv: Graser Werner, Fellenbergstr. 13 (ab 1.7.2010)  
Fellergut: Knöri Walter, Mühledorfstrasse 13  
Stv: Knöri Alfred, Sägehofweg 7

## 9 **Waschsalonbetreuung**

Holligen: Schenk Werner, Stooss-Strasse 10  
Stv: Colombo Antonio, Burckhardtstrasse 12  
Huberstrasse: Corpataux Béatrice, Huberstrasse 34  
Schwabgut: Chevalley Marianne, Schwabstrasse 70  
Stv: Schmutz Sylvia, Schwabstrasse 72  
Häberlimatte: Böhlen René, Fellenbergstrasse 11  
Stv: Glauser Susanna, Fellenbergstr. 9 (bis 30.6.2010)  
Stv: Graser Margrit, Fellenbergstr. 13 (ab 1.7.2010)  
Fellergut: Knöri Eliane, Mühledorfstrasse 13  
Stv: Knöri Gisela, Sägehofweg 7

## 10 **Übrige Adressen**

### **Auto-Einstellhalle Müllerstrasse AG:**

Kranz Markus, Brünigweg 23, 3008 Bern

### **Verteildienst Weissenstein:**

Sigg Margrith, Hardeggerstrasse 14, 3008 Bern

# Geschäftsbericht für das Jahr 2010

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Die Verwaltung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern legt Ihnen statutengemäss den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2010 vor. Ebenfalls informieren wir Sie über den Voranschlag für das Jahr 2011, der gemäss den Statuten in der Kompetenz des Vorstandes liegt.

## Generalversammlung

Die **103. ordentliche Generalversammlung fand am 8. Juni 2010** im Unionssaal des Hotels Bern in Bern statt. Sie war von 72 Genossenschafterinnen und Genossenschaffern und ca. 30 Angehörigen besucht.

Die Generalversammlung genehmigte folgende Geschäfte einstimmig:

- Das Protokoll der 102. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2009.
- Den Geschäftsbericht 2009, die Jahresrechnung 2009 und die Gewinnverteilung 2009. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

Der Geschäftsführer Rolf Schneider orientierte die GV über den Voranschlag 2011.

Der Bauchef René Bolt orientierte die GV über die geplanten Sanierungen.

Aus dem Vorstand gibt es drei Rücktritte: Stefan Blaser (GV 2009), Claude Bandelier und Daniel Haberthür (GV 2010). Neu in den Vorstand gewählt wurden: Violaine Dussex, Marino Stoppiello und Ruedi Wachter.

Der Präsident orientierte über die Mutationen im Bereich Unterhalt: Rücktritt von Urs Wyss, Reparatteur Weissenstein. Neue Funktionäre: Antonio Della Ventura und Hosam Jaber, Reparatteure Holligen.

Der Präsident würdigte folgende Jubilare:

- Für 10 Dienstjahre: Peter Fitz und Christian Meyer, Reparatteure Weissenstein sowie Kurt Guldemann, Vorstand.
- Für 20 Dienstjahre: Markus Kranz, Vorstand und Einstellhalle Müllerstrasse AG
- Für 25 Dienstjahre: Eliane und Walter Knöri Hauswart- Siedlungsverwalterehepaar Fellergut
- Für 40 Jahre: René Böhlen, Hauswart Häberlimatte

An der Generalversammlung wurde die Revisionsstelle (Ernst & Young) einstimmig für das Geschäftsjahr 2010 wiedergewählt.

Der Antrag von Genossenschafterin Kalbermatter für eine Statutenänderung (Art 4 der Statuten – Grundsätze zur Vermietung) wird durch die GV nach eingehender Diskussion mit 6 Ja- und ca 66 Gegenstimmen klar abgelehnt.

## Wesentliche Geschäfte

### Vorstand

- Der Vorstand trat im Berichtsjahr elfmal zur Behandlung der laufenden Geschäfte zusammen.
- Daniel Haberthür und Claude Bandelier sind auf die GV 2010 zurückgetreten. An der GV 2010 sind Violaine Dussex, Marino Stoppiello und Ruedi Wachter in den Vorstand gewählt worden. Ab Juni 2010 nimmt Marijana Schweingruber als designiertes Vorstandsmitglied (Wahl an GV 2011 vorgesehen) an den Vorstandssitzungen teil.
- An der Klausurtagung der Geschäftsleitung im August 2010 diskutierte der Vorstand gemeinsam mit dem Geschäftsführer strategische Fragen. Als Moderator konnte Peter Schmid, Beratung und Geschäftsführung für Nonprofit-Unternehmen und Vorstandsmitglied SVW Schweiz, engagiert werden. Der Workshop beinhaltete im Wesentlichen folgende Prozessschritte:

Unternehmensanalyse: Hier galt es die wichtigsten Erkenntnisse über die Stärken und Schwächen der eigenen Organisation festzuhalten.

Umweltanalyse: Es gilt zu erkennen, wie sich unsere Umwelt verändert und was einen Einfluss auf unsere Genossenschaft hat (Chancen und Risiken).

Es wurde folgende Vision (Zeitraum 10 Jahre) entwickelt:

*„Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern bietet ihren Mitgliedern für alle Lebensphasen einen dazu geeigneten attraktiven und zahlbaren Wohnraum. Mit einem moderaten Wachstum will sie weiterhin auch alters- und familiengerechten Wohnraum im Raum Bern schaffen und auch innovative generationenübergreifende Wohnformen anbieten. Ihre Mitglieder sind genossenschaftlich aktiv und legen Wert auf eine gute Nachbarschaft. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern handelt nachhaltig und Ressourcen schonend. Sie ist bekannt als modernes und führungsstarkes Kompetenzzentrum, das nicht nur Leistungen für und eine Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaften bietet sondern auch aktiv den gemeinnützigen Wohnungsbau im Raum Bern fördert.“*

Strategie: Zur Umsetzung der Vision sieht der Vorstand drei grundlegende strategische Handlungsfelder, die es nun zuerst konzeptionell weiter zu entwickeln gilt:

- Professionalisierung: Ausbau der Geschäftsstelle zum Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Wohnungsbaus; insbesondere im Dienstleistungsbereich für andere Baugenossenschaften.
  - Wachstum: Moderates Wachstum unserer Genossenschaft durch Neubau, Verdichtung oder Kauf; insbesondere auch im Bereich von altersgerechten Wohnungen.
  - Genossenschaftsidee: Förderung der Verankerung und des aktiven Lebens der Genossenschaftsidee.
- Die Verwaltungskommission hat achtmal getagt und die Bau- und Unterhaltskommission fünfmal. Die im Hinblick auf die Umsetzung des strategischen Handlungsfeldes (Förderung der Verankerung und des aktiven Lebens der Genossenschaftsidee) neu gegründeten Kulturkommission, hat sich zu einer ersten Kick-Off Sitzung getroffen.

- Die Geschäftsleitung hat die Zielerreichung 2010 beurteilt und die neuen Jahresziele 2011 festgelegt.
  - Die folgenden Jahresziele 2010 konnten im wesentlichen erreicht werden:
    - Organisation EBG: Die Organisation (Vorstand und Geschäftsstelle) ist bereinigt
    - Sanierungen: Die Portfolioanalyse für die ganze EBG ist durchgeführt. Die Sanierung der EFH Weissenstein kann erfolgreich weitergeführt werden. Die Vorbereitungsarbeiten für die Sanierungen der Siedlungen Fellergut und Häberlimatte werden gestartet.
  - Der Vorstand hat für das Jahr 2011 folgende Ziele festgelegt:
    - Konzeptionelle Weiterbearbeitung der Strategie (Professionalisierung, Wachstum, Genossenschaftsidee)
    - Überarbeitung Vertragswerke: Mietverträge und Hausordnung
    - Erarbeitung eines Kommunikationskonzeptes
    - Erarbeitung eines Unterhaltskonzeptes
    - Sanierungskonzept Fellergut, 1. Priorität
    - Sanierungskonzept Häberlimatte, 2. Priorität
- Gemäss den Statuten, Art 31.2 sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht als Vorstandsmitglieder wählbar bzw. zum Rücktritt aus dem Vorstand verpflichtet. Diese Statutenbestimmung wird vom Vorstand - nach juristischen Abklärungen - wie folgt interpretiert: "*Dauernd*" betrifft Aufträge, die länger als ein Jahr dauern oder sich immer wieder wiederholen; "*wesentlich*" ist eine Geschäftsbeziehung in diesem Sinne dann, wenn sie mehr als 10 - 15 % des gesamten Geschäftsvolumens des Vorstandsmitgliedes ausmacht. Aufträge an Vorstandsmitglieder sind erst dann mit Konsequenzen für das Vorstandsmitglied verbunden, wenn beide Beurteilungskriterien gleichzeitig überschritten werden d.h. die Erfüllung nur eines Kriteriums ist für die Beurteilung nicht relevant. Es ist sicher so, dass wegen der genauen Kenntnisse der Bedürfnisse und der Funktionsweise der Genossenschaft die Beauftragung von Vorstandsmitgliedern mit Zusatzaufträgen auch für die Genossenschaft von Vorteil ist, deshalb soll das nicht absolut ausgeschlossen sein.

Im Jahr 2010 hat das Vorstandsmitglied René Bolt Aufträge der EBG im Umfang von CHF 18'250 erhalten. Diese Arbeiten übersteigen aus Sicht des Vorstandes und der GPK den von den Statuten Art 31.2 gegebenen Rahmen klar nicht.

### Geschäftsstelle

- Die Geschäftsstelle ist im Hinblick auf die EFH Gesamtsanierung Siedlung Weissenstein personell verstärkt worden. Neu arbeiten Daniel Haberthür und Seppu Liniger als Teilzeitbeschäftigte auf der Geschäftsstelle mit.
- Am 1. Januar 2010 hat Frau Christine Grimm ihre Arbeit bei der Geschäftsstelle aufgenommen. Sie zeichnet sich für die Buchhaltung unserer Genossenschaft verantwortlich.
- Der bisherige Geschäftsführer und Präsidenten Rolf Zurflüh ist Ende März 2010 als Geschäftsführer in Pension gegangen. Die damit verbundene Anpassung der

Organisation sowie die reibungslose Weiterführung des Tagesgeschäfts konnte dank entsprechender Massnahmen optimal sichergestellt werden.

### Siedlungsorgane

- Im Jahr 2010 sind in allen Siedlungen die ordentlichen Siedlungsversammlungen durchgeführt worden. Die einzelnen Siedlungskommissionen haben im Laufe des Jahres verschiedene Veranstaltungen organisiert und diverse Sitzungen durchgeführt. Im Jahr 2010 haben Vertreter der Siedlungskommissionen mit dem Vorstand eine Sitzung im Sinne eines Erfahrungsaustausches durchgeführt.

### Geschäftsprüfungskommission

- Die GPK der EBG hat sich im Jahr 2010 zu vier internen Sitzungen getroffen. Es fanden ebenfalls zwei Besprechungen zwischen der GPK und dem Vorstand / Geschäftsführer statt. Die GPK hat im Jahr 2010 verschiedene Prüfungen vorgenommen. Der Bericht der GPK wird im vorliegenden Jahresbericht veröffentlicht.

### Sanierungen

- Anlässlich der Siedlungsversammlung Weissenstein vom 1. März 2010 wurde dem Antrag des Vorstandes zur Genehmigung eines Kredites von CHF 35 Mio für die Sanierung der restlichen 140 EFH Weissenstein mit 122 Ja-Stimmen gegen 18 Nein-Stimmen klar zugestimmt.
- Im abgelaufenen Berichtsjahr erfolgte für insgesamt 25 EFH der Baustart für die Sanierungsarbeiten. Für die verschiedenen Arbeitsgattungen wurden im Anschluss an Genehmigung des Projektes grösstenteils nochmals Submissionen durchgeführt. Durch dieses Vorgehen konnte - mit Ausnahme einer zweimaligen Teuerungsanpassung (aufgrund der doch recht langen Bauzeit) - eine gewisse Kostensicherheit erlangt werden.
- Abschluss Sanierung Hochhaus Schwabstrasse 70/72: Im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2010 konnte die Bauabrechnung durch den beauftragten Architekten abschliessend erstellt werden. Es erfolgte eine umfassende Überprüfung und Abgleichung mit der Baubuchhaltung unserer Genossenschaft und dem seinerzeitigen Kostenvoranschlag. Daraus kann folgendes Ergebnis abgeleitet werden:

Kostenvoranschlag: 18,2 Mio. revidiert: 19,4 Mio.

Bewilligte Kredite: GV 2007: 0,853 Mio. / a.o. GV 2007: 18,2 Mio.

Bauabrechnung: 19,1 Mio.(inkl. zusätzlicher Arbeiten am Flachdach)

- Die geplanten grosszyklischen Sanierungen Fellergut (1. Priorität) und Häberlimatte (2. Priorität) sind im Jahr 2010 vor allem durch die Bau- und Unterhaltskommission weiter bearbeitet worden.

### Vermietungen

- Die Beiträge der Mieter an den Mietzinsausgleichsfonds der EBG Bern betragen gemäss GV-Entscheid vom 9. Juni 2009 unverändert CHF 2.-- je Wohnobjekt und Monat.

- Die Mieten der EBG Wohnungen erfuhren im Jahr 2010 keine wesentlichen Veränderungen. Bei den total sanierten EFH werden im Rahmen der durchgeführten Sanierungen die Mietzinse entsprechend angepasst.
- Die Wohnungsvermietung erfolgte wie üblich auch im vergangenen Berichtsjahr grundsätzlich anhand der Warteliste. Gewisse Schwierigkeiten werden vermehrt im Bereich der Wiedervermietung allfälliger Geschäftsräumlichkeiten im Fellergut oder im Bereich der Einstellhallen (Auto-EP und Mofa-EP) festgestellt.

### Übriges

- 2010 wurden die Einlagen bei der Depositenkasse der EBG zu 1.75 % verzinst.
- Aus dem Rudolf Beutler Fonds sind mit dem Ertrag 2009 (rund CHF 10'000) im Jahr 2010 folgende Geschäfte finanziert worden: Weissenstein: Beitrag an Quartierfest Weissenstein CHF 0, da das geplante Quartierfest nicht durchgeführt werden konnte; Holligen: Beitrag an Sommerfest, Kürbissuppenessen, Adventsfenster und für die Anschaffung von Solarlampen CHF 1'100; Schwabgut CHF 0, Häberlimatte: Beitrag an Grillfest, Chlousentag und Rückstellung für das Jubiläumsfest CHF 3'500; Fellergut: CHF 1'600 für die Anschaffung von Festbankgarnituren und das Brätlifest. Die Rudolf Beutler Kommission trifft sich i.d.R. einmal jährlich, ihre Mitglieder setzen sich aus Vertretern der Siedlungskommissionen der einzelnen Siedlungen zusammen. Sie sind für die Wahlperiode 2008 - 2010 gewählt worden; Präsident ist Werner Köhli, Häberlimatte.
- Im Rahmen der Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3) hat der Vertreter EBG Bern (Mitglied der Siedlungskommission Weissenstein) an verschiedene Sitzungen teilgenommen.
- Die zweite Säule der Mitarbeiter EBG Bern erfuhr per 1. Juli 2010 eine nicht unwesentliche Veränderung. Der Anschlussvertrag mit der Pensionskasse ASCOOP wurde **und musste** per 30. Juni 2010 aufgelöst werden. Einerseits wurden damit die Voraussetzungen für den Beitritt zur neu gegründeten Sammelstiftung Symova geschaffen, andererseits bestand der Wunsch, innerhalb unserer Vorsorgekommission, auch mögliche Alternativen bei dieser Gelegenheit zu prüfen. Schlussendlich war aber klar ersichtlich, dass aufgrund der Grösse unseres Vorsorgewerkes der Übertritt in die Symova (mit einem nach wie vor eigenständigen Vorsorgewerk) die beste Lösung darstellte. Das zweite Halbjahr 2010 war gekennzeichnet von der professionellen und reibungslosen Übertragung der Vermögen und Verpflichtungen von der Pensionskasse ASCOOP auf die neue Stiftung. Der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk der EBG betrug per Ende 2010 97,59 Prozent.
- Im Zusammenhang mit der statutarisch vorgeschriebenen ordentlichen Revision, hat der Vorstand die Risikobeurteilung überarbeitet.

### **Mitgliederbestand und Mieterwechsel**

Den 75 Neueintritten stehen 36 Austritte gegenüber. Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2010 beträgt 1'095 Mitglieder.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 51 Mieterwechsel zu verzeichnen.

Die Mieterwechsel verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Siedlungen:

- Weissenstein	9	Einfamilienhäuser (interne Wechsel)
	7	Einfamilienhäuser (neue Mieter)
	6	Zweizimmerwohnungen
	3	Dreizimmerwohnung
- Holligen / Huberstrasse	1	Einzimmerwohnung
	8	Dreizimmerwohnungen
	2	Vierzimmerwohnungen
- Schwabgut	1	Zweieinhalbzimmerwohnung
	2	Dreieinhalbzimmerwohnungen
	3	Vierzimmerwohnungen
- Häberlimatte	3	Dreizimmerwohnungen
	1	Vierzimmerwohnung
- Felligut	5	Dreieinhalbzimmerwohnungen

Die 649 Einfamilienhäuser und Wohnungen der EBG waren am Jahresende wie folgt vermietet:

60 %	an Personal der SBB inkl ÖV
26 %	an Personal der Bundesverwaltung, POST, Swisscom und kantonalen Verwaltung
14 %	an Dritte

## Bau und Unterhalt

Im Jahr 2010 kamen folgende Erneuerungs-, Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten zur Ausführung:

Objekte	W'stein	Holligen	Huberstr.	H'matte	Fellergut
<b>Raumrenovationen</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Küchen		1		2	
WC/Bäder	1				
Wohn-/Schlafräume	1		1	4	
Korridore/Treppenhäuser/Balkone					
<b>Umzugsrenovationen</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>24</b>
Küchen	7	5	1	1	3
WC/Bäder	1	2	1	2	3/3
Wohn-/Schlafräume	13	20	5	11	8
Korridore/Balkone	7	5	1	5	7
<b>Umzugssanierungen</b>	<b>25</b>				

<b>Ersatz von:</b>					
WC-Schüsseln	3				
Lavabo	1				
Spülkasten				4	
Kühlschränke	2	1		3	3
Kochherde	1			2	3
Zündkerzen Backofen				9	
Dampfanzügen	3				1
Gegensprechanlagen/Sonnerien				2	
Sonnenstoren				8	
Waschmaschine	1				
Heizung	1				
Brennern	4				
Boilerentkalkungen	57	23			
Tankrevisionen	25				
Überfüllsicherungen Tankanlage	11				
Gartenzäune	2				
<b>Reparateurstunden</b>	<b>375.5</b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>172</b>	<b>86</b>
Vorjahr	447	50	11	193	74
<b>Gartenarbeitsstunden</b>	<b>355.75</b>	<b>198.5 *</b>		<b>166</b>	
Vorjahr	197	195.5*		218	

\* inkl. MFH Huberstrasse

## **Ergänzungen zu den einzelnen Siedlungen**

### Siedlung Weissenstein

Sanierung EFH: Insgesamt wurden 25 Einfamilienhäuser im Berichtsjahr 2010 total saniert.

Gartenunterhalt: Der Grossteil der Gartenarbeiten (Anschaffung Obstbäume, Schnittarbeiten etc.) wurde wie in den Vorjahren durch die Landschaftsgärtnerei H. Güdel ausgeführt. Die Zusammenarbeit mit der Leiterin Gartenressort, Renate Grimm, ist ausgezeichnet. Erfreulicherweise konnte insgesamt ein Anstieg der Nachfragen bezüglich der Pacht von Pflanzparzellen verzeichnet werden. Die neu lancierte Vermittlung von Obstbaumpatenschaften ist auf Interesse gestossen, im vergangenen Berichtsjahr konnten für 15 Bäume Paten gefunden werden. Analog dem Vorjahr standen aufgrund der Umzugssanierungen etliche EFH vorübergehend leer, deren Gärten von den Gartenwarten gepflegt wurden (Rasen mähen, Obst ernten, Unkraut bekämpfen etc.).

### Siedlung Fellergut

Brandschutz: 2 Fehlalarme 2010.

Ausstattung/Haustechnik: Vereinzelt mussten Bodenbeläge ersetzt werden, eine Ab- laufleitung sowie eine Küchenleitung mussten ausgefräst werden (insb. Kalk- und Fettrückstände).

Im Bereich der Geschäftslokale musste das Tattoostudio neu vermietet werden. Damit verbunden mussten die Decken und Wände renoviert und die Beleuchtung ersetzt werden.

### Siedlung Häberlimatte

Wasserschaden Hauseingang Nr. 13: Infolge eines defekten Dachwasserablaufes entstand erheblicher Sachschaden in den Küchen, Badzimmern und einem Korridor vom 1. bis 5. Stock der Dreizimmerwohnungen. Die Instandstellungsarbeiten dauerten vom 21. Juni – 28. August, die Mieter waren starken Staub- und Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Kosten wurden durch unsere Versicherungsgesellschaft, die Allianz Suisse AG, übernommen.

Waschsalon: Obligatorische Kontrolle der elektrischen Installationen durch die Firma Electrocontrol AG.

Autoeinstellhalle: Revision der 3 Wasserlöschposten sowie der Feuerlöscher.

Gartenunterhalt: Winterschnitt an Bäumen und Sträuchern, Rasen vertikutieren, düngen im Frühling und Herbst sowie Hirsen und Unkräuter bekämpfen, Sommerschnitt an Sträuchern, Hecke bei Container geschnitten. Es wurde eine umfassende Revision des Rasenmähers notwendig.

Anschaffungen: Laubbläser (Marke Honda) und 1 Grüncontainer.

### Siedlung Holligen

Waschküchen: Alle 14 Waschküchen wurden zur Freude der Benutzer/innen renoviert.

Haustechnik: An der Stooss-Strasse 10 – 14 mussten alle Boiler (23) entkalkt werden.

Wohnungen: Es wurden verschiedentlich kleinere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten in Küche, Badzimmern oder Wohn-/Schlafzimmer nötig.

Gartenunterhalt: Die Rasenpflege wird unverändert für alle 3 Anlagen durch Herrn Corpataux vorgenommen. Die doch umfangreichen Schnitтарbeiten an Bäumen und Sträuchern wurden wiederum durch die Landschaftsgärtnerei H. Güdel gemäss Rundgang ausgeführt.

### Siedlung Huberstrasse 34

Haustechnik: Wiederum wurden diverse Mischbatterien und Spülkasten revidiert und entkalkt.

Gartenunterhalt: Die wesentlichsten Schnitтарbeiten an Bäumen, Sträuchern und Pflanzen wurden durch die Landschaftsgärtnerei H. Güdel gemäss Rundgang ausgeführt.

### Siedlung Schwabgut

Das Hochhaus an der Schwabstrasse 70/72 wurde ja bekanntlich im Jahr 2008 total saniert. Im Berichtsjahr 2010 konnten die meisten hängigen Pendenzen noch abgearbeitet werden. Aktuell bieten zahlreiche Backofentüren gewisse Schwierigkeiten (blind). Im Rahmen der 2-jährigen Garantieabnahmen konnte dieser Mangel aber entsprechend angebracht werden, die Instandstellungsmassnahmen wurden eingeleitet. Der laufende Unterhalt oder Raumrenovationen waren kein wesentliches Thema.

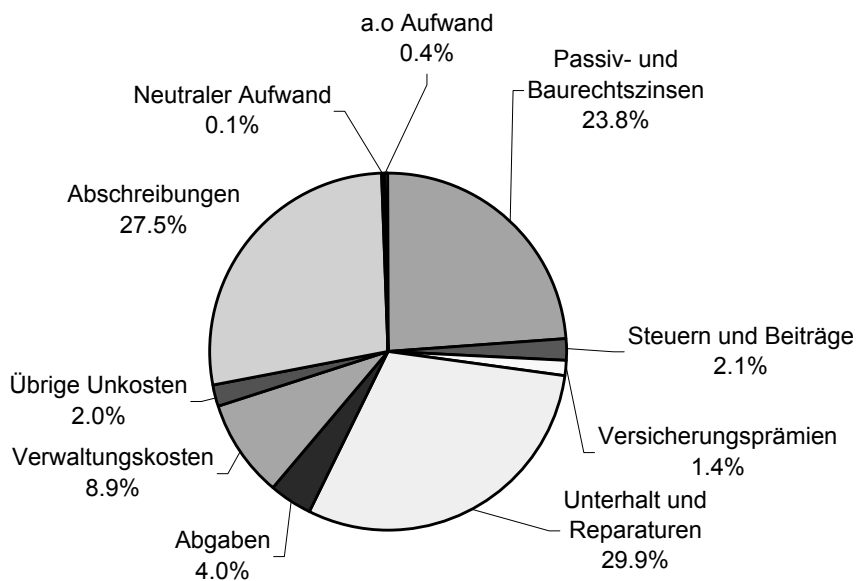
# Jahresrechnung 2010

## Ergebnis und Vergleich

Das Geschäftsjahr 2010 schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 5'915.03 ab. Aus diesem Rechnungsergebnis erfolgt eine Zuweisung von CHF 2'000.00 an die gesetzliche Reserve und das Konto Reservefonds wird mit CHF 3'915.03 erhöht. Nachfolgend ist eine Übersicht zwischen der Jahresrechnung und dem Budget 2010, sowie eine Gegenüberstellung zur Jahresrechnung 2009 aufgeführt:

Rechnung 2009 CHF	Budget 2010 CHF		Rechnung 2010 CHF	%
1'971'173	2'049'300	Passiv- und Baurechtszinsen	1'948'885	24.0
147'263	168'500	Steuern und Beiträge	172'954	2.1
112'043	124'400	Versicherungsprämien	115'711	1.4
2'304'056	2'803'500	Unterhalt und Reparaturen	2'451'282	30.1
319'322	335'000	Abgaben	324'791	4.0
693'869	666'500	Verwaltungskosten	725'459	8.9
166'672	173'500	Übrige Unkosten	161'611	2.0
2'152'000	1'905'000	Abschreibungen	2'255'257	27.7
11'985	20'000	Neutraler Aufwand	5'885	0.1
-12'419	2'000	a.o Aufwand	-29'513	-0.4
<b>7'865'964</b>	<b>8'247'700</b>	<b>Total Aufwand</b>	<b>8'132'322</b>	<b>100.0</b>
<b>7'869'251</b>	<b>8'253'382</b>	<b>Total Ertrag</b>	<b>8'138'237</b>	
<b>3'287</b>	<b>5'682</b>	<b>Gewinn</b>	<b>5'915</b>	

Verwendung des Mietfrankens 2010  
in %



Kommentar zu den wesentlichsten Abweichungen zwischen dem Voranschlag und der Jahresrechnung 2010:

## **Ertrag**

Der Gesamtertrag belief sich auf CHF 8.138 Mio. Dieser Betrag setzt sich aus den Mietzinseinnahmen von CHF 8.027 Mio. und den übrigen Erträgen von CHF 0.110 Mio. zusammen. Gegenüber dem Voranschlag 2010 ist bei den Mietzinsen eine Abweichung von CHF -0.151 Mio. festzustellen, welche auf die höher ausgefallenen Leerstände, insbesondere im Zusammenhang mit der EFH Gesamtsanierung Weissenstein, zurückzuführen ist.

## **Aufwand**

### *Kapital- und Baurechtszinsen*

Kapitalzinsen: Das Fremdkapital betrug am Ende des Berichtsjahres 2009 total CHF 57.384 Mio. bestehend aus kurz- und langfristigen-, variablen - und Festzinshypotheken. Dafür mussten insgesamt CHF 1.312 Mio. Zinsen bezahlt werden (Voranschlag: CHF 1.410 Mio.). Die Kostenersparnis ist im Wesentlichen auf den Abschluss von verschiedenen Festzinshypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten zurückzuführen.

Die Kapitalgeber sind unverändert und im Wesentlichen die SBB und der schweizerische Verband für Wohnungswesen.

Baurechtszinsen: Für das abgelaufene Berichtsjahr wurden Baurechtszinsen im Betrage von CHF 622'747 entrichtet, was einer Abweichung gegenüber dem Voranschlag von CHF -5'253 entspricht (Voranschlag: CHF 628'000).

### *Steuern und Beiträge / Versicherungsprämien*

Die Aufwendungen für beide Positionen entsprechen vorliegenden Erfahrungswerten. Gegenüber dem Voranschlag sind folgende Abweichungen festzustellen: Steuern und Beiträge CHF +4'454 / Versicherungsprämien CHF -8'689).

### *Unterhalt und Reparaturen*

Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten stehen im Gesamtbetrag von CHF 2.451 Mio. zu buche (Voranschlag: CHF 2.804 Mio.). Davon entfielen auf die Sanierung der EFH in der Siedlung Weissenstein insgesamt CHF 1.113 Mio. und auf die Sanierung des MFH Schwabgut CHF 96'503. Demzufolge kann erneut festgehalten werden, dass die Positionen Innen- und Aussenreparaturen, Klein- und übriger Unterhalt sowie der Gartenunterhalt allesamt unter den veranschlagten Kosten abgerechnet werden konnten. Ein wichtiger Grund liegt unverändert darin, dass ein grosser Teil der aktuellen Unterhaltskosten via Sanierungsarbeiten vorgenommen – und abgerechnet wird.

## *Verwaltungskosten*

Die Verwaltungskosten bestehen aus dem Personalaufwand und dem Sachaufwand. Der Voranschlag wies dabei Personalaufwand im Betrage von CHF 572'500 und Sachaufwand von CHF 94'000.00 auf; total CHF 666'500. Im Berichtsjahr sind nun Aufwendungen von insgesamt CHF 725'459 angefallen. Die Mehrkosten beruhen auf der Aufstockung der Stellenprozente auf der Geschäftsstelle im Zusammenhang mit der EFH Gesamtsanierung Weissenstein und auf die Übernahme weiterer Verwaltungstätigkeiten. In Absprache mit dem Vorstand und der Revisionsstelle wird auf eine Überwälzung der Kosten, zum Beispiel auf die EFH-Sanierungskosten, verzichtet.

Dem Vorstand wurde eine Entschädigung von total CHF 101'000.00 (ohne Lohnnebenkosten) ausbezahlt. Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Sitzungsgelder an die Siedlungskommissionen wurden rund CHF 22'700.00 aufgewendet.

## *Abschreibungen*

Die Abschreibungen auf dem Immobilienbestand konnten im Betrage von CHF 2'255 Mio. (Voranschlag CHF 1.905 Mio.) vorgenommen werden, was einem Wert von 3.76 Prozent des Buchwertes entspricht.

## *Neutraler Aufwand*

Die budgetierten Aufwendungen von CHF 20'000 konnten im Gesamtbetrage von CHF 5'884 um erfreuliche CHF -14'115 tiefer abgerechnet werden. Es handelt sich hierbei u.a auch um Betriebs- und Nebenkosten von leerstehenden Objekten.

## *Ausserordentliche Aufwendungen/Erträge*

Erfreulicherweise mussten im Berichtsjahr 2010 keine unerwarteten Auslagen zur Kenntnis genommen werden, vielmehr konnte ein Ertragsüberschuss von total CHF 29'512 erzielt werden. Dieser Betrag setzt sich im Wesentlichen aus einer Rückerstattung aus der Miteigentümer-Gemeinschaft Fernheizung Schwabgut und die Ausschüttung der Dividende der Auto-EH Müllerstrasse AG, Bern zusammen.

## Bilanz

### Anlagevermögen

Die nachstehende Tabelle zeigt die Veränderungen des Buchwertes der Immobilien im Jahre 2010:

Buchwert am 1.1.2010	CHF	56'933'117
+ Aktivierung EFH WE	CHF	5'348'296
- Abschreibungen	CHF	2'251'617
= Buchwert am 31.12.2010	CHF	<u>60'029'796</u>

### Hypotheken

Zu den bestehenden Hypotheken wurden im Jahr 2010 folgende neu aufgenommen respektive amortisiert:

01.01.2010	Stand Hypotheken	CHF	52'511'070
01.02.2010	SBB AG / variabel	CHF	1'000'000
30.06.2010	SVW / variabel	CHF	-93'530
01.07.2010	SBB AG / fest	CHF	5'000'000
31.12.2010	SVW / variabel	CHF	-93'530
31.12.2010	SVW / variabel	CHF	-100'000
31.12.2010	SBB AG / variabel	CHF	-840'000
		CHF	<u>4'872'940</u>
31.12.2010	Hypotheken	CHF	57'384'010

Das Konto **Mietzinsausgleichsfonds** zeigt sich 2010 wie folgt:

Anfangssaldo per 1.1.2010	CHF	51'173
+ Speisung Fonds	CHF	15'506
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche	CHF	14'200
= Saldo per 31.12.2010	CHF	52'479

Das Konto **Fonds Erbschaft Beutler** zeigt sich 2010 wie folgt:

Anfangssaldo per 1.1.2010	CHF	516'871
+ Speisung (Zinsen)	CHF	8'991
- Entnahmen	CHF	8'338
= Saldo per 31.12.2010	CHF	517'524

## Rückstellungen

Anfangssaldo per 1.1.2010	CHF	1'419'750
+ Bildung aus Jahresgewinn 2009	CHF	1'287
+ Bildung aus Transitorische Passiven	CHF	4'910
- Auflösung Rückstellung Projektierungskosten Fellergut	CHF	7'728
- Auflösung Rückstellung Projektierungskosten Häberlimatte	CHF	6'000
= Saldo per 31.12.2010	CHF	1'412'219

## Voranschlag 2011

Kurzkommentar zu folgenden Positionen:

### Ertrag

Aufgrund der fortlaufenden Sanierungsarbeiten bei den Einfamilienhäusern in der Siedlung Weissenstein ist auch im angelaufenen Berichtsjahr wiederum mit einer Steigerung der Mietzinserträge zu rechnen. Die gesamten Mietzinseinnahmen werden auf total CHF 8.058 Mio. veranschlagt. Es gilt zu beachten, dass die Leerstände in den nächsten 2-3 Jahren nochmals aufgrund der grosszyklischen Sanierungsarbeiten weiter zu nehmen werden.

### Aufwand

#### *Kapitalzinsen*

Durch die weitere, notwendige Aufstockung des Fremdkapitals im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten, unter Berücksichtigung der heute, gültigen variablen Zinssätze und der bestehenden Festzinshypotheken bei der SBB kann mit Hypothekarzinsen von rund CHF 1.301 Mio. gerechnet werden. Dieser Umstand ist auf die attraktiven Festzinssätze im vergangenen Berichtsjahr und die umsichtige Bewirtschaftung der Hypotheken zurückzuführen.

#### *Liegenschaftssteuer*

Durch die stetig laufenden Anpassungen der amtlichen Werte nach erfolgter Sanierung der EFH in der Siedlung Weissenstein wird dies unweigerlich zu entsprechenden Nachzahlungen bei den Liegenschaftssteuern führen.

#### *Versicherungsprämien*

Die Versicherungsprämien dürften nach erfolgten Anpassungen im Berichtsjahr 2010 für das Berichtsjahr 2011 rund CHF 122'400 betragen.

#### *Unterhalt und Reparaturen*

Für die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden in gegenseitiger Absprache mit den Siedlungsverwaltern und der Ressortleiterin Garten ein Betrag von CHF 1.647 Mio. eingesetzt (Raum-/Umzugsrenovationen, Ersatz von Heizkesseln, Innen- und Aussenreparaturen, Klein- und Gartenunterhalt).

Für die Sanierung der EFH der Siedlung Weissenstein wurde ein Unterhaltsanteil von CHF 1.120 Mio. vorgesehen.

#### *Verwaltungskosten*

Die Verwaltungskosten wurden mit total CHF 721'000 budgetiert und liegen etwas unter dem Vorjahreswert. In dieser Summe auch enthalten ist der Verwaltungssachaufwand mit CHF 103'000.

### *Abschreibungen*

Zugunsten eines positiven Jahresergebnisses wurde für die Abschreibungen vorerst ein Betrag von CHF 1.927 Mio. eingesetzt. Aufgrund der effektiven Gesamtaufwendungen und Erträgen im Jahre 2011 gilt es dann im kommenden Frühjahr 2012 die Abschreibungen 2011 definitiv - und in Absprache mit der beauftragten Revisionsstelle - fest zu setzen.

### *Neutraler Aufwand*

Die neutralen Aufwendungen (Nebenkosten von leerstehenden Objekten) wurden mit CHF 7'500 erfasst.

## **Schlusswort des Präsidenten**

Im Jahr 2010 ist von allen Funktionären der EBG Bern wieder ein gerütteltes Mass an Arbeit erledigt worden. Die EBG Bern basiert auf zwei Arten von FunktionärInnen: Einerseits wird trotz der Professionalisierung immer noch sehr viel nebenamtliche Arbeit geleistet – das ist genossenschaftlich sehr erwünscht - andererseits leistet natürlich die Geschäftsstelle einen ganz wesentlichen Beitrag bei der Erledigung der anfallenden Arbeiten. Es ist mir ein grosses Anliegen allen Beteiligten ganz herzlich zu danken.

Kompetent und mit viel Einsatz sind auch im Jahr 2010 viele Stunden für unsere Bau- und Wohngenossenschaft geleistet worden. Dieser grosse Einsatz freut mich, und ich danke allen meinen fast 70 Kolleginnen und Kollegen die im vergangenen Jahr wiederum eine sehr grosse Arbeit geleistet haben. Es sind dies in alphabetischer Reihenfolge: Betreuerinnen und Betreuer der Waschsalons, Buchhalterin, Gartenwarte, Geschäftsführer, Geschäftsprüfungskommission, Hauswarte, Heizwarte, Informatikbetreuer, Liegenschaftsverwalterin, Reparatere, Siedlungskommissionen, Siedlungsverwalter und last but not least die Mitglieder des Vorstandes.

Ihnen allen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich ebenfalls bestens. Sie tragen als Bewohnerinnen und Bewohner unserer Siedlungen wesentlich dazu bei, dass das Zusammenleben in unseren Liegenschaften gut funktioniert.

Den Angehörigen, die im vergangenen Jahr durch schmerzliche Verluste Leid erlitten haben, spreche ich mein herzliches Beileid aus.

Bern, im April 2011

Für die Verwaltung der  
**Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern**

Der Präsident:  
Rolf Zurflüh



Ernst & Young AG  
Belpstrasse 23  
Postfach  
CH-3001 Bern

Telefon +41 58 286 61 11  
Fax +41 58 286 68 27  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Bern

Bern, 11. März 2011

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Jahresrechnung Depositenkasse für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung der Verwaltung*

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Der Mietzinsausgleichsfonds ist gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 4. Mai 1982 gespiesen und verwendet worden. Bei Einlagen von CHF 15'506.00 und einer Entnahme von CHF 4'200.00 und einer Zuwendung an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) von CHF 10'000.00 ergibt sich ein Saldo von CHF 1'306.00, so dass sich der Fonds zusammen mit dem Vorjahressaldo per 31. Dezember 2010 neu auf CHF 52'479.45 beläuft.

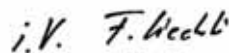
Der Fonds Erbschaft Beutler ist gemäss Reglement gespiesen und verwendet worden. Bei Erträgen und Einlagen von CHF 8'991.45 und Entnahmen von CHF 8'338.95 ergibt sich ein Saldo von CHF 652.50, so dass sich der Fonds zusammen mit dem Vorjahressaldo per 31. Dezember 2010 neu auf CHF 517'523.85 beläuft.

Wir empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Bundeli'.

Patrick Bundeli  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i.V. F. Liechti'.

Franziska Liechti  
Zugelassene Revisionsexpertin

### **Beilage**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Jahresrechnung Depositenkasse)

**BILANZ PER 31.12.2010**

(vor Gewinnverteilung)

	31.12.2010	31.12.2009
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'124'487.06</b>	<b>3'047'002.83</b>
<i>Kasse, Post</i>	37'538.71	14'824.79
<i>Depositorkonto, Personalkasse SBB</i>	3'518'052.09	1'717'255.53
<i>Bank</i>	941'135.71	660'217.74
<i>Debitoren</i>	138'216.20	97'621.30
<i>Transitorische Aktiven</i>	377'933.20	449'403.12
<i>Heizölverrat</i>	111'611.15	107'680.35
<b>Anlagevermögen</b>	<b>60'210'870.05</b>	<b>57'107'542.20</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>60'042'020.05</b>	<b>56'938'692.20</b>
<i>Anschaffungswert Weissenstein</i>	34'202'854.10	28'854'557.60
<i>Anschaffungswert Holligen</i>	17'170'054.55	17'170'054.55
<i>Anschaffungswert Huberstrasse</i>	2'875'176.95	2'875'176.95
<i>Anschaffungswert Schwabgut</i>	23'840'000.00	23'840'000.00
<i>Anschaffungswert Häberlimatt</i>	4'861'000.00	4'861'000.00
<i>Anschaffungswert Fellergut</i>	8'652'817.20	8'652'817.20
<i>Mobilien und Geräte</i>	21'438.95	11'150.40
Total Anschaffungswert	91'623'341.75	86'264'756.70
abzüglich Wertberichtigungen	-31'581'321.70	-29'326'064.50
<b>Finanzanlagen</b>	<b>168'850.00</b>	<b>168'850.00</b>
<i>Beteiligung Auto-EH Müllerstrasse AG</i>	149'849.00	149'849.00
<i>Wertschriften</i>	19'001.00	19'001.00
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>65'335'357.11</b>	<b>60'154'545.03</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>4'209'718.20</b>	<b>3'905'514.45</b>
<i>Kreditoren (KRI)</i>	1'649'102.70	1'460'245.40
<i>Kontokorrent Auto-EH Müllerstrasse AG</i>	260'959.90	275'108.90
<i>Depositenkasse</i>	154'176.35	152'053.00
<i>Transitorische Passiven</i>	318'350.55	296'415.35
<i>Vorauszahlungen Mieter</i>	700'068.70	594'631.80
<i>Hypotheken kurzfristig (Amortisation)</i>	1'127'060.00	1'127'060.00
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>59'380'610.18</b>	<b>54'531'175.38</b>
<i>Pflichtdarlehen</i>	2'352'200.00	2'366'887.50
<i>Darlehen Dritter</i>	80'000.00	80'000.00
<i>Hypotheken</i>	56'256'950.23	51'384'010.23
<i>Rückstellungen langfristig</i>	691'459.95	700'277.65
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'745'028.73</b>	<b>1'717'855.20</b>
<i>Anteilscheine</i>	340'100.00	320'800.00
<i>Gesetzliche Reserve</i>	108'250.00	106'250.00
<i>Mietzinsausgleichsfonds</i>	52'479.45	51'173.45
<i>Fonds Erbschaft Beutler</i>	517'523.85	516'871.35
<i>Reservfonds</i>	720'760.40	719'473.12
<i>Jahresgewinn</i>	5'915.03	3'287.28
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>65'335'357.11</b>	<b>60'154'545.03</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2010

(vor Gewinnverteilung)

	2010	2009
ERTRAG	CHF	CHF
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>8'027'753.65</b>	<b>7'753'399.20</b>
<i>Weissenstein</i>	3'840'917.50	3'705'446.00
<i>Holligen</i>	1'293'666.00	1'293'666.00
<i>Huberstrasse</i>	248'724.00	248'724.00
<i>Schwabgut</i>	1'714'196.00	1'468'638.50
<i>Häberlimatte</i>	518'352.00	518'352.00
<i>Fellergut</i>	696'048.00	696'048.00
<i>Ertragsminderungen durch Leerstände</i>	-281'304.90	-177'475.30
<i>Ertragsminderungen durch Debitorenausfälle</i>	-2'844.95	0.00
<b>Übriger Ertrag</b>	<b>110'483.66</b>	<b>115'852.00</b>
<i>Erträge Waschsalon</i>	42'925.00	43'488.40
<i>Aktivzinsen</i>	65'616.26	62'497.00
<i>Reinertrag Depositenkasse</i>	421.55	219.60
<i>Diverse Erträge</i>	1'520.85	9'647.00
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>8'138'237.31</b>	<b>7'869'251.20</b>
<b>AUFWAND</b>		
<b>Passivzinsen</b>	<b>1'326'138.00</b>	<b>1'376'863.82</b>
<i>Hypothekarzinsen</i>	1'312'585.20	1'362'477.72
<i>Darlehenszinsen</i>	2'000.00	2'000.00
<i>Depositenzinsen</i>	3'358.80	2'560.10
<i>Verzinsung KK AEH Müllerstrasse</i>	4'594.00	5'686.00
<i>Mietzinsaufwand</i>	3'600.00	4'140.00
<b>Baurechtszinsen</b>	<b>622'747.30</b>	<b>594'308.95</b>
<b>Steuern und Beiträge</b>	<b>172'954.15</b>	<b>147'262.75</b>
<b>Versicherungsprämien</b>	<b>115'711.40</b>	<b>112'043.25</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>2'451'282.27</b>	<b>2'304'056.90</b>
<i>Raum-/Umzugsrenovationen</i>	251'825.70	274'969.80
<i>Innenreparaturen</i>	373'212.12	400'417.95
<i>Aussenreparaturen</i>	292'266.05	252'498.25
<i>Kleinunterhalt</i>	180'120.35	163'598.35
<i>Gartenunterhalt</i>	143'066.90	145'038.65
<i>Sanierungen</i>	1'210'791.15	1'067'533.90
<b>Abgaben Wasser</b>	<b>324'790.67</b>	<b>319'321.80</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>725'458.63</b>	<b>693'868.48</b>
<i>Personalaufwand</i>	618'233.65	589'373.85
<i>Sachaufwand</i>	107'224.98	104'494.63
<b>Übrige Unkosten</b>	<b>161'610.54</b>	<b>166'672.35</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>2'255'257.20</b>	<b>2'152'000.00</b>
<b>Neutraler Aufwand</b>	<b>5'884.67</b>	<b>11'984.52</b>
<b>Ausserord. Aufwand / Ertrag</b>	<b>-29'512.55</b>	<b>-12'418.90</b>
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>8'132'322.28</b>	<b>7'865'963.92</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>5'915.03</b>	<b>3'287.28</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>BRANDVERSICHERUNGSWERTE SACHANLAGEN</b>		
Immobilien	204'559'700.00	204'540'800.00
<b>WESENTLICHE BETEILIGUNGEN</b>		
Autoeinstellhalle Müllerstrasse AG Bern		
Zweck: unterirdische Autoeinstellhalle		
Aktienkapital	150'000.00	150'000.00
Beteiligungsquote	100%	100%
<b>VERPFÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN</b>		
Immobilien – Buchwert der Grundstücke und Gebäude	60'029'796.50	56'933'117.20
beanspruchte Hypothekendarlehen	57'464'010.23	52'591'070.23

### VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES PER 31. DEZEMBER 2010 (Antrag der Verwaltung)

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>5'915.03</b>	<b>3'287.28</b>
Zuweisung an gesetzliche Reserve	2'000.00	2'000.00
Reservefonds	3'915.03	1'287.28

#### Risikobeurteilung gem. OR 663 b

Es hat eine Risikobeurteilung stattgefunden, welche vom Vorstand am 29.11.2010 genehmigt worden ist.

## Depositenkasse EBG 2010

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
		CHF	CHF
<b>ERTRAG</b>			
Aktivzinsen		3'358.80	2'560.10
Diverser Ertrag		299.50	16.20
<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>3'658.30</b>	<b>2'576.30</b>
<b>AUFWAND</b>			
Zinsen < CHF 200.00		1'163.30	251.65
Zinsen > CHF 200.00		1'755.45	1'769.05
Diverser Aufwand		318.00	336.00
<b>TOTAL AUFWAND</b>		<b>3'236.75</b>	<b>2'356.70</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>421.55</b>	<b>219.60</b>
<b>BILANZ PER</b>		<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Postcheckguthaben		30'523.05	7'751.50
Guthaben bei EBG		154'176.35	152'053.00
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>184'699.40</b>	<b>159'804.50</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kreditoren Verrechnungssteuern		614.40	619.10
übrige Kreditoren		1'900.00	1'900.00
Depositen		182'185.00	157'285.40
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>184'699.40</b>	<b>159'804.50</b>
<b>Nachweis der Einlagen der Depositäre</b>			
<b>Stand Einlagen am 1.1.</b>		<b>157'285.40</b>	<b>79'276.45</b>
Einlagen		34'479.35	101'224.60
Zinsgutschriften	2'918.75		2'020.70
Verrechnungssteuern	<u>-614.40</u>	2'304.35	<u>-619.10</u>
Rückzüge		-11'884.10	-24'617.25
<b>Stand Einlagen am 31.12.</b>		<b>182'185.00</b>	<b>157'285.40</b>



## Geschäftsprüfungskommission der EBG Bern

Hanspeter Heri  
David Drsek  
Christian Küpfer

### Bericht der Geschäftsprüfungskommission für das Geschäftsjahr 2010

An die Generalversammlung der  
Eisenbahner Baugenossenschaft Bern

Die Statuten der EBG Bern halten in Artikel 38 die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) fest. Die GPK wacht im Wesentlichen darüber, dass die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes im Interesse der Genossenschaft vollzogen werden und überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht.

Die GPK erhält die Sitzungsprotokolle des Vorstandes und der Kommissionen der EBG und hat auf Verlangen Einsicht in sämtliche Dokumente.

Im Berichtsjahr 2010 näher unter die Lupe genommen wurde unter anderem:

- Weiterentwicklung Konzept Anlagebuchhaltung (Empfehlung im Revisionsstellenbericht 2007)
- Finanzielle Entschädigung der Vorstandsmitglieder
- Sanierung Pensionskasse
- Wirtschaftlichkeit der Sanierungen im Weissenstein

Im Allgemeinen stellten wir fest, dass die Organe der EBG ihre Aufgaben gemäss Gesetz und Statuten erfüllen und sich für das Weiterbestehen der Genossenschaft einsetzen.

Die Geschäftsprüfungskommission der EBG Bern

Hanspeter Heri

David Drsek

Christian Küpfer

Bern, 27. Februar 2011

## Voranschlag für das Jahr 2011

<b>ERTRAG</b>		
<b>Mietzinseinnahmen</b>		<b>8'058'864</b>
<i>Weissenstein</i>	3'969'069	
<i>Holligen</i>	1'287'285	
<i>Huberstrasse</i>	248'700	
<i>Schwabgut</i>	1'708'630	
<i>Häberlimatte</i>	509'632	
<i>Fellergut</i>	674'548	
<i>Ertragsminderung durch Leerstände</i>	-334'000	
<i>Ertragsminderung durch Debitorenausfälle</i>	-5'000	
<b>Übriger Ertrag</b>		<b>110'200</b>
<i>Erträge Waschsalon</i>	41'200	
<i>Aktivzinsen</i>	45'000	
<i>Reinertrag Depositenkasse</i>	2'000	
<i>Diverse Erträge</i>	22'000	
<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>8'169'064</b>
<b>AUFWAND</b>		
<b>Passivzinsen</b>		<b>1'308'700</b>
<i>Hypothekar- /Darlehenszinsen</i>	1'300'700	
<i>Depositenzinsen</i>	3'000	
<i>Verzinsung KK AEH Müllerstrasse</i>	5'000	
<b>Baurechtszinsen</b>		<b>631'000</b>
<b>Mietzinsaufwand</b>		<b>3'600</b>
<b>Steuern und Beiträge</b>		<b>187'600</b>
<b>Versicherungsprämien</b>		<b>122'400</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>		<b>2'766'500</b>
<i>Raum-/Umzugsrenovationen</i>	258'000	
<i>Innenreparaturen</i>	435'000	
<i>Aussenreparaturen</i>	605'000	
<i>Kleinunterhalt</i>	176'500	
<i>Gartenunterhalt</i>	172'000	
<i>Sanierungen</i>	1'120'000	
<b>Abgaben Wasser</b>		<b>335'000</b>
<b>Verwaltungskosten</b>		<b>720'700</b>
<i>Verwaltungs-/Personalaufwand</i>	617'400	
<i>Verwaltungs-/Sachaufwand</i>	103'300	
<b>Übrige Unkosten</b>		<b>166'000</b>
<b>Abschreibungen</b>		<b>1'927'000</b>
<b>Neutraler Aufwand</b>		<b>7'500</b>
<b>a.o. Aufwand</b>		<b>-10'000</b>
<b>Erfolg</b>		<b>3'064</b>
<b>TOTAL AUFWAND</b>		<b>8'169'064</b>

# Die EBG in Zahlen

Gründung 1. Juli 1919

<b>Mitgliederbestand</b>	<b>1095</b>
<b>Liegenschaften</b>	<b>252</b>
Einfamilienhäuser	213
Mehrfamilienhäuser	37
Hochhäuser	2
<b>Wohnungen</b>	<b>649</b>
1-Zimmer	5
2-Zimmer	65
3-Zimmer	201
4-Zimmer	148
5-Zimmer	9
5 ½ -Zimmer	8
Einfamilienhäuser	213
<b>Geschäftslokale</b>	<b>10</b>
<b>Bewohner und Bewohnerinnen, ca</b>	<b>1'800</b>
<b>Grundbesitz</b>	<b>87'509 m<sup>2</sup></b>
Im Eigentum	22'095 m <sup>2</sup>
Im Baurecht	65'414 m <sup>2</sup>