



**EBG**  
BERN

---

# Jahresbericht 2022



---

# Inhalt

## **3 Editorial**

3 Die EBG engagiert sich

## **5 Schwerpunktthema**

5 Ja zum Verzicht auf fossile Energiequellen

## **11 Geschäftsbericht 2022**

12 Generalversammlung (GV)

13 Vorstand

14 Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

18 Verwaltungskommission (VeK)

19 Kultur-, Kommunikations- und Sozialkommission (KKS)

20 Vermietungssituation 2022

21 Die EBG in Zahlen

## **23 Jahresrechnung**

24 Kommentar zur Jahresrechnung

26 Bilanz

27 Erfolgsrechnung

28 Anhang der Jahresrechnung 2022

32 Antrag zur Gewinnverwendung

34 Bericht der Revisionsstelle

35 Geldflussrechnung

36 Verwendung des Mieterfrankens

37 Anlagewerte

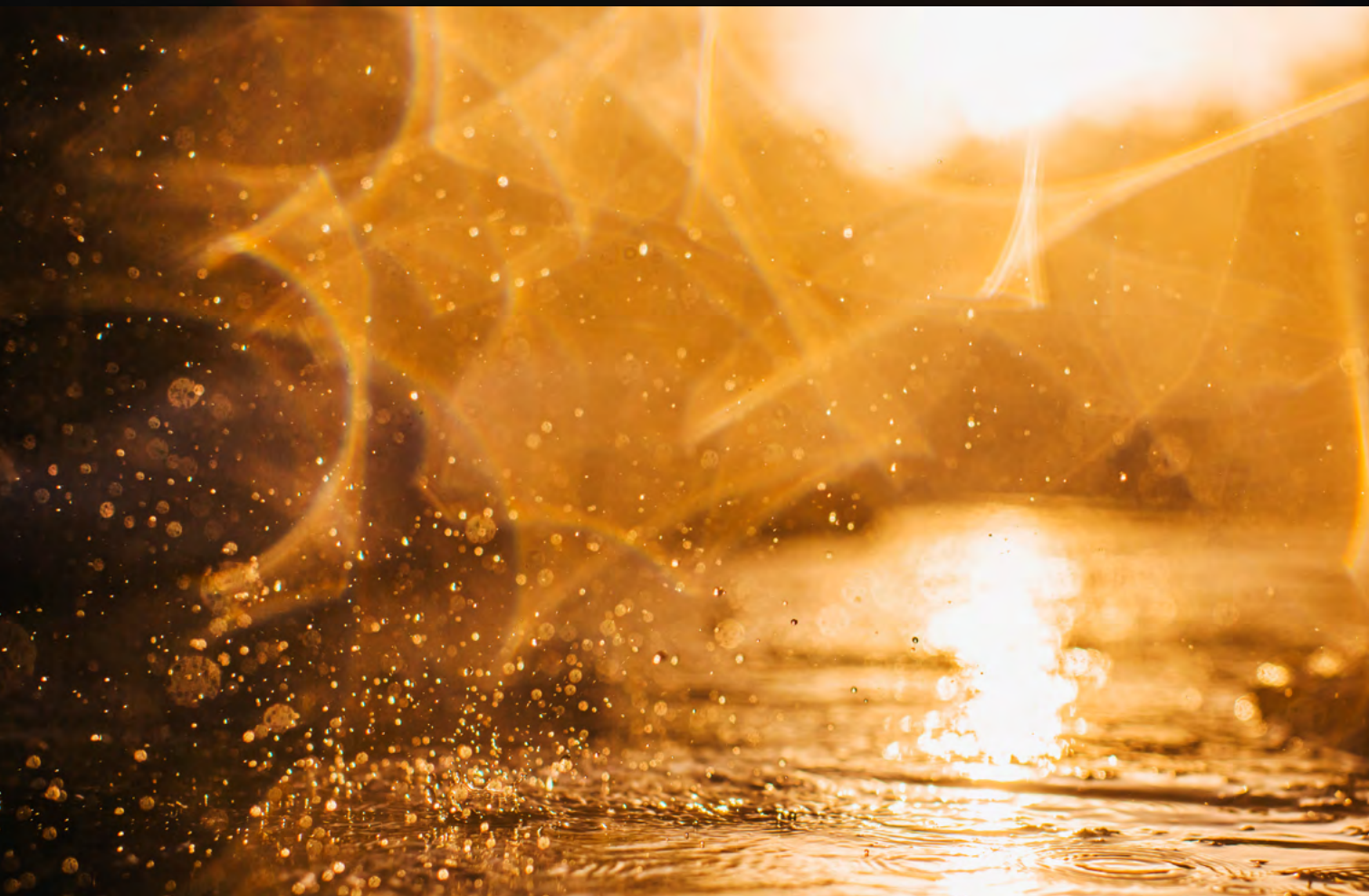
38 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

39 Budget 2023

## **40 Siedlungsverzeichnis und Organe**

40 Verzeichnis der Siedlungen

41 Genossenschaftsorgane



# Die EBG engagiert sich

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand legt Ihnen den Jahresbericht 2022 vor. Dieser enthält den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 11) sowie die Jahresrechnung 2022 (ab Seite 23). Wir orientieren Sie zudem über den Voranschlag 2023 (ab Seite 39).

Das Jahr 2022 wartete mit einigen krisenhaften Ereignissen auf. Zu der Corona-Pandemie, die die Weltgemeinschaft weiterhin beschäftigte, traten im Frühjahr der russische Angriff auf die Ukraine und das Leid, die Gewalt und die Zerstörung, die der Krieg verursacht. Die Solidarität mit Geflüchteten aus der Ukraine war und ist in der EBG gross. So nahmen verschiedene Genossenschafter\*innen unkompliziert Geflüchtete bei sich auf. Ebenso stellte die EBG Geflüchteten Wohnungen zur Verfügung.

Der Krieg in der Ukraine hatte aber auch sonst Auswirkungen auf die EBG: Mitte Februar 2022 stimmte die Siedlungsversammlung Weissenstein über die künftige Wärmeversorgung im Quartier ab. Das verabschiedete Wärmekonzept sah ein Nahwärmenetz mit temporärer, gasbetriebener Heizzentrale in der Nähe des Martiplatzes vor, um die Wärmeversorgung bis zum geplanten Anschluss ans Fernwärmenetz EWB in den 2030er-Jahren zu gewährleisten. Aus ökologischen Gründen stiess diese fossile Übergangslösung bereits im Vorfeld der Abstimmung auf Kritik, wurde dann aber mangels einfach umsetzbarer Alternativen genehmigt.

Mit dem Krieg veränderte sich die Ausgangslage grundlegend. Eine von über 150 Genossenschafter\*innen unterzeichnete Petition verlangte die Überarbeitung des Projektes und einen kompletten Verzicht auf den Energieträger Gas. Ebenso wurde im Vorfeld der GV vom 16. Juni 2022 ein Antrag auf Statutenänderung eingereicht, der die Grundsätze zu Energieversorgung und Klimaschutz in den Statuten verankert wissen wollte.

Die Stimmberechtigten genehmigten die Vorlage. Die Statutenänderung bewirkt nun, dass die EBG nicht nur im Weissenstein, sondern auch in allen anderen Siedlungen gefordert ist, im Zeitraum von 10 Jahren auf nichtfossile Energieträger umzustellen, sofern nicht baulich-infrastrukturelle Herausforderungen eine Fristverlängerung unumgänglich machen. In der zweiten Jahreshälfte gleisten Vorstand und Geschäftsstelle die entsprechenden Vorarbeiten auf. Lesen sie mehr dazu im Schwerpunkt ab Seite 5.

Auch im Baubereich tat sich einiges: Neben verschiedenen Sanierungsprojekten in bestehenden Siedlungen wurden die beiden Neubauprojekte Längsbau Brünen und Hochhaus Holliger weiterbearbeitet.

Die Besetzung der neu geschaffenen Stelle für Kultur & Soziales durch Hristina Cherkezova brachte diverse nachbarschaftliche Projekte ins Rollen, zum Beispiel einen regelmässigen Kaffeetreff in der Siedlung Schwabgut. Um das EBG-Leben sozial und administrativ zu unterstützen, wurde die EBG-App lanciert. Die Pilotphase verlief erfreulich, so dass «miniEBG» nun flächendeckend zum Einsatz kommen kann.

Mein Dank geht an alle Personen, die sich in Gremien der EBG Bern oder in nebenamtlichen Funktionen engagieren. Danken möchte ich auch den Kolleg\*innen aus dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Auch im vergangenen Jahr führten Letztere die Tagesgeschäfte einwandfrei und unterstützten den Vorstand in seiner Arbeit.

Und schliesslich geht ein Dank an Sie, geschätzte Genossenschafter\*innen. Mit Ihrem alltäglichen Engagement tragen Sie zu einer guten Nachbarschaft bei.

Ruedi Wachter  
Präsident



---

# Ja zum Verzicht auf fossile Energiequellen

Die EBG bekennt sich zum Klimaschutz und zum Verzicht auf die fossilen Energiequellen Erdöl und Erdgas in allen Siedlungen – mit dem Ziel des Ausstiegs bis 2033. Christof Vollenwyder, EBG-Vorstandsmitglied und Fachberater Gebäudetechnik beim Bundesamt für Bauten und Logistik, erklärt, wie die Schritte dahin aussehen.



Christof Vollenwyder

**Christof Vollenwyder, an der Generalversammlung vom 16. Juni 2022 sagten die Genossenschafter\*innen Ja zum Verzicht auf fossile Energiequellen. Neu ist dies in den Statuten verankert. Das muss Sie als Energieexperten freuen.**

Und wie! Das grosse Engagement der Genossenschafter\*innen für den Klimaschutz stimmt mich positiv und optimistisch. Wir können damit mit gutem Beispiel vorangehen und andere Genossenschaften motivieren. Das ist zudem im Sinne der Energiestrategie 2050 des Bundes.

**Vom Bekenntnis geht's nun an die Umsetzung. Wie sieht die aus?**

Das finden wir zurzeit heraus. Es geht konkret darum, auf Öl- und Gasheizungen zu verzichten, eine Reduktion des Energiebedarfs sowie eine CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser zu realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir eine Portfoliostrategie zur «Dekarbonisierung» in Auftrag gegeben. Das Energieplanungsbüro Energie hoch 3 entwickelt zurzeit einen Ausstiegsplan. Im Juni 2023 wird die Studie vorliegen.

### **Und was wird darin stehen?**

Der Bericht soll für jede unserer Siedlungen aufgrund der aktuellen Energieträgersituation und dem Energieverbrauch ein gangbares Vorgehen definieren, um den Konsum zu minimieren und auf erneuerbare Energien umzusteigen.

### **Der komplette Ausstieg der EBG Bern aus fossiler Energiegewinnung bis 2033 – ist das realistisch?**

Das ist die Vorgabe. Sie ist ambitioniert, aber nicht unmöglich. Eine Klausel im Artikel sieht allerdings vor, dass eine Verlängerung der Frist möglich ist. Die Studie wird die Grobkosten der Umsetzung und energetische Sparpotenziale errechnen. Ausgehend davon gibt es für jede einzelne Siedlung einen Fahrplan für ein etappiertes Vorgehen.

### **Was ist mit energetischem Sparpotenzial gemeint?**

Primär geht es um energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllen: Je besser die sind, desto geringer ist der Energieverbrauch beim Heizen und der Brauchwassererwärmung. Um die Energieverluste gering zu halten, ist eine gute Dämmung alles. Eine sehr einfache Massnahme zur Reduktion von Heizenergie ist die Installation neuer Fenster und Türen. Aufwändiger ist die Dämmung von Fassaden und Dächern. Auch dies wird aber in einigen Siedlungen notwendig sein.

### **Gibt es Siedlungen, in der die Umsetzung relativ einfach sein wird?**

Ja. Die Siedlung Rossfeld zum Beispiel verzichtet bereits seit einigen Jahren auf fossile Energie. Ob es für die Gebäudehüllen noch Optimierungspotenzial gibt, werden die Gebäudeenergieausweise (GEAK) aus der Studie zeigen. Bei gleich drei weiteren Siedlungen sieht es ebenfalls schon ziemlich gut aus: Holligen ist bereits ans Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern EWB angeschlossen. Ebenfalls auf gutem Weg ist die Siedlung Fellergut. Während der vollständigen Sanierung des Hochhauses 2015 wurden verschiedene Dämmungen im Innenbereich vorgenommen. Zurzeit heizen wir mit Gas, der Anschluss ans städtische Fernwärmenetz sollte aber möglich werden. Ähnlich siehts in der Häberlimatte aus. Auch diese Gebäude wurden 2017 saniert. Die Siedlung wird voraussichtlich an die Fernwärme der nahe gelegenen Holz-schnitzelquartierzentrale angeschlossen, die EWB in Zollikofen betreibt.

«Es darf heute in einer Wohnbau-genossenschaft schlicht nicht nur um Kostenfragen und Wirtschaftlichkeit gehen. Denken Sie an die Lebensqualität von morgen.»



### **Am aufwändigsten wird die Umstellung in der Siedlung Weissenstein. Warum?**

Das hat verschiedene Gründe. Der Umstieg von den heutigen Ölheizungen zu einer Lösung mit erneuerbaren Energien ist da nicht ohne. Leider ist der ursprünglich geplante Anschluss ans Fernwärmenetz in weite Ferne gerückt. Der bestehende Versorgungsast des EWB-Netzes im Fischermätteli bietet nicht die erforderliche Kapazitätsreserve, um unser Quartier zu erschliessen. Bis ein alternativer Anschluss an ein anderes Verteilnetz gewährleistet werden könnte, dauert es bis mindestens 2040. Wir haben also verschiedene andere Optionen geprüft: Eine Holzschnitzelfeuerung im Quartier hat sich dabei als ungeeignet erwiesen. Im Augenblick erscheint das Konzept mit dezentralen Wärmepumpen durch Erdwärme und allenfalls auch Luft die gangbarste Lösung. Das heisst, dass an diversen Stellen im Quartier Erdsonden Wärme aus der Tiefe gewinnen.

### **Eine Bohrung von Erdsonden – wie muss man sich das vorstellen?**

Zuerst werden Probebohrungen zeigen, ob und wo im Quartier der Untergrund sich eignet: Stösst man auf zu viel Grundwasser, kann das ein Hinderungsgrund sein, auch Fels ist ungünstig. An geeigneten Stellen, etwa solchen mit Kies- und Sanduntergrund wird bis in eine Tiefe von 300 Metern runtergebohrt. Das klingt aufwändig, ist aber etappenweise, im bebauten Zustand, machbar.

### **Und wo liegt der Knackpunkt?**

Bei der Energieeffizienz: Damit die Energieerzeugung mit Erdwärme überhaupt effizient betrieben werden kann, braucht es eine bessere Gebäudehülle. Dies hat bereits die energetische Studie zum Entwicklungskonzept Weissenstein 2016 ergeben, weshalb die Option damals verworfen wurde. Unter den aktuellen Gesichtspunkten sind wir nun daran, die Möglichkeit von Erdwärme doch zu prüfen.

### **Die Siedlung Weissenstein steht unter Denkmalschutz. Ist eine Fassadendämmung überhaupt machbar?**

Ich denke, der Denkmalschutz wird Hand bieten. Die Zeichen der Zeit stehen auf Klimaschutz, das verändert auch die denkmalschützerische Gewichtung baulicher Massnahmen. Zudem gibt es heute Möglichkeiten, insbesondere auch mit Hochleistungsdämmstoffen, dass die Dämmung kaum sichtbar ist. Herausfordernd ist es bei Anschlussdetails wie etwa Fenstern. Da fällt es natürlich optisch mehr auf. Wir sind da aber dran, Möglichkeiten zu klären.

«Mit ihrem Ja zum Ausstieg aus fossiler Energiegewinnung bekennen sich die Genossenschafter\*innen dazu, Nachhaltigkeit leben zu wollen.»

**Die Siedlung Rossfeld setzt schon heute auf Photovoltaik. Wie sieht es damit in anderen Siedlungen aus?**

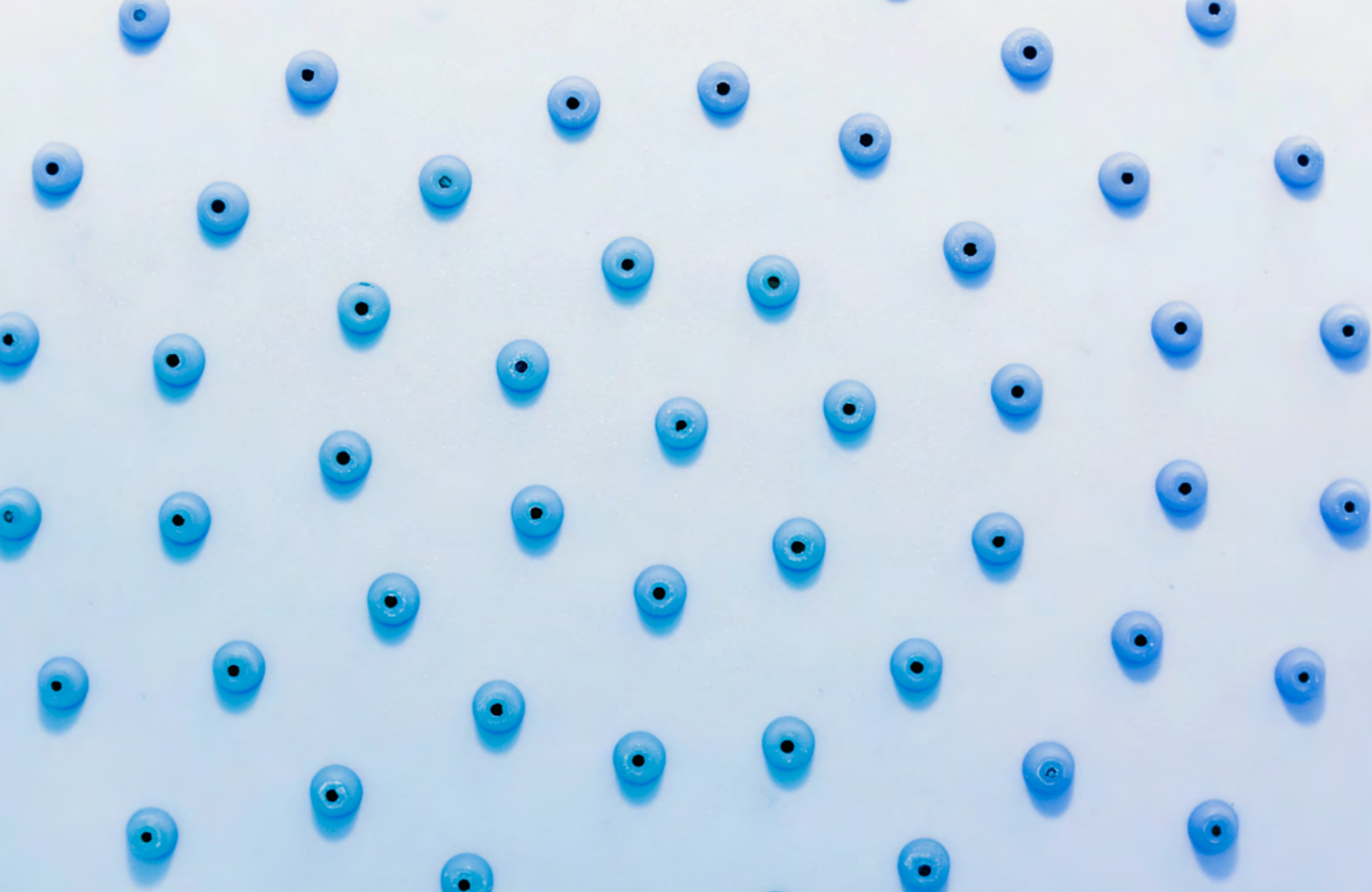
Auch in anderen Siedlungen wurden bereits Solaranlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie erstellt: In der Siedlung Blumenfeld in Zuchwil eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung und in den Siedlungen Fellergut und Häberlimatte thermische Solaranlagen für die Erwärmung von Brauchwarmwasser.

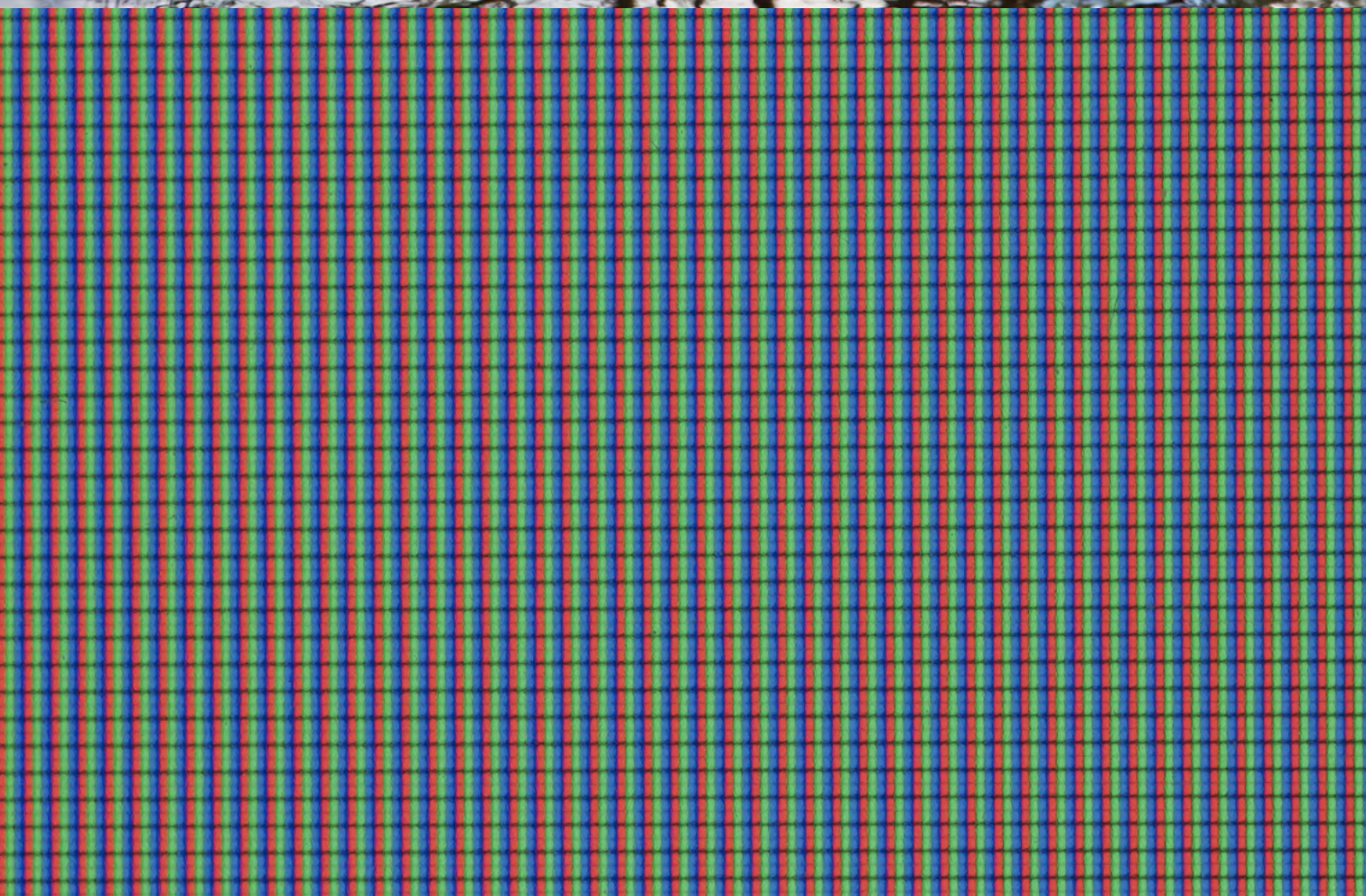
**Der Umstieg auf erneuerbare Energie kostet.**

Kurz- und mittelfristig: ja. Die baulichen Massnahmen zur Umstellung sind, je nach Siedlung, unterschiedlich kostspielig. Das wird sich auf die jeweiligen Mieten auswirken. Allerdings sinken die Betriebskosten, die über die Nebenkosten abgerechnet werden, potenziell, je nachhaltiger die Wärmeerzeugung erfolgt. Aber so oder so bin ich der Meinung, dass es heute in einer Wohnbaugenossenschaft schlicht nicht nur um Kostenfragen und Wirtschaftlichkeit gehen darf. Fürs Klima Geld in die Hand zu nehmen, lohnt sich: Denken Sie an die Lebensqualität von morgen.

**Und es entspricht auch dem Credo der EBG, nachhaltig und zukunftsgerichtet zu bauen und zu wohnen.**

Absolut. Mit ihrem Ja zum Ausstieg aus fossiler Energiegewinnen bekennen sich die Genossenschafter\*innen dazu, Nachhaltigkeit leben zu wollen.





---

# Geschäftsbericht 2022

Das Jahr 2022 zeigte, dass sich die EBG Bern engagiert: Die Genossenschafte\*r\*innen sagten Ja zu einer Dekarbonisierung der Energie- und Wärmegewinnung. Und die EBG-App wurde lanciert: Neben der Fachstelle für Kultur & Soziales ein weiteres Bekenntnis zur Nachbarschaft und zu einer zukunftsgerichteten Kommunikation und Verwaltung.

# Generalversammlung (GV)

## Ordentliche Generalversammlung am 16. Juni 2022

Die 116. ordentliche Generalversammlung (GV) konnte erfreulicherweise wieder physisch durchgeführt werden, nachdem dies 2020 und 2021 aufgrund der Pandemie nicht möglich war. Sie fand am 16. Juni 2022 im Hotel Bern statt. 111 Genossenschaftler\*innen sowie eine grössere Anzahl von Angehörigen und Gästen waren anwesend.

### Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung

Die GV genehmigte das Protokoll der 115. ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2021, den Geschäftsbericht 2021, die Jahresrechnung 2021 und die Gewinnverteilung 2021. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

### Wahlen

Der Präsident informierte, dass die GPK gestaffelt zurücktritt. Im Hinblick auf diese GV reichte Matthias Howald (seit 2014 in der GPK) seine Demission ein. Silvio Schmid (ebenfalls seit 2014 in der GPK) und Werner Loosli (seit 2011) werden an der ordentlichen GV 2023 von ihrem Amt zurücktreten. Als Nachfolgerin von Matthias Howald wurde Jolan Joray, Siedlung Schwabgut, gewählt.

Die Dr. Röthlisberger AG wurde als Revisionsstelle der EBG Bern für das Geschäftsjahr 2022 bestätigt.

### Statutenanpassung

Drei Mitglieder der Genossenschaft reichten vor der GV fristgerecht einen Antrag auf Statutenänderung ein. Nach intensiver Diskussion wurde der Antrag genehmigt. Der neue Artikel 5a wurde in die Statuten der EBG aufgenommen und regelt die Grundsätze zu Energieversorgung und Klimaschutz:

- 1 Die Genossenschaft setzt klimafreundliche und energieeffiziente Wohn-, Neubau- und Sanierungskonzepte um.
- 2 Sie minimiert ihren Energiebedarf für die Gebäudeheizung und das Warmwasser. Ab dem Jahr 2033 deckt sie diesen Bedarf ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen.
- 3 Die Genossenschaft kann die Umsetzungsfrist nach Abs. 2 für einzelne Gebäude oder Siedlungen verlängern, wenn dies nötig ist, damit sie ihren Zweck nach Art. 3 Abs. 1 erfüllen kann. Sie hält die Verlängerung so kurz wie möglich.

### Informationen

Die GV wurde über das Budget 2022 informiert. Dieses liegt in der Kompetenz des Vorstands. Des Weiteren wurden die Anwesenden über sich in Umsetzung befindliche und geplante Sanierungen sowie Neubauprojekte orientiert. Der Fokus lag auf den Siedlungen Rossfeld (Sanierung der Küchen und Bäder), Weissenstein (Sanierungsprojekt MFH Martiweg 9-17; neue Wärmeversorgung) sowie Holliger und Brünnen (beides Neubauprojekte). Zudem wurde über die Neubesetzung der Stelle für Kultur & Soziales wie auch über die App «miniEBG» informiert.

Im Anschluss an die Generalversammlung bot sich im Rahmen eines Apéro riche Gelegenheit für anregende Gespräche.

Das Protokoll der 116. GV wurde auf der Website der EBG Bern aufgeschaltet ([www.ebgbern.ch](http://www.ebgbern.ch)). Wer ein Papierexemplar will, kann ein solches bei der Geschäftsstelle bestellen.

---

# Vorstand

## Sitzungen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr elfmal zu abendlichen Sitzungen und zusätzlich zu einer halbtägigen Klausursitzung. An den Sitzungen war jeweils auch der Geschäftsführer anwesend.

## Kommissionen

In der heutigen Organisationsform der EBG werden die Vorstandsgeschäfte zu einem grossen Teil von drei Kommissionen bearbeitet. Über die Aktivitäten der Verwaltungs-, der Bau- und Unterhalts- sowie der Kultur- und Kommunikationskommission im Berichtsjahr wird ab Seite 14 informiert.

## Schwerpunktt Themen 2022

Der Vorstand legte zu Beginn des Jahres die Schwerpunktt Themen fest, auf denen – abgesehen vom Tagesgeschäft – der Hauptfokus der Arbeit liegen soll.

Der Stand der Themen am Ende des Berichtsjahres präsentierte sich wie folgt:

---

Neubauprojekt Brünnen Längsbau: Nachdem die ausserordentliche Generalversammlung Ende 2021 das Projekt genehmigte, wurde im 2022 die Phase Bauprojekt durchgeführt. Das Baugesuch wurde im November 2022 eingereicht.

---

Neubauprojekt Holliger Baufeld O1: Im Dezember 2022 wurde das Vorprojekt abgeschlossen. Der Vorstand wird im 2023 über die nächsten Schritte entscheiden.

---

Sanierung Küchen und Bäder Rossfeld: Fünf der sechs Etappen wurden bis Ende 2022 abgeschlossen. Die letzte folgt im 2023.

---

Neue Wärmeversorgung Weissenstein: Im Februar 2022 genehmigte die Siedlungsversammlung in der pandemiebedingt schriftlich durchgeführten Abstimmung ein neues Wärmenetz, das auf Gas basieren sollte. Der Kriegsausbruch in der Ukraine führte zu einem Abbruch und einer Reevaluation des Projekts. Die Suche nach alternativen Lösungsansätzen wurde daraufhin gestartet.

---

Grosszyklische Sanierung MFH Martiweg 9–17: Das Projekt wurde durch die Siedlungsversammlung Weissenstein in der schriftlich durchgeführten Abstimmung im Februar 2022 genehmigt. Im Verlauf des Sommers 2022 startete die Sanierung des ersten Gebäudes.

---

Stelle für Kultur & Soziales: Die Fortführung der Stelle wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung Ende 2021 genehmigt. Die neue Stelleninhaberin Hristina Cherkezova nahm ihre Tätigkeit im Juni 2022 auf.

---

Siedlungsstrukturen/ partizipative Prozesse: Es wurde im Verlauf des Jahres entschieden, dieses Themenfeld erst zu einem späteren Zeitpunkt systematisch anzugehen, da sich die neue Beauftragte für Kultur und Soziales zuerst einarbeiten soll und die daraus resultierenden Erfahrungen und Erkenntnisse in den Überprüfungsprozess einfließen sollen.

---

EBG-App: Die EBG hat sich für die App Flink entschieden, ein aus der Genossenschaftsbewegung hervorgegangenes Produkt. Während der Aufbauphase wurde die App von Pilotuser\*innen genutzt. Der Rollout, also die Ausweitung auf die ganze EBG, startet auf Anfang 2023.

---

# Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

Die BUK traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt 11 Sitzungen.

Das Jahr 2022 war geprägt von der Arbeit an grösseren Bau- und Sanierungsprojekten sowie der Thematik der kriegsbedingten drohenden Energiemangellage. Zudem hat die ordentliche GV der EBG Bern mit einem verbindlichen, neuen Statutenartikel den Auftrag gegeben, bis in 10 Jahren eine nachhaltige Energieversorgung in den Siedlungen bereitzustellen. Dies wird nun im Projekt «Dekarbonisierung» entwickelt (siehe Schwerpunkt dieses Jahresberichts auf Seite 5).

Weiter nahm die Geschäftsstelle die Umsetzung der Sanierung der Küchen und Bäder im Rossfeld in Angriff und konnte auch sonst diverse Instandhaltungsarbeiten bewältigen.

## 1. Längsparzelle Brünnen

Das von der ausserordentlichen GV vom 1. Dezember 2021 mit grosser Mehrheit angenommene Neubauprojekt mit 28 Wohnungen und Raum für den Familiensupport Bern West wurde vom Architekturbüro Ernst Gerber + Partner AG weiterbearbeitet.

Das Architekturkonzept geht auf die hybride Nutzung und die räumliche Situation vor Ort ein. Das Erdgeschoss wird durch vier massive Raumvolumen gebildet, die die Zusatz- und Administrationsräume der Schule aufnehmen. Diese vier Volumen und das gesamte Erdgeschoss werden mit Dämmbeton geplant.

Der freibleibende Zwischenraum dient der internen Schulerschliessung und bietet gedeckte Aussenräume. Ab dem ersten Obergeschoss gewährleistet ein massiver Treppenkern die Vertikalerschliessung und führt bis zur Dachnutzung der Schule. Der Erschliessungskern der Wohnnutzung führt vom Erd- bis Dachgeschoss und durchsticht das gesamte Bauvolumen. Ein fein proportioniertes Betonskelett nimmt ab dem ersten Obergeschoss die Wohn- und Schulräume in Hybridbauweise in sich auf. Das Betonskelett tritt ästhetisch mit den Wohnbauten von Gäbelbach in Dialog. Die unterschiedlich ausformulierte Distanz zum Holzbauvolumen schafft Platz für Aussenräume. Der Bedarf der Schule an kleinen und schnell erreichbaren Aussenräumen, die unterschiedlich bespielt werden können, wird so gedeckt.

Die Wohnungen weisen einen vorgelagerten, kleinen privaten Arkadenbalkon auf. Geschossweise sind zwei Gemeinschaftsbalkone vorgesehen und auf dem Dach ein grosszügiger Gemeinschaftsbereich. Das Beton-Exoskelett trägt die auskragende Betonschicht mit und unterstützt den Brandschutz und den konstruktiven Holzschutz. Das Materialisierungskonzept basiert auf den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens. Gebaut wird mit natürlichen, rohen, einfachen und nachhaltigen Baustoffen, die möglichst ohne dauerhaften Verbund auskommen.



### Wärmegegewinnung

Da der vorhandene Wärmeverbund teils noch einige Jahre mit fossilen Energien betrieben wird, wurde in der Bauprojektphase eine Variantenstudie durchgeführt, um alternative Energiebezugsmöglichkeiten zu prüfen. Die Variantenstudie hat ergeben, dass die Energiegewinnung durch Erdwärmesonden erfolgen kann (Heizen, Warmwasseraufbereitung und Free-cooling). Gemäss geologischen Gutachten ist diese Form der Energiegewinnung machbar. Um eine abschliessende Nutzung präzise zu definieren, ist eine Probebohrung inklusive Thermal Response Test (TRT) nötig. Diese wird voraussichtlich im Februar 2023 durchgeführt.

### Baurechtsvertrag

An der Stadtratssitzung vom 27. Oktober 2022 erfolgte die Genehmigung der Abgabe des Teilgrundstücks 6/4729 im Baurecht an die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern. Das Baurecht wurde mit der Auflage abgegeben, dass auf den geplanten Gebäuden erneuerbare Energien (Wärme oder Strom) produziert werden und die Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien produziert oder aus dem Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern bezogen wird.

### Meilensteine

Die Baueingabe erfolgte Ende November 2022. Unter Berücksichtigung des Genehmigungsverfahrens erfolgt aktuell die provisorische Ausführungsplanung und anschliessend der Übergang in das Submissionsverfahren. Mit einer Baubewilligung kann voraussichtlich im August 2023 gerechnet werden. Der Baustart kann demzufolge auf Ende 2023 in Betracht gezogen werden.

## 2. Martiweg 9-17, Sanierung Häuser

Im «Süder» am Martiweg 15/17 wird seit Juni 2022 intensiv gearbeitet. Die bestehende, alte Bausubstanz forderte alle Projektbeteiligten heraus.

Auch die Arbeiten am Süder waren vom Krieg in der Ukraine tangiert. Dank vorausschauendem Handeln gelang es, gemeinsam mit den Unternehmern und den Auftraggeber\*innen Lieferengpässe zu vermeiden, etwa durch das vorzeitige Bestellen der Ziegel für die Dacheindeckung.

Währenddessen wurden beide Treppenhäuser mit einem Lift erschlossen und das alte Mansarden- und Dachgeschoss ausgebaut.



«Süder»: Bauarbeiten im Dachbereich.



Die Nachbarschaft hatte Verständnis für die Bauarbeiten: Ein Pneukran hebt Balkonelemente.

Die neuen grosszügigen Balkone auf der strassenabgewandten Fassadenseite bieten zukünftig attraktive Aussenflächen für die Wohnungen am Martiplatz. Um die Balkonelemente über das Dach zur Gartenseite zu hieven, wurde ein Pneukran verwendet. Mittels dazwischen gehängten Kranhaken konnten die Balkonelemente unter dem Dachvorsprung an die Fassade platziert werden.

An dieser Stelle muss ein grosses Dankeschön an alle Nachbar\*innen ausgesprochen werden. Trotz lärmintensiven Bauphasen, gesperrten Gehwegen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Quartier gingen im Jahr 2022 keine Beschwerden bezüglich der Baustelle am Süder ein. Im April 2023 gehen die Bauarbeiten voraussichtlich zu Ende. Im Juni 2023 soll der Umbau des Zwillings Ost beginnen. Dabei wird nochmals eine minimale Fassadendämmung geprüft.

### 3. Holliger Wettbewerb und Abschluss Vorprojekt «Frau Holle»

Mit Unterstützung der externen Bauherrschafsbegleitung begann im 1. Quartal 2022 die Ausarbeitung des Vorprojekts. Das Generalplanungsteam unter der federführenden Arbeitsgemeinschaft Jaeger Koechlin Architekten SIA BSA (Basel) und Omlin Architekten GMBH (Bern) präziserte die Statik-, Fassaden- und Haustechnikkonzepte.

Ende April lag die Grobkostenschätzung vor. Sie zeigte auf, dass die Verzichtsplannung und das Weglassen von «nice to haves» zwingend sein werden. Zudem erschwerten krisenbedingten volatilen Baupreise im Berichtsjahr die Planungssicherheit. Gerade diese Lage verlangte nach einem weit entwickelten Vorprojekt mit möglichst genauer Kostenkalkulation. Im Laufe des Sommers wurden die Haustechnik-, Statik- sowie Holzbaukonzepte in einem Review nochmals durchleuchtet, was zu einigen Anpassungen führte.

Externe Fachcontroller bestätigten, dass «Frau Holle» angemessen auf diese Herausforderungen reagierte.

Im August fand ein Informationsanlass zum Projekt statt. Erfreulich viele Genossenschafter\*innen fanden sich im Dock 8 im Holligerareal ein, um sich dort vom Architekturbüro unter anderem über die gemeinsamen Räume ins Bild setzen zu lassen. An der anschliessenden Diskussionsrunde konnten Ideen, Wünsche und Anregungen zu deren Nutzung angebracht werden. Das Vorprojekt lag per Ende 2022 vor. 2023 steht deren Prüfung unter spezieller Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte an.

### 4. Siedlung Blumenfeld – Küchen- und Badsanierung, Lifteinbau

Das Konzept für die Küchen- und Badsanierung wurde im Spätsommer 2022 mit interessierten Genossenschafter\*innen besprochen. Der Lifteinbau stösst auf ein positives Echo. An der Siedlungsversammlung 2023 wird nun das Projekt der Siedlung zur Genehmigung vorgelegt.

# Verwaltungskommission (VeK)

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich bis Juni 2022 unter der Leitung von Ruedi Wachter und ab Juli 2022 unter der Leitung von Marijana Schweingruber insgesamt achtmal. Der Schwerpunkt lag auf folgenden Themen:

- Finanzen: Jahresabschluss, Quartalsergebnisse, Budget
- Controlling und Reporting: Entgegennahme und Prüfung der diversen Berichte, Überprüfung der Controlling- und Reporting-Planung
- Darlehenskasse: Überprüfung der Zinssätze
- Hypothekenportfeuille: Überprüfung, insbesondere bezüglich des Auslaufens bzw. der Erneuerung von Hypotheken; externe Überprüfung der Strategie durch einen Experten
- Finanzierung der Bauprojekte: Beurteilung, Abklärungen
- Baurechtsvertrag Häberlimatte: Verhandlungen mit SBB Immobilien zur Erneuerung des Baurechtsvertrags
- Baurechtsvertrag Längsbau Brünen: Verhandlungen mit Stadt Bern für den neuen Baurechtsvertrag
- Unterschriftenregelung: Überprüfung und Aktualisierung
- Mietzinsstrategie: Überprüfung und Aktualisierung
- Mietzinsausgleichfonds: Prüfung von Gesuchen
- Akontozahlungen für Nebenkosten: Überprüfung und Anpassungen aufgrund der veränderten Energiepreise
- Organisationsreglement: Überprüfung und Aktualisierung
- Ordentliche Generalversammlung am 16.6.2022: Organisation

2022 betreute die VeK zusätzlich folgende Kommissionen bzw. Themen:

## **Vorsorgekommission**

Die EBG ist der Pensionskasse Symova angeschlossen. Die paritätische Vorsorgekommission führte im Berichtsjahr zwei Sitzungen durch. Die Vorstandsmitglieder René Bloch (bis Juni 2022), Marijana

Schweingruber (ab Juli 2022) und Ruedi Wachter vertraten in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im bis Juni 2022 bei der Arbeitgeberseite (Ruedi Wachter) und ab Juli 2022 bei der Arbeitnehmerseite (Rolf Schneider).

## **Revisionsstelle**

Die Jahresrechnung 2022 wurde durch die Revisionsstelle Dr. Röthlisberger AG nach den Prinzipien der sogenannt eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 34 dieses Jahresberichts abgedruckt.

## **Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK setzt sich aus Werner Loosli, Silvio Schmid, Matthias Howald (bis GV 2022) und Jan Joray (ab GV 2022) zusammen. Die GPK der EBG Bern traf sich im Jahr 2022 zu mehreren Sitzungen. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2022 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich auf Seite 38 dieses Jahresberichts.

## **Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern**

Im Jahr 2022 erhielt das Vorstandsmitglied Barbara Beyeler Aufträge der EBG Bern im Umfang von CHF 8160.-. Dabei handelt es sich um Aktivitäten insbesondere im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Holliger Baufeld 01, die über das Vorstandsmandat hinausgehen. Gemäss Art. 31 Abs. 2 der Statuten sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet. Nach Auffassung des Vorstandes ist dieses Kriterium mit dem vorliegenden Auftragsvolumen nicht erfüllt. Es besteht kein Widerspruch zu den Statuten.

---

# Kultur-, Kommunikations- und Sozialkommission (KKS)

Die Kommission für Kultur, Kommunikation und Soziales (KKS) traf sich bis August 2022 unter der Leitung von Marijana Schweingruber. Ab August 2022 übernahm Lea Gerber die Leitung der Kommission.

Die Schwerpunkte der Kommission lagen 2022 auf folgenden Themen

## **Stelle für Kultur & Soziales**

Nachdem die Genossenschaffer\*innen anlässlich der a.o. GV vom Dezember 2021 die Schaffung einer unbefristeten Stelle für Kultur & Soziales mit einem 80% Pensum genehmigten, fand im Q1/22 der Rekrutierungsprozess der zu dem Zeitpunkt vakanten Stelle statt. Per 1. Juni 2022 konnte diese mit Hristina Cherkezova besetzt werden. Im 2. Semester lag der Fokus von Hristina Cherkezovas Arbeit vor allem auf dem Kennenlernen der EBG und ihren Organen sowie der Einarbeitung.

## **Siedlungsstrukturen/ partizipative Prozesse**

Aufgrund der vorübergehenden Vakanz und Neubesetzung der Stelle für Kultur & Soziales wurde dieser Schwerpunkt 2022 nicht weiterverfolgt. Der Vorstand hat sich entschieden, diesen erst nach der Einarbeitung der neuen Beauftragten für Kultur & Soziales weiterzuverfolgen.

## **EBG-App**

Der Wunsch, die Vernetzung und den Austausch innerhalb der EBG mit einer digitalen Lösung zu vereinfachen und zu unterstützen, bestand schon seit längerem. Die Siedlung Rossfeld machte die EBG auf einen Anbieter mit einer passenden App aufmerksam. Es handelt sich um die Genossenschaftsapp «Flink», die von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

zusammen mit einer Entwicklerfirma 2018 entworfen wurde. Ab 2020 stellte die ABZ diese Anwendung auch anderen Baugenossenschaften zur Verfügung. Seither wird «Flink» von einer Interessengemeinschaft getragen, zu der auch der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz gehört. Die EBG hat im 1. Semester im Rahmen eines Pilotes die Anwendung und Bedürfnisse getestet und Erfahrungen gesammelt. Am Pilot beteiligt waren Vertreter\*innen der Siko Rossfeld und Weissenstein sowie der Geschäftsstelle und des Vorstandes. Die EBG ist ebenfalls Mitglied der Interessengemeinschaft und kann ihre Bedürfnisse für die Weiterentwicklung der App gezielt einbringen.

## **Siedlungsorgane**

2022 fanden infolge der COVID-19-Pandemie erneut kaum physische Siedlungsversammlungen statt. Eine Ausnahme bildeten die Siedlungsversammlung im Rossfeld, wo diese auf Mai 2022 angesetzt war, sowie die Siedlungsversammlung in der Siedlung Blumenfeld im November 2022. Letztere wurde im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Küchen und Bäder sowie des Lifteinbaus einberufen. In der Siedlung Weissenstein wurde im Februar 2022 eine schriftliche Abstimmung durchgeführt; in deren Vorfeld fand eine Online-Infoveranstaltung statt. Die Siedlungskommissionen führten ihre Sitzungen regelmässig durch und standen im Austausch mit der KKS.

# Vermietungssituation 2022

Es fanden im Berichtsjahr folgende 34 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2022	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	3	213
Weissenstein	MFH Rickenweg 17/17a und Hauensteinweg 12/16	1	25
Weissenstein	MFH Martiweg 9-17	4	36
Holligen	MFH Huberstrasse 34	2	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10-14	1	21
Holligen	MFH Stoosstrasse 10-24	3	49
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8-10	3	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70-72	4	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9-13	3	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9-15	9	72
Rossfeld	MFH Granatweg 9/11/13 und Tulpenweg 6/8/10	1	41
<b>Mieterwechsel insgesamt</b>		<b>34</b>	

## Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2022

Per Ende 2022 wies die Stadt Bern 576 Wohnungen mehr auf als zu Beginn des Jahres. In diesem Zeitraum entstanden 686 zusätzliche Wohnungen – 292 durch Neubau und 394 durch Umbau. 110 Wohnungen verschwanden durch Abbrüche oder Umbauten. Der Reinzuwachs an sich im Bau befindenden Wohnungen beläuft sich Ende Jahr auf 1091 Wohnungen. Er resultiert aus 801 Neubauwohnungen und 455 Wohnungen, die im Zuge von Umbauten und Umnutzungen entstehen, abzüglich 165 Wohnungen, die durch Umnutzung und Abbruch verlorengehen. Im Jahr 2022 verzeichnen wir einen Reinzuwachs von 396 baubewilligten Wohnungen, welcher sich aus 510 Wohnungszugängen und 114 Abgängen zusammensetzt.

## Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes der Stadt Bern

Berücksichtigt man die vergangenen 10 Jahre, ist festzustellen, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2018 (+113) den tiefsten und im Jahr 2022 (+576) den höchsten Wert aufweist. Im letzten Jahrzehnt ist der Wohnungsbestand unregelmässig, aber stetig gewachsen. Im selben Zeitraum war dies mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021 ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. Der Bevölkerungszuwachs betrug insgesamt 4,81%. Wohnungs- und Personenzuwachs fielen jedoch unterschiedlich aus: So stieg in den letzten 5 Jahren der Wohnungsbestand um 2,37% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum lediglich 1,3%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen mit einem bis drei Zimmern betrifft. In den Jahren 2020 und 2021 wurden bei der Bevölkerung, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, zweimal negative Wanderungssaldi verzeichnet.

# Die EBG in Zahlen



**1919**

Gründung am 1. Juli



**1588**

Mitglieder

**100 411 m<sup>2</sup>**

Grundbesitz

**31 836 m<sup>2</sup>**

Land im Eigentum

**68 548 m<sup>2</sup>**

Land im Baurecht



**6**

Geschäftslokale



**47**

Mehrfamilienhäuser

**7**

1-Zimmer

**67**

2-Zimmer

**242**

3-Zimmer

**181**

4-Zimmer

**17**

5-Zimmer

**1**

7-Zimmer



**213**

Einfamilienhäuser



**7**

Siedlungen





---

# Jahresrechnung

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Bilanz per 31.12.2022

Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 125 959 581.58. Gegenüber dem Vorjahr mit CHF 123 368 914.15, was einer Zunahme respektive Veränderung von +2,10 Prozent entspricht. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

### Umlaufvermögen

#### Flüssige Mittel

Die Geldkonten weisen per Bilanzstichtag ein Guthaben von CHF 10 247 140.56 (Vorjahr: CHF 11 638 350.29) aus. Die Abnahme der Liquidität ist auf das Anlaufen der Neubauprojekte, der Küchen- und Badsanierung im Rossfeld, der grosszyklischen Sanierung der MFH am Martiplatz wie auch auf die höheren Innenreparaturen zurückzuführen. Bei der Höhe der Einlagen in die Darlehenskasse konnte eine kontinuierliche Seitwärtsbewegung sowohl bei den kurzfristigen wie auch bei den langfristigen Anlagen festgestellt werden.

#### Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Betrag von CHF 487 455.19 setzt sich aus den jeweils im Voraus zu bezahlenden Baurechtszinsen (pro rata) für die Siedlung Fellergut und aus den aufgelaufenen Nebenkosten unserer Siedlungen zusammen.

### Anlagevermögen

#### Finanzanlagen/Beteiligungen

Die Finanzanlagen stehen mit CHF 127 751.00 unverändert gegenüber dem Vorjahr zu Buche. Die Auto-EH Müllerstrasse AG hat im Berichtsjahr wiederum eine Amortisationszahlung von CHF 10 000.00 geleistet. Das Darlehen beläuft sich nun noch auf CHF 30 000.00. Zudem wurden 50 neue Anteilscheine an der Hauptstadtgenossenschaft im Wert von CHF 10 000.00 er-

worben. Unverändert gegenüber dem Vorjahr präsentieren sich die Beteiligungen im Gesamtbetrag von CHF 149 849.00.

### Immobilie Sachanlagen

Die Position immobilie Sachanlagen betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 114 765 008.08 gegenüber dem Vorjahr von CHF 110 858 341.04. Die Steigerung um insgesamt CHF 3 906 667.04 ist im Wesentlichen auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

### Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	18 716 630.34
Langfristiges Fremdkapital	CHF	105 470 228.20
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>CHF</b>	<b>124 186 858.54</b>

Das Hypothekarportfolio basiert unverändert und ausschliesslich auf langjährigen Festzinshypotheken und bildet damit eine wichtige Grundlage für die stabile, nachhaltige Entwicklung der Mieten. Die Kapitalgeber sind die Pensionskasse SBB, die Migros Bank AG und die Bank Cler. Zusätzlich bestehen Verpflichtungen gegenüber Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Rahmen der Kredite aus dem Fonds de Roulement und Anleihen bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG).

### Eigenkapital

Das Eigenkapital unserer Baugenossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Anteilscheine	CHF	480 700.00
Reservefonds	CHF	133 029.70
Freie Reserven	CHF	541 317.86
Jahresergebnis	CHF	6 299.43
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>CHF</b>	<b>1161 346.99</b>

## Erfolgsrechnung 2022

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen mehrheitlich im Rahmen des Budgets 2022. Abweichungen sind in den Positionen Nebenerlöse, Abschreibungen, übriger Betriebsaufwand und beim ausserordentlichen Aufwand/Ertrag festzustellen.

### Nettoerlös

Der Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 11 229 302.80 und liegt somit um CHF 150 383.05 unter dem Vorjahr (CHF 11 379 685.85). Der Nettoerlös liegt im Rahmen des Budgets 2022, mit einer Abweichung von +0,29%.

### Betriebsaufwand

Im Berichtsjahr sind Betriebskosten von CHF 5 291 698.15 ausgewiesen, u. a. für:

- Unterhalts- Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 1 949 219.57 (Vorjahr: CHF 1 712 575.81)
- Sanierungsaufwand CHF 1 560 061.15 (Vorjahr: CHF 374 794.35)
- Personalaufwand CHF 870 105.40 (Vorjahr: CHF 809 231.07). Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 1 079 500.00 (Vorjahr: CHF 95 400.00)
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 476 441.87 (Vorjahr: CHF 503 299.97)

### Abschreibungen

Es konnten die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen im Betrag von CHF 3 011 338.69 vorgenommen werden. Die Abschreibungen auf den Immobilien im Betrag von CHF 2 986 338.69 entspricht 2,60% der Buchwerte.

### Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2 262 413.63; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrag von CHF 2 044 377.45. Der Finanzertrag betrug CHF 405.00.

# Bilanz per 31. Dezember 2022

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	10 247 140.56	11 638 350.29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29 203.50	8 976.70
Übrige kurzfristige Forderungen	707.90	707.90
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	6 831.60	3 659.60
Heizölvorräte	87 086.35	49 338.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	487 455.19	467 174.47
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>10 858 425.10</b>	<b>12 168 207.86</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	127 751.00	127 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	58 548.40	64 765.25
Immobilien Sachanlagen	114 765 008.08	110 858 341.04
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>115 101 156.48</b>	<b>111 200 706.29</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>125 959 581.58</b>	<b>123 368 914.15</b>
<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 651 945.60	226 552.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9 017 060.00	11 547 060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 472.60	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	961 663.90	831 870.65
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	6 622 462.74	5 654 273.09
Passive Rechnungsabgrenzung	461 025.50	481 551.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>18 716 630.34</b>	<b>18 743 779.34</b>
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 298 040.00	3 301 840.00
Hypotheken	91 365 379.68	88 352 439.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	9 361 500.00	10 117 500.00
Langfristige Rückstellungen	1 445 308.52	1 092 273.52
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>105 470 228.20</b>	<b>102 864 053.20</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>124 186 858.54</b>	<b>121 607 832.54</b>
<b>Statutarische Fonds</b>		
Mietzinsausgleichsfonds	99 853.50	93 911.50
Fonds Erbschaft Beutler	511 522.55	511 522.55
<b>Total Fondskapital</b>	<b>611 376.05</b>	<b>605 434.05</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheine	480 700.00	481 300.00
Reservefonds	133 029.70	131 029.70
Freie Reserven	541 317.86	536 981.25
Jahresergebnis	6 299.43	6 336.61
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 161 346.99</b>	<b>1 155 647.56</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>125 959 581.58</b>	<b>123 368 914.15</b>

# Erfolgsrechnung 2022

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2022		31.12.2021
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>
Mietzinseinnahmen		11 376 076.00		11 363 347.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-243 508.00		-75 510.85
Total Netto-Mieteinnahmen		11 132 568.00		11 287 836.15
Nebenerlöse		96 734.80		91 849.70
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>100.0</b>	<b>11 229 302.80</b>	<b>100.0</b>	<b>11 379 685.85</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>%</b>		<b>%</b>	
Personalaufwand	7.8	870 105.40	7.1	809 231.07
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	17.4	1 949 219.57	15.0	1 712 575.81
Sanierungsaufwand	14.3	1 560 061.15	3.3	374 794.35
Sachversicherungen	1.5	171 993.65	1.5	167 429.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.2	476 441.87	4.4	503 299.97
Verwaltungsaufwand	2.1	231 166.43	1.9	213 568.42
Übriger Betriebsaufwand	0.3	32 710.08	0.2	21 177.41
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>47.6</b>	<b>5 291 698.15</b>	<b>33.4</b>	<b>3 802 076.03</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>52.4</b>	<b>5 937 604.65</b>	<b>66.6</b>	<b>7 577 609.82</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	26.8	3 011 338.69	40.2	4 574 200.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	2.7	300 000.00	3.5	400 000.00
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>22.9</b>	<b>2 626 265.96</b>	<b>22.8</b>	<b>2 603 409.82</b>
Finanzerfolg netto		2 262 008.63		2 377 751.66
Finanzaufwand		2 262 413.63		2 378 293.66
Finanzertrag		-405.00		-542.00
Steuern		276 065.65		222 794.15
Ausserordentlicher Aufwand		75 950.25		0.00
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		-10 042.60
<b>Ergebnis vor Fondsergebnis</b>	<b>0.1</b>	<b>12 241.43</b>	<b>0.1</b>	<b>12 906.61</b>
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		-5 942.00		-6 570.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler		0.00		0.00
<b>Jahresergebnis</b>		<b>6 299.43</b>		<b>6 336.61</b>

# Anhang der Jahresrechnung 2022

## Allgemeine Angaben

### **Firma, Rechtsform, Sitz**

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern  
Unternehmens-Identifikationsnummer (UID):  
CHE-103.966.572

### **Anzahl Vollstellen**

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 5,3 (Vorjahr: 4,5).

### **Name der Revisionsstelle**

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2016 amtiert die Dr. Röhliisberger AG, RAB-Nr. 500 089 als Revisionsstelle. Sie muss jährlich von der ordentlichen Generalversammlung bestätigt werden.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963b) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume.

Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die immobilien Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich den nötigen Abschreibungen bilanziert.

Die Immobilien werden nach einem vom Vorstand für eine Mehrjahresperiode erarbeiteten und verabschiedeten Plan saniert. Sanierungen werden zu einem wesentlichen Teil aktiviert und über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Unterhalt werden Kosten für werterhaltende Arbeiten an den Liegenschaften bezeichnet. Solche Kosten werden direkt der Erfolgsrechnung belastet.

### **Baukosten**

Analog der Vorjahre wurden die Aufwendungen für die grosszyklischen, mehrjährigen Sanierungen auf separaten Aktivkonten geführt. Bei Bauvollendung werden die entsprechenden Kosten auf der Liegenschaft aktiviert und auf den Sanierungsaufwand gebucht. Im Berichtsjahr 2022 wurden Kosten von insgesamt CHF 8193 005.73 aktiviert, wovon CHF 1300 000.00 in den Betriebsaufwand umgebucht wurden.

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Bilanz

### Direkte Beteiligungen

Autoeinstellhalle Müllerstrasse AG, Bern  
Zweck: Verwaltung und Vermietung einer unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge im Gebiet Holligen, Bern

Aktienkapital	2022	2021
150'000.00	100%	100%
	Kapital- und Stimmanteil	Kapital- und Stimmanteil

### Mobile Sachanlagen

#### Anschaffungswerte

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>399'684</b>	<b>378'719</b>
+ Zugänge	18'783	20'965
- Abgänge	0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>418'467</b>	<b>399'684</b>
<b>Wertberichtigungen</b>		
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>-334'919</b>	<b>-270'719</b>
- Zugänge	-25'000	-64'200
+ Abgänge	0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>-359'919</b>	<b>-334'919</b>
Nettowert mobile Sachanlagen	58'548	64'765

### Immobilien Sachanlagen

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von in Bern, Zollikofen und Zuchwil liegenden Wohnliegenschaften mit 728 Wohneinheiten.

Buchwerte 2021	Gestehungswert	Wertberichtigung	Buchwert
Weissenstein	72'581'746.54	25'099'013.45	47'482'733.09
Holligen	18'820'054.55	10'320'054.55	8'500'000.00
Huberstrasse	2'906'076.95	2'477'076.95	429'000.00
Schwabgut	23'866'900.00	9'366'900.00	14'500'000.00
Häberlimatte	15'211'000.00	4'661'000.00	10'550'000.00
Fellergut	21'598'221.95	8'048'221.95	13'550'000.00
Blumenfeld	6'303'029.00	3'783'029.00	2'520'000.00
Holliger	1'596'635.90	0.00	1'596'635.90
Rossfeld	14'097'785.40	2'611'332.50	11'486'452.90
Brünnen	243'519.15	0.00	243'519.15
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>177'224'969.44</b>	<b>66'366'628.40</b>	<b>110'858'341.04</b>

Buchwerte 2022	Gestehungswert	Wertberichtigung	Buchwert
Weissenstein	74'625'657.34	26'297'352.14	48'328'305.20
Holligen	18'820'054.55	10'570'054.55	8'250'000.00
Huberstrasse	2'906'076.95	2'525'076.95	381'000.00
Schwabgut	23'866'900.00	9'716'900.00	14'150'000.00
Häberlimatte	15'211'000.00	5'011'000.00	10'200'000.00
Fellergut	21'598'221.95	8'498'221.95	13'100'000.00
Blumenfeld	6'303'029.00	3'883'029.00	2'420'000.00
Holliger	3'176'585.70	0.00	3'176'585.70
Rossfeld	16'428'848.03	2'851'332.50	13'577'515.53
Brünnen	1'181'601.65	0.00	1'181'601.65
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>184'117'975.17</b>	<b>69'352'967.09</b>	<b>114'765'008.08</b>

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 2,986 Mio. (Vorjahr: 4,510 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen. Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Pflichtdarlehen</b>		
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mieter*innen/Genossenschafter*innen gewährt	3298040	3301840

### Langfristige Rückstellungen

Diese Position besteht aus verschiedenen Rückstellungen u.a. für Boilerentkalkungen, Tankrevisionen, generelle Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, Liegenschaftssteuern und auch dem Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte im Gesamtbetrag von CHF 1445308.52 (Vorjahr: CHF 1092273.52).

		2022 CHF	2021 CHF
<b>Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte</b>			
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Blumenfeld</b>	<b>99000</b>	<b>85000</b>
+ Speisung Fonds		0	14000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>99000</b>	<b>99000</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Holligen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Speisung Fonds		0	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Rosfeld</b>	<b>326000</b>	<b>50000</b>
+ Speisung Fonds		250000	276000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>576000</b>	<b>326000</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Weissenstein</b>	<b>405000</b>	<b>295000</b>
+ Speisung Fonds		50000	110000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>455000</b>	<b>405000</b>

		2022 CHF	2021 CHF
<b>Statutarische Fonds</b>			
<b>Mietzinsausgleichsfonds</b>			
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>		<b>93911</b>	<b>87341</b>
+ Speisung Fonds		16982	16370
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche		-11040	-9800
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>99853</b>	<b>93911</b>
<b>Fonds Erbschaft Beutler</b>			
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>		<b>511523</b>	<b>511523</b>
+ Speisung Fonds (Zinsen)		0	0
- Entnahmen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>511523</b>	<b>511523</b>



Zusätzliche Angaben, die nicht in anderen Bestandteilen der Jahresrechnung enthalten sind

**Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven**

	<b>2022</b> CHF	<b>2021</b> CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	114 765 008	110 858 341
Beanspruchte Hypothekendarlehen	100 382 439	99 899 499

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 9,017 Mio., die im Geschäftsjahr 2023 fällig werden. Diese Positionen sind deshalb in der Bilanz unter dem kurzfristigen Fremdkapital aufgeführt. Es ist davon auszugehen, dass diese bei Fälligkeit jedoch vom Kreditgeber verlängert werden. Eine allfällige Rückzahlung von einzelnen, fällig werdenden Positionen wird laufend geprüft.

## Betriebsaufwand

Die Entschädigung des Vorstandes betrug Total CHF 107 950.00 (Vorjahr: CHF 95 400.00). Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 22 066.40 (Vorjahr: CHF 22 470.00) aufgewendet.

## Erläuterung zu der Position Ausserordentlicher Aufwand

Die Position ausserordentlicher Aufwand/Ertrag weist in der Jahresrechnung 2022 ein Aufwand von CHF 75 950.25 aus. Es handelt sich um Gebührenrechnungen für die Baurechtsvertrags-Abänderungen Weissenstein in Höhe von CHF 25 950.25. Das eigenständige Vorsorgewerk unserer Genossenschaft ist der Symova Sammelstiftung BVG angeschlossen. Da es den Vorsorgewerken zunehmend Mühe bereitet, die zukünftig notwendigen Renditen für die Sicherstellung der Altersvorsorge zu erzielen, musste in der vorliegenden Jahresrechnung eine Rückstellung von CHF 50 000.00 (Vorjahr: CHF 0.00) gebildet werden.

# Antrag zur Gewinnverwendung

	<b>31.12.2022</b> CHF	<b>31.12.2021</b> CHF
<b>Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	6 299.43	6 336.61
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>6 299.43</b>	<b>6 336.61</b>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2 000.00	2 000.00
Zuweisung an die freien Reserven	4 299.43	4 336.61
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>6 299.43</b>	<b>6 336.61</b>





Dr. Röthlisberger AG  
Schönburgstrasse 41  
Postfach 561  
3000 Bern 22  
T +41 (0)31 336 14 14  
www.roethlisbergerag.ch

Partnergeseellschaft

G+S Treuhand AG  
Bern

Mitglied von EXPERTSuisse

Member of  
cpaii

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

**Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Bern**

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

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Bern, 27. März 2023 ju/kz  
118400

Dr. Röthlisberger AG

Romano Jungo  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

ppa.

Björn Kummer  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)  
Bilanzsumme CHF 125'959'581.58 / Jahresgewinn CHF 6'299.43
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

# Geldflussrechnung

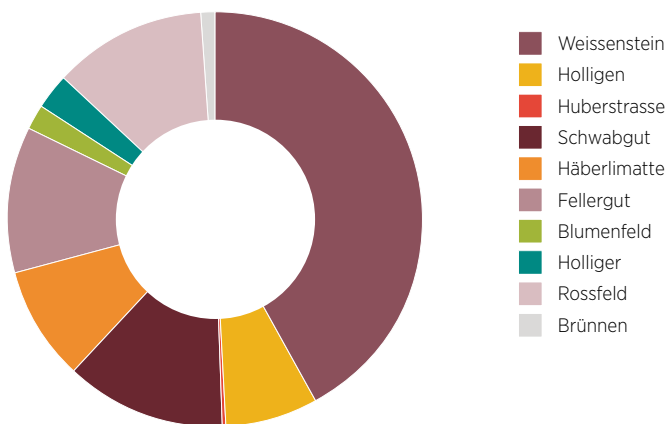
	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>Umsatzbereich</b>		
Jahresgewinn	6 299.43	6 336.61
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 011 338.69	4 574 200.00
Nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	1 653 035.00	625 729.00
Veränderungen Umlaufvermögen	-81 426.97	14 586.88
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	1 534 661.35	-253 083.23
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>6 123 907.50</b>	<b>4 967 769.26</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-18 783.15	-20 965.25
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-8 193 005.73	-1 793 947.55
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	0.00	8 000.00
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8 211 788.88</b>	<b>-1 806 912.80</b>
<b>Finanzbereich</b>		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	691 329.65	-3 604 056.80
Kapitalzahlungen	-600.00	-7 200.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	5 942.00	6 570.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	0.00	<b>0.00</b>
<b>Mittelfluss aus Finanztätigkeit</b>	<b>696 671.65</b>	<b>-3 604 686.80</b>
<b>Total Geldfluss</b>	<b>-1 391 209.73</b>	<b>-443 830.34</b>
Anfangsbestand flüssige Mittel	11 638 350.29	12 082 180.63
Total Geldfluss	-1 391 209.73	<b>-443 830.34</b>
<b>Schlussbestand flüssige Mittel</b>	<b>10 247 140.56</b>	<b>11 638 350.29</b>

# Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2021 CHF	Budget 2022 CHF		Rechnung 2022 CHF	%
2 393 473	2 308 286	Passiv- und Baurechtszinsen	2 277 594	20.30
234 512	264 725	Steuern und Beiträge	287 784	2.57
167 429	171 110	Versicherungsprämien	171 994	1.53
2 087 370	3 589 200	Unterhalt und Reparaturen	3 509 281	31.28
347 471	354 000	Abgaben	301 742	2.69
1 022 800	1 116 550	Verwaltungskosten	1 101 272	9.82
145 863	171 600	Übrige Unkosten	164 604	1.47
4 574 200	2 879 000	Abschreibungen	3 011 338	26.85
400 000	300 000	Einlage FSN	300 000	2.67
4 245	16 000	Neutraler Aufwand	15 908	0.14
-10 042	23 000	a. o. Aufwand	75 950	0.68
<b>11 367 321</b>	<b>11 193 471</b>	<b>Total Aufwand</b>	<b>11 217 467</b>	<b>100.00</b>
<b>11 373 658</b>	<b>11 196 496</b>	<b>Total Ertrag</b>	<b>11 223 766</b>	
<b>6 337</b>	<b>3 025</b>	<b>Gewinn</b>	<b>6 299</b>	



# Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2022	Buchwerte 2021
Weissenstein	48 328 305.20	47 482 733.09
Holligen	8 250 000.00	8 500 000.00
Huberstrasse	381 000.00	429 000.00
Schwabgut	14 150 000.00	14 500 000.00
Hüberlimatte	10 200 000.00	10 550 000.00
Fellergut	13 100 000.00	13 550 000.00
Blumenfeld	2 420 000.00	2 520 000.00
Holliger	3 176 585.70	1 596 635.90
Rossfeld	13 577 515.53	11 486 452.90
Brünnen	1 181 601.63	243 519.15
<b>Gesamt</b>	<b>114 765 008.06</b>	<b>110 858 341.04</b>

Alle Angaben sind in CHF.

Bern, 2. Februar 2023

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2022

An die Generalversammlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Bern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wacht darüber, dass die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes im Interesse der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler vollzogen werden. Sie überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht. Im Berichtsjahr 2022 wurden folgende Punkte vertieft betrachtet:

- Vorstandsentschädigung: Mandate des Vorstandsmitgliedes Barbara Beyeler
- Stellenbeschrieb Beauftragte für Kultur und Soziales
- Projekt Frau Holle: Führung von Wartelisten
- Durchführung von Siedlungsversammlungen 2022

Gemäss Art. 39 Abs. 3 der Statuten finden die Siedlungsversammlungen mindestens 9 Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung statt. Wegen COVID war dies physisch nicht möglich. Eine digitale Durchführung hätte jedoch geprüft und wo möglich durchgeführt werden können (wie beispielsweise in der Siedlung Weissenstein). Ebenso wäre es möglich und zumutbar gewesen die Siedlungsversammlung in der zweiten Jahreshälfte nachzuholen. Denn der Bundesrat hat auf den 1. April 2022 die besondere Lage aufgehoben und per 1.7.22 wurde die kantonale Covid-19 Verordnung (BSG 815.123) aufgehoben. Trotzdem fanden im Jahre 2022 in den Siedlungen Schwabgut, Felligut, Häberlimatte und Holligen keine Siedlungsversammlung statt. Die GPK stellt somit eine Verletzung des Art. 39 Abs 3 der Statuten fest, anerkennt jedoch auch die Herausforderungen hinsichtlich der pandemischen Lage.

Neben diesen Prüfpunkten hat sich die GPK mit dem Vorstand über den Sinn und Zweck der GPK gemäss Art. 38 der Statuten ausgetauscht und die Art und Weise der Zusammenarbeit zwischen GPK und Vorstand schriftlich festgehalten.

Abgesehen von den nur teilweise durchgeführten Siedlungsversammlungen stellt die GPK fest, dass die Organe der EBG ihre Aufgaben gemäss Gesetz und Statuten erfüllen und sich für das Wohlergehen der Genossenschaft einsetzen.

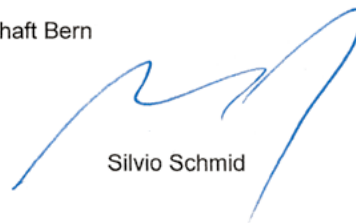
Die Geschäftsprüfungskommission der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern



Jolan Joray



Werner Loosli



Silvio Schmid



# Budget 2023

<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	
Mietzinseinnahmen	11 265 467.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-103 469.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 161 998.00
Nebenerlöse	91 100.00
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>11 253 098.00</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	
Personalaufwand	941 600.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	1 962 600.00
Sanierungsaufwand	1 050 000.00
Sachversicherungen	184 400.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	475 200.00
Verwaltungsaufwand	268 400.00
Übriger Betriebsaufwand	60 980.00
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4 943 180.00</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>6 309 918.00</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	3 185 000.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	400 000.00
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2 724 918.00</b>
Finanzerfolg netto	2 380 277.00
Finanzaufwand	2 380 277.00
Hypothekarzins	1 313 000.00
Verzinsung Depositengelder	205 000.00
Baurechtszins	862 277.00
Finanzertrag	0.00
Aktivzinsen	0.00
Steuern	254 400.00
Liegenschaftssteuer	249 600.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	4 800.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	85 000.00
a. o. Aufwand (+) / Ertrag (-)	85 000.00
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>5 241.00</b>

Alle Angaben sind in CHF.

# Verzeichnis der Siedlungen

## Weissenstein

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- und 3-Zimmer-Wohnungen
Hauensteinweg	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
Rickenweg	2- und 3-Zimmer-Wohnungen

## Holligen

Burckhardtstrasse 8-16	3- und 4-Zimmer-Wohnungen
Stoossstrasse 10-24	3-, 4-, 5 ½-Zimmer-Wohnungen
Scheurerstrasse 10-14	3- und 4-Zimmer-Wohnungen

## Huberstrasse

Huberstrasse 34	1-, 2-, 3-Zimmer-Wohnungen
-----------------	----------------------------

## Schwabgut

Schwabstrasse 70-72	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
---------------------	----------------------------

## Häberlimatte

Fellenbergstrasse 9-15	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
------------------------	----------------------------

## Fellergut

Mühledorfstrasse 9-13	3-, 4-, 5-Zimmer-Wohnungen
-----------------------	----------------------------

## Blumenfeld

Fliederweg 8-10	3- und 4-Zimmer-Wohnungen
-----------------	---------------------------

## Rossfeld

Tulpenweg 6-10	3-, 3 ½-, 4-Zimmer-Wohnungen
Granatweg 9-13	3-, 3 ½-, 4- und 7 ½-Zimmer-Wohnungen

# Genossenschaftsorgane

## Vorstand

Präsident	Wachter Rudolf
Vizepräsidentin	Schweingruber Marijana
Mitglieder	Beyeler Barbara
	Bloch René
	Gerber Lea
	Steiger Monika
	Vollenwyder Christof

## Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Schneider Rolf
-----------------	----------------

## Revisionsstelle

Dr. Röthlisberger AG
----------------------

## Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Joray Jolan
	Loosli Werner
	Schmid Silvio

## Siedlungskommissionen (Stand 31. Dezember 2022)

### Siedlungskommission Weissenstein

Präsident	Amrein Werner
Mitglieder	Eichenberger Patrik
	Fricker Catherine
	Messerli Heidi
	Riesen Brigitte
	Subramanian Ashok
	Walther Saskia

### Siedlungskommission Fellergut

Präsident	Schüpbach Christof
Mitglieder	Demir Selin
	Grossenbacher Stefan
	Junker Heinz
	Schlüchter Katja

### Siedlungskommission Holligen/Huberstrasse

Präsident	Carpentieri Nicola
Mitglieder	Androwski Carola
	Schenk Werner
	Siegrist Michelle

### Siedlungskommission Blumenfeld

Mitglieder	Hergic Muamer
	Liechti Amalia
	Wegmüller René

### Siedlungskommission Häberlimatte

Präsident	Köhli Werner
Mitglieder	Berger Therese
	Däpp Ingrid
	Hügi Hedwig
	Krasny-Balda Anna
	Thuralrajah Naveenan

### Siedlungskommission Rossfeld

Mitglieder	Bevern Andreas
	Dvoracek Martina
	Galli Claudia
	Picard Rachel

### Siedlungskommission Schwabgut

Diese Siedlung verfügte im Berichtsjahr über keine Siedlungskommission.

## Impressum

### **Herausgeberin**

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern  
Hauensteinweg 14, 3008 Bern  
Telefon 031 371 62 26  
info@ebgbern.ch  
www.ebgbern.ch

### **Konzept und Gestaltung**

Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

### **Fotos**

S. 2/4/9/10/22/33: iStock  
S. 5: EBG Bern/Ruben Holliger  
S. 15/16: EBG Bern

### **Druck**

Jordi AG, Belp

Veröffentlichung: Juni 2023



Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern  
Hauensteinweg 14, 3008 Bern  
Telefon 031 371 62 26  
info@ebgbern.ch, www.ebgbern.ch