



**EBG**  
BERN

---

# Jahresbericht 2021



---

# Inhalt

## **3 Editorial**

3 Die EBG blickt nach vorn

## **7 Schwerpunktthema**

7 Nachbarschaft – professionell begleitet

## **13 Geschäftsbericht 2021**

14 Generalversammlung (GV)

17 Vorstand

18 Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

22 Verwaltungskommission (VeK)

23 Kultur- und Kommunikationskommission (KuK)

24 Vermietungssituation 2021

25 Die EBG in Zahlen

## **27 Jahresrechnung**

28 Kommentar zur Jahresrechnung

30 Bilanz

31 Erfolgsrechnung

32 Anhang der Jahresrechnung 2021

36 Antrag zur Gewinnverwendung

38 Bericht der Revisionsstelle

39 Geldflussrechnung

40 Verwendung des Mieterfrankens

41 Anlagewerte

42 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

43 Budget 2022

## **44 Siedlungsverzeichnis und Organe**

44 Verzeichnis der Siedlungen

45 Genossenschaftsorgane



«Die Ergänzung unserer Geschäftsstelle durch eine Fachperson für Kultur & Soziales ist ein wichtiger und weiterer Meilenstein in der Professionalisierung der Nachbarschaftsarbeit.»

Rolf Schneider, Geschäftsführer EBG Bern

# Die EBG blickt nach vorn

Liebe Genossenschafter\*innen

Der Vorstand freut sich, Ihnen den Jahresbericht 2021 vorzulegen. Dieser enthält den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 13) sowie die Jahresrechnung 2021 (ab Seite 27). Wir orientieren Sie zudem über den Voranschlag 2022 (ab Seite 43).

Auch 2021 prägte die Corona-Pandemie das Leben in unserer Genossenschaft. Ein Zurück in die vorpandemische Zeit wird es aber wohl ohnehin nicht geben. Es wird sich ein «neues Normal» einstellen, mehr noch: Wir leben bereits darin. Ein kleines Beispiel aus meinem Alltag sei mir an dieser Stelle erlaubt: So trage ich etwa im Lift des Schwabgut-Hochhauses, in dem ich wohne, stets eine Maske. Es ist mittlerweile Routine und fällt mir gar nicht mehr auf.

Doch welche Auswirkungen hat die Pandemie auf die EBG? Geschäftlich war die EBG glücklicherweise auch im Jahr 2021 nicht negativ tangiert, da die Nachfrage nach Wohnraum nicht sank, also keine Leerstände zu verzeichnen waren. Die Veränderung der Arbeitswelt – Stichwort Homeoffice – wird sich aber vermutlich auf die Wohnbedürfnisse auswirken. Ein genereller Anstieg des individuellen Raumbedarfs wäre dabei aus ökologischer Sicht ungünstig. Diesen neuen Bedürfnissen nach Arbeitsraum könnten wir etwa in unseren Neubauprojekten begegnen – beispielsweise mit Co-working-Spaces. A propos Neubauprojekte: Nach über 50 Jahren Pause realisiert die EBG wieder Neubauten. Am weitesten fortgeschritten ist das Projekt Längsbau Brünnen. Die Genossenschafter\*innen genehmigten den dafür notwendigen Kredit von rund CHF 18,7 Mio. an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2021. Die EBG schafft damit im Westen Berns rund 30 Wohnungen in Kostenmiete sowie Schulraum für eine soziale Stiftung. Auch «Frau Holle», das Hochhaus auf dem Baufeld 01 im Holliger, kommt voran. Pandemiebedingt verzögerte sich die Jurierung.

Nachdem sich der Vorstand im ersten Halbjahr 2021 mit dem Juryergebnis und dem weiteren Vorgehen befasste, konnte im zweiten Halbjahr das Vorprojekt in Angriff genommen werden.

Auch im Bereich des Zusammenlebens gab es Bewegung. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wieder vermehrt gemeinschaftliche Aktivitäten in den Siedlungen stattfinden. Und: Die Stimmberechtigten sagten an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2021 nach einer Pilotphase Ja zur Stelle für Kultur & Soziales. Der Vorstand ist nun bestrebt, das Pflichtenheft so zu formulieren, dass die Stelle allen Siedlungen und ihren jeweils unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird und zugutekommt. Ebenfalls wurde im Berichtsjahr die Basis für die Einführung einer EBG-App gelegt, welche die Kommunikation in den Siedlungen unterstützen soll.

Ich danke allen Personen, die sich in Gremien der EBG Bern oder in nebenamtlichen Funktionen engagieren. Mein Dank geht ebenso an die Kolleg\*innen aus dem Vorstand sowie an alle Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Auch im vergangenen Jahr führten sie – trotz pandemiebedingter Einschränkungen – die Tagesgeschäfte einwandfrei und unterstützten den Vorstand in seiner Arbeit.

Auch Ihnen, geschätzte Genossenschafter\*innen, danke ich. Sie alle tragen zum guten Zusammenleben in den Siedlungen der EBG bei.

Ruedi Wachter  
Präsident



Kaffee mit Blick ins Weissensteinquartier: Trotz Pandemie boten die neuen Gemeinschaftsräume «Frieda» und «Franz» Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten. Zum Beispiel für das gut besuchte «Kaffi am Mittwoch».



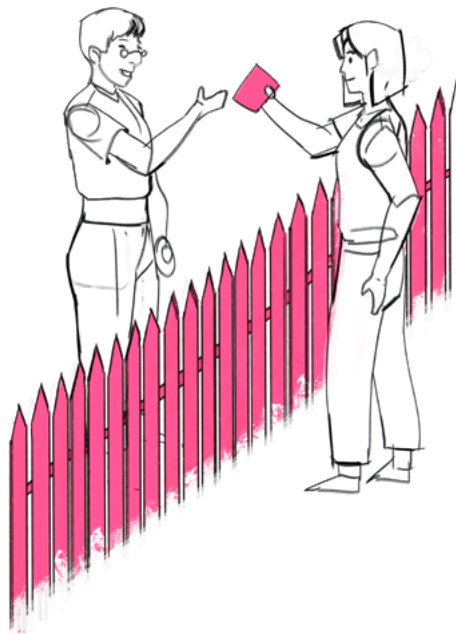


«Die Arbeit mit verschiedenen Menschen aus den Siedlungen ist spannend und vielseitig. Viele Ideen geistern bereits herum und warten nur darauf, umgesetzt zu werden – eine tolle Aufgabe!»

Ramona Wüthrich, Beauftragte für Kultur & Soziales,  
Frühjahr 2020 bis Sommer 2021



# Nachbarschaft – professionell begleitet



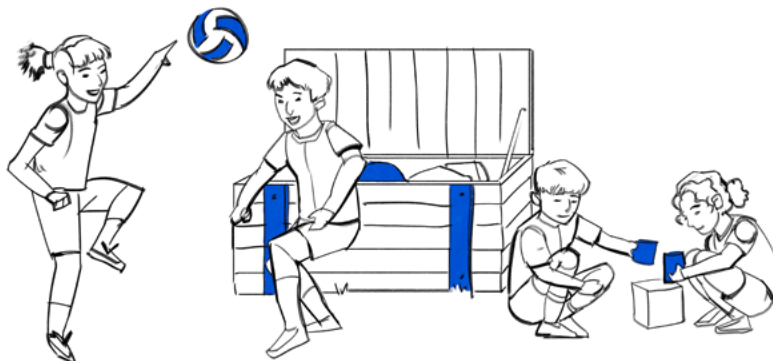
Nachbarschaft entsteht nicht mehr so einfach, obschon die Bewohner\*innen Tür an Tür, oder auch Zaun an Zaun leben. Zu unterschiedlich sind die Agenden und Lebensweisen der Genossenschafter\*innen heute. Nachbarschaftlicher Kontakt braucht Gelegenheiten – diese will die neue Stelle für Kultur & Soziales erleichtern.

Die EBG geht mir der Zeit – das genossenschaftliche Zusammenleben sieht anders aus als vor 50 oder gar 102 Jahren, als die Pioniere der Eisenbahner-Baugenossenschaft sich in der aktuellen Wohnungsnot aus Selbsthilfe zusammaten, um Wohn- und Lebensraum für sich und ihre Familien zu schaffen. Die Nachbarschaft ergab sich organisch, einfach so, durch das Leben Tür und Tür und den oft vergleichbaren Alltag der Angestellten und ihrer Familien.

Eine moderne Genossenschaft lebt und wohnt 2021 anders zusammen: Die Menschen sind mobiler, die Arbeitssituationen diverser, und auch die Familien- und Lebensentwürfe sind vielfältiger. Partizipation und

Eigeninitiativen ergeben sich weniger spontan, zu unterschiedlich und dicht sind die Agenden der meisten Bewohner\*innen.

Damit gute Nachbarschaft in den Siedlungen der EBG heute gelingt, braucht es soziale Aktivitäten und Formen der Teilhabe, die niederschwellig sind und flexibel funktionieren. Und: Es braucht professionelle Kompetenzen und Ressourcen, um die Eigeninitiative der Genossenschafter\*innen zu fördern und zu unterstützen. Davon ist Marijana Schweingruber, stellvertretende Präsidentin der EBG sowie Leiterin der Kommission für Kultur und Kommunikation (KuK), überzeugt: «Die KuK hat in den vergangenen Jahren



Eine Spielkiste, die sich im Gemeinschaftsgarten der Weissensteinsiedlung befindet, bringt die Kinder der Nachbarschaft zusammen ins Spiel – und kann sich zum informellen Treffpunkt im Quartier entwickeln.

Rahmenbedingungen für die Förderung des Zusammenlebens in den Siedlungen entwickelt. Es hat sich aber gezeigt, dass das genossenschaftliche Zusammenleben nicht einfach von sich aus geschieht – es braucht einen gezielten und moderierten Anstoss.»

Im Sommer zuvor hatten sich Genossenschafter\*innen an der Generalversammlung 2019 für die Einrichtung der Pilotstelle ausgesprochen, an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2021 stimmten die Stimmberechtigten der Umwandlung in eine unbefristete Stelle zu.

Genau dies leistet die Stelle für Kultur & Soziales. Im März 2020 nahm Ramona Wüthrich als Beauftragte für Kultur & Soziales (BKS) der EBG ihre Arbeit auf.



Gemeinsam singen ein: Während der Pandemie musste der «Wyssesteichor» pausieren, doch die Singlust ist ungebremst. Das Repertoire reicht von alten A-Cappella-Stücken bis zu Hits der Gegenwart und bildet so die 100-jährige Geschichte der EBG Bern ab.



Der Gemeinschaftsraum «Frieda» bringt alle Generationen an einen Tisch, sei es beim wöchentlichen «Kaffi am Mittwoch», sei es beim monatlichen Mittagstisch. Alles, was die Bewohner\*innen brauchen, ist etwas Zeit und natürlich Lust, sich auf einen Schwatz mit den Nachbar\*innen einzulassen. Besonders bei mobil eingeschränkten und älteren Menschen wie auch bei jungen Familien sind die Angebote beliebt.

Seit der Einrichtung der Stelle für Kultur & Soziales hat sich in der EBG in Sachen Nachbarschaft einiges getan – und dies, obwohl der Aufbau und die Etablierung der Stelle mit dem Beginn der Covid-Pandemie einherging. Kein leichter Start: Der geplante Tag der offenen Tür konnte nicht stattfinden, und Mittagstische sowie ein Kennenlernen der Genossenschaftler\*innen bei Besuchen in den Siedlungen waren nur beschränkt möglich.

Und doch: Die EBG ist eine andere als vor zwei Jahren. Die BKS hat das neu geschaffene EBG-Zentrum mit den Gemeinschaftsräumen «Frieda» und «Franz» aufgebaut: Von der Einrichtung und Ausstattung der Räume, dem Erstellen von Vermietungsrichtlinien, Besetzungsplänen bis hin zur Bewerbung und Sichtbarmachung der neuen Räumlichkeiten gehörte einiges an Pionierarbeit dazu.

Doch als genauso wichtig und erfolgreich erwies sich die Unterstützung von Eigeninitiativen der Genossenschaftler\*innen, die das Zentrum und die Siedlung nun beleben. Die BKS begleitete die Entstehung diverser Interessengruppen, die sich rund um das EBG-Zentrum neu bildeten. Dazu gehörten etwa der «Wyssesteichor», die IGs «Lastenvelo», «Spielkiste» und «Garten», die «Kaffistube», der «Moditreff», der «Lauftreff», die «Jobbörse» oder der «Gieletreff».

Zu den neu entstandenen Angeboten gehört auch das «Kaffi am Mittwoch», das wöchentlich im Raum «Frieda» im EBG-Zentrum stattfindet. Das Kaffi spricht ältere, mobil eingeschränkte Bewohner\*innen an, die sich nun mitten im Quartier zu Kaffee und Kuchen treffen können, aber auch Familien mit Kleinkindern: Die Eltern treffen Nachbar\*innen, während die Kinder in der Spielecke von Raum «Franz» in Sichtnähe spielen. Mitbegründerin Nathalie Gastaldi begrüsst die professionelle



Niemand muss bereits einen grünen Daumen haben, um bei der IG «Garten» mitzutun. Auch Anfänger\*innen, die bisher wenig mit Tomatensetzlingen oder Kräuterbeeten zu tun hatten, können hier mit anpacken und später ernten, was sie gesät, gewässert, gehegt und gepflegt haben. Der Gemeinschaftsgarten mitten im Weissensteinquartier bietet eine niederschwellige Möglichkeit, zusammen Dinge wachsen zu sehen.

Begleitung des Nachbarschaftsprojekts, das ein voller Erfolg ist: Die Stelle habe ihre Bereitschaft, Ideen zu entwickeln und sich zu engagieren eindeutig erhöht. «Zu wissen, dass man sich austauschen kann, Unterstützung und Ratschläge bekommt und gemeinsam ausloten kann, was machbar ist, ist motivierend.»

Auch Julia Sölch, die Verantwortliche für das Gartenprojekt, bewertet die Stelle positiv. Die IG «Garten» bewirtschaftet den Gemüse- und Blumengarten beim Vorplatz des Weissensteinguts am Hauensteinweg 14. Die Gruppe entstand im Herbst 2020 und besteht zurzeit aus rund zehn Personen, die sich gemeinsam um den Garten kümmern. Hilfreich war für Sölch, dass sie mit der BKS eine klare Ansprechperson für das Projekt hatte. «Besonders zu Beginn war die Unterstützung durch Ramona Wüthrich wertvoll: Sie organisierte ein Treffen, verschickte die Einladungen und griff mir auch sonst bei der Kommunikation unter die Arme. So kam das Projekt gut ins Rollen.»

Neben den IGs betreut die BKS aber auch die Siedlungskommissionen, sofern diese Bedarf anmelden.

«Die BKS Ramona Wüthrich hat uns Neue in der SiKo begleitet und war bei den ersten Treffen dabei», sagt Denise Batumike von der Siedlung Blumenfeld in Zuchwil. Zusammen mit Amalia Liechti und Muamer Hergic ist sie seit Herbst 2020 in der SiKo Blumenfeld aktiv. Batumike schätzt die Begleitung durch die BKS, vor allem auch, weil gleich drei neue Mitglieder zu der insgesamt vierköpfigen SiKo stiessen. Die BKS gab den nötigen Anstoss, es zu versuchen: «Wir alle sind eher neu in der Siedlung, und im Coronajahr konnten wir uns gar noch nicht richtig kennen lernen. Die Ermutigung durch die BKS, uns in der Siedlung zu engagieren, kam bei uns gut an.»

Auch die Kultur- und Kommunikationskommission (KuK) zieht ein positives Fazit nach den ersten 18 Monaten. So meint Vorstands- und KuK-Mitglied Monika Steiger: «Die Stelle, die auf der Geschäftsstelle angesiedelt ist, stärkt das Bewusstsein für nachbarschaftliche Aspekte der EBG. Als Ansprechperson ist die BKS zudem eine Entlastung der Geschäftsstelle. Ihr Wissen um nachbarschaftliche Themen kann die BKS wiederum an uns von der KuK zurücktragen.»

Dieser Feststellung schliesst sich Tanja Buntschu, Beauftragte für Administration auf der Geschäftsstelle, an: «Die Genossenschafter\*innen haben ein Gesicht, eine Person, an die sie sich wenden können. Dies – und dass nun alles unter einem Dach stattfindet – hat Schwung in das kulturelle und soziale Leben der EBG gebracht.»

Mit der Stelle stärkt die EBG die Nachbarschaft heute und morgen – und liegt damit im Trend. Die meisten grösseren Wohnbaugenossenschaften der Schweiz investieren heute in professionelle Nachbarschaftsarbeit, um die Partizipation und Eigeninitiative ihrer Bewohner\*innen zu stärken: Denn nach wie vor entsteht nachhaltige Nachbarschaft nur dort, wo sie von den Genossenschafter\*innen selbst ausgeht. Genau dies will die Stelle für Kultur & Soziales ermöglichen.



Nichts bringt Menschen leichter in Kontakt, als zusammen zu essen und zu trinken, etwa bei einem Grillabend, beim Anstossen zum Adventsapero oder am Gartenflohmi. Aber auch gemeinsame Aktivitäten wie Laufen, Biken, Singen oder zusammen Lesen verbinden. Die Stelle für Kultur & Soziales fördert Initiativen wie diese, denn für die EBG ist klar: Gutes Wohnen gelingt nur, wenn auch die Nachbarschaft stimmt.



«Die Beauftragte für Kultur & Soziales war eine grosse Hilfe beim Aufgleisen und Ins-Rollen-Bringen der IG «Garten». Eine Ansprechperson zu haben, ist Gold wert.»

Julia Sölch, IG «Garten»

---

# Geschäftsbericht 2021

Das Jahr 2021 war ein Jahr der wegweisenden Zustimmungen: Die Genossenschafter\*innen sagten Ja zur unbefristeten Weiterführung der Stelle für Kultur & Soziales, sie genehmigten aber auch das Bauprojekt Brünnen, bei dem die EBG Bern rund 30 neue Wohnungen im Westen Berns realisieren kann. Die EBG geht mit Zuversicht und neuen Zielen in die Zukunft.

# Generalversammlung (GV)

## Ordentliche Generalversammlung am 25. Juni 2021

Aufgrund der Vorgaben und Empfehlungen des Bundes zur Bekämpfung der Corona-Pandemie entschied der Vorstand, die 114. ordentliche Generalversammlung (GV) 2021 in Form einer schriftlichen Abstimmung durchzuführen.

Im Vorfeld zur GV fand am 10. Juni 2021 für Interessierte eine Online-Veranstaltung statt. Die zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagenen Kandidat\*innen stellten sich persönlich vor und die Teilnehmenden hatten die Gelegenheit, zu den Traktanden Fragen zu stellen.

Die 114. GV fand am 25. Juni 2021 im EBG-Zentrum am Hauensteinweg 14 in Bern statt. Folgende Personen nahmen vor Ort teil: Ruedi Wachter, Präsident, Sibylle Wälchli, Protokollführerin sowie GPK-Mitglied Silvio Schmid, Stimmzähler.

411 stimmberechtigte Genossenschaftler\*innen gaben ihre Stimme ab; davon waren 6 Stimmzettel ungültig.

### **Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung**

Die GV genehmigte das Protokoll der 113. ordentlichen GV vom 15. Juni 2020, den Geschäftsbericht 2020, die Jahresrechnung 2020 und die Gewinnverteilung 2020. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

### **Wahlen**

Vorstandsmitglied Sibylle Wälchli reichte per GV 2021 ihre Demission ein. Die Vorstandsposten, die Olivier Jacquat und Reto Schürch im Berichtsjahr 2020 abgelegt hatten, wurden erst in der GV 2021 ersetzt. Die stimmberechtigten Genossenschaftler\*innen wählten für die insgesamt drei vakanten Sitze Lea Gerber, René Bloch und Christof Vollenwyder in den Vorstand. Die Wahl gilt für die Restlaufzeit der laufenden Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2023.

Die Dr. Röthlisberger AG wurde als Revisionsstelle der EBG Bern für das Geschäftsjahr 2021 bestätigt.

Das Protokoll der 114. GV wurde auf der Website der EBG Bern aufgeschaltet ([www.ebgbern.ch](http://www.ebgbern.ch)). Ein Papierexemplar kann bei der Geschäftsstelle angefordert werden.



## Ausserordentliche Generalversammlung am 1. Dezember 2021

Die 115. GV, eine ausserordentliche, wurde am 1. Dezember 2021 im Hotel Bern durchgeführt. Neben 73 stimmberechtigten Genossenschafter\*innen, Vorstand und Geschäftsstelle waren als Gäste Ernst Gerber und Fabian Bischof von Ernst Gerber Architekten AG anwesend.

### Neubauprojekt Brünnen

Erstes Traktandum war das zur Abstimmung vorgelegte EBG-Neubauprojekt Brünnen. Die anwesenden Architekten erläuterten die baulich-architektonische Ausgangslage und das Bauvorhaben, das mit CHF 18 681 000 (+/- 20%) budgetiert ist. Das Projekt im Westen Berns soll Wohnen und Schulnutzung vereinen. Rund 30 Wohnungen mit nachhaltigen Energie-Standards sollen an dem gut erschlossenen Standort entstehen. Die Mietverträge mit der schulischen Institution Familien Support Bern West sind langfristig angelegt. Der Antrag wurde von der GV basierend auf Art. 25 Abs. 1 Bst. h der Statuten ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung angenommen.

### Stelle für Kultur & Soziales

Zweites Abstimmungstraktandum war die Weiterführung der Stelle für Kultur & Soziales. Der Vorstand schlug auf Grundlage einer im Herbst 2021 durchgeführten Evaluation vor, die auf drei Jahre angelegte Pilotstelle in eine unbefristete Stelle umzuwandeln. Die stimmberechtigten Anwesenden folgten dem Antrag des Vorstands zur Schaffung der unbefristeten Stelle nach eingehender Diskussion bei 15 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen.

### Informationen

Anschliessend wurde über den Stand des Neubauprojektes Holliger informiert. Das Siegerprojekt «Frau Holle» wurde vorgestellt.

Weiter wurde ein Rückblick auf das 100-Jahr-Jubiläum 2019 präsentiert. Mit dem Jubiläum wollte die EBG insbesondere die Genossenschaftsidee stärken, die Geschichte der EBG Bern illustrieren, die EBG nach aussen sichtbar machen und natürlich zusammen feiern. Dies im Rahmen eines Festanlasses, mit der Jubiläums-Generalversammlung, dem Freilichttheater «Tüüfelskreis», der Jubiläumspublikation «Welcome Home» und dem Architekturforum «Wem gehört die Stadt?». Das Gesamtprojekt schlug mit CHF 461 558 zu Buche und lag damit CHF 23 759 über dem budgetierten Wert. Der Aufwand fiel verteilt auf die Jahre 2016 bis 2019 an. Jubiläumsaktivitäten dieser Dimension werden höchstens alle 25 Jahre durchgeführt.

Danach lud die EBG Bern die Anwesenden zu einem Apéro Riche.

Das Protokoll der 115. GV wurde auf der Website der EBG Bern aufgeschaltet ([www.ebgbern.ch](http://www.ebgbern.ch)). Ein Papierexemplar ist bei der Geschäftsstelle erhältlich.



Die Gemeinschaftsarbeit im Garten, der sich im Herzen der Weissensteinsiedlung befindet, wird von einem Dutzend Gärtner\*innen geteilt. Sowohl Gemüse wie auch Blumen spriessen dort seit Frühjahr 2021.

---

# Vorstand

## Sitzungen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr dreizehnmal zu abendlichen Sitzungen und zusätzlich zu zwei halbtägigen Klausursitzungen. 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 18 informiert.

## Jahresziele 2021

Der Stand der vom Vorstand gesetzten Jahresziele präsentiert sich wie folgt:

---

Entscheid über Realisation Hochhaus Holliger:

Dieses Ziel wurde nicht erreicht. Die Jurierung wurde Mitte Januar 2021 abgeschlossen. Nachdem sich der Vorstand im ersten Halbjahr mit dem Juryergebnis und dem weiteren Vorgehen befasste, wurde im zweiten Halbjahr das Vorprojekt in Angriff genommen. Der Entscheid über die Realisation, welcher die GV auf Grundlage des Kostenvoranschlags trifft, war daher nicht mehr im Jahr 2021 möglich.

---

Entscheid über Nahwärmeverbund Weissenstein:

Dieses Ziel wurde nur knapp verfehlt. Das Projekt wurde der Siedlungsversammlung Weissenstein Anfang 2022 zum Entscheid vorgelegt.

---

Ausführungsreifes Küchen- und Bädersanierungskonzept Rossfeld: Dieses Ziel wurde erreicht.

Die Baubewilligung traf im Dezember 2021 ein, der Baustart erfolgte Anfang 2022.

---

Überprüfung der Siedlungsorgane hinsichtlich Verbesserungspotenzial: Dieses Ziel wurde teilweise erreicht. Die Situationsanalyse wurde erstellt und es wurden Optionen für die künftige Ausgestaltung der Siedlungsorgane ausgearbeitet. Im Jahr 2022 sollen dann die verschiedenen Varianten in einem Partizipationsprozess reflektiert werden. Dieser Prozess startet jedoch erst nach der Neubesetzung der Stelle für Kultur & Soziales.

---

Bedarfsanalyse EBG-App: Dieses Ziel wurde erreicht. Die Bedarfsanalyse wurde durchgeführt. Interessierte Siedlungskommissionen wurden einbezogen. Im Jahr 2022 wird ein Pilotbetrieb mit der App Flink in den Siedlungen Rossfeld und Weissenstein lanciert.

# Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

Das von der Geschäftsstelle bewältigte Tagesgeschäft ist nicht Teil der Kommissionstätigkeit, soll aber einleitend dennoch Erwähnung finden, ist es doch ein wesentlicher Punkt beim Erhalt unserer Siedlungen. So beinhaltet der Betrag von über CHF 1,5 Mio. im Budget Unterhaltsarbeiten, Variantenstudien, Visiten auf Baustellen und das Einholen und Prüfen von Offerten.

Im vergangenen Jahr durfte die BUK ein neues Mitglied begrüßen. Christof Vollenwyder wurde an der GV vom 25. Juni als neues Vorstandsmitglied gewählt. Sein beruflicher Hintergrund als Fachberater Gebäudetechnik bringt wertvolles Know-how in die Bau- und Unterhaltsdiskussionen. So trägt eine gute und nachhaltige Gebäudetechnik wesentlich dazu bei, Klimaziele zu erreichen und die Betriebskosten einer Liegenschaft möglichst tief zu halten.

Die BUK traf sich zu insgesamt elf Sitzungen.

Das Jahr 2021 war geprägt von der Arbeit an grösseren Projekten:

## Längsparzelle Brünnen

Die EBG Bern erhielt die Gelegenheit, eine der letzten Parzellen in Brünnen zu bebauen. Dies entspricht dem Ziel eines moderaten Wachstums der EBG und der Erweiterung ihres Portfolios.

Die schmale, längliche Parzelle direkt neben dem Neubau der Volksschule war ursprünglich als Teilbereich für die Schule geplant, wurde jedoch im Rahmen der Bearbeitung des Schulhausneubaus schlussendlich nicht bebaut. Sie liegt zwischen dem Ansermetplatz und der Wohnbebauung am Billeweg.

Mit dem Architekturbüro Ernst Gerber + Partner AG, dem damaligen Wettbewerbsgewinner der Volksschule, konnte die Parzelle nun neu geplant werden. Vorgesehen



Das Neubauprojekt Brünnen sieht eine Mischnutzung vor: Schulräume und rund 30 neue Wohnungen finden darin Platz.

ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit einem Tragwerk aus Beton und Holz in Minergie-P-Eco-Standard. Geplant ist eine Mischnutzung mit Wohn- und Schulungsräumen. Für letztere und den östlichen, zur Schule hin orientierten Gebäudekopf wurde mit dem Familiensupport Bern West ein langfristiger Mietvertrag ausgehandelt. In den oberen Geschossen kann die EBG Bern 28 Wohnungen (1 ½- bis 4 ½-Zimmer) realisieren.

Weil im Wettbewerb für die Volksschule ein nur zweigeschossiges Gebäude geplant war, musste mit der damaligen Wettbewerbsjury und dem Stadtplanungsamt eine sogenannte Nachjurierung durchgeführt werden. Diese wurde im Dezember mit allseitig positivem Projektbefund abgeschlossen und bildet nun die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren.

Seitens der EBG wurde dem Bauprojekt an der ausserordentlichen GV vom 1. Dezember 2021 von den anwesenden Genossenschafter\*innen zugestimmt. Im Frühsommer 2022 soll das Baugesuch eingereicht werden.

### **Martiweg 9–17, Sanierung Mehrfamilienhäuser**

Das Sanierungsprojekt der Mehrfamilienhäuser Martiweg 9–17 kam voran. Erste Schadstoffuntersuchungen wurden gemacht, die Konzepte für die Aussenräume und die Regenwassernutzung austariert, erste Materialisierungsvorschläge aufgestellt. Parallel dazu erfolgten die ersten Ausschreibungen.

Im 4. Quartal konnte das Baugesuch eingereicht werden. Die Bewilligung wird im 2. Quartal 2022 erwartet.

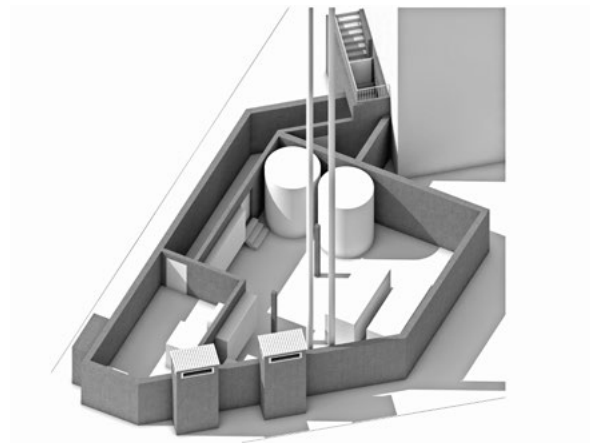
Im Herbst fand zur geplanten Sanierung der Häuser Martiweg 9–17 eine gut besuchte Informationsversammlung für die Bewohner\*innen statt. Die Projektgenehmigung durch die Siedlungsversammlung soll Mitte Februar 2022 stattfinden.

Geplant ist, im Frühsommer 2022 als erstes mit dem Umbau des Hauses Martiweg 15+17 zu starten.

### **Neue Wärmeversorgung Siedlung Weissenstein**

Die Planung der Wärmeversorgung in der Siedlung Weissenstein wurde in Zusammenarbeit mit dem EWB und dem Architekturbüro atelier a & b ag, das auch die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Martiweg 9–17 verantwortet, weiterentwickelt. Die nördlich vom Martiweg 10+12 geplante unterirdische Heizzentrale erfüllt die technischen Bedürfnisse und schont gleichzeitig das Umgebungsbild.

Das Vorprojekt mit den Gesamtkosten wurde abgeschlossen. Die Projektgenehmigung durch die Siedlungsversammlung erfolgt Mitte Februar 2022. Das Baugesuch für den Wärmeverbund soll im 4. Quartal 2022 eingereicht werden.



Die unterirdische Heizzentrale schont das Umgebungsbild.

## Holliger Wettbewerb und Start

### Vorprojekt «Frau Holle»

Nachdem am 3. Jurytag im Herbst 2020 eine optionale Bereinigungsstufe für zwei Projekte beschlossen wurde, fand am 14. Januar 2021 der abschliessende 4. Jurytag mit allen Jurymitgliedern statt. Das Projekt «Frau Holle» wurde als Siegerprojekt gekürt. Es überzeugt durch grosse Flexibilität und eine innovative, modulare Bauweise in Holz und Beton. In den zwei Eingangsgeschossen sind öffentliche Nutzungen vorgesehen, in den oberen Geschossen sind die rund 75 Wohnungen geplant. Jeweils drei Geschosse (15 Wohnungen) teilen sich eine Waschküche und einen Mehrzweckraum. Allen Wohnungen vorgelagert ist eine Laubenschicht. Das Attikageschoss mit dem Restaurant und dem Dachgarten formt eine feingliedrige Krone, die den oberen Abschluss des Gebäudes bildet.



Das Siegerprojekt «Frau Holle» besticht durch innovative, modulare Bauweise. Dazu gehört auch eine Laubenschicht, die allen Wohnungen vorgelagert ist.

Umfassende interne Diskussionen und der Einbezug von externen Fachleuten haben zur Schärfung der Anforderungen an die Weiterbearbeitung beigetragen.

Coronabedingt konnte eine Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge zunächst nicht stattfinden. Sie wurde im Herbst im Kornhausforum nachgeholt. Ein Bauausschuss mit Vorstandsmitgliedern aus allen Kommissionen wurde ins Leben gerufen, der die Weiterbearbeitung des Projekts nun begleitet.

Darüber hinaus plant die EBG eine Einstellhalle mit rund 50 Parkplätzen im Holliger-Areal. Ein Teil der Parkplätze soll den Bewohner\*innen des Hochhauses zur Verfügung stehen, weitere sollen an die Bewohner\*innen anderer Baufelder vermietet werden.

Die Bearbeitung des Vorprojekts soll voraussichtlich Ende 2022 zum Abschluss kommen.

Weitere Punkte waren:

- Blumenfeld: Erste Schritte zum Grobkonzept für die Küchen- und Bädersonierung sowie Erneuerung der Sonnenstoren
- Schwabgut: Start Diskussion zur Aufwertung der Waschküchen
- Rossfeld: Abschluss der Planungsphase für die Küchen- und Bädersonierung. Die benötigte Baubewilligung erfolgte im Dezember 2021 (Beginn der Bauarbeiten im Januar 2022)
- Weissenstein: Planung Fensterersatz am Hauensteinweg 12 mit Genehmigung durch Denkmalpflege. Beauftragung Fabrikation
- Fellergut: Planung Erweiterung der Beschriftung und Werbung in Zusammenarbeit mit den Geschäftsmieter\*innen
- Häberlimatte: Lösung für wiederholte Feuchtigkeitseintritte im Bereich der Fassaden, Aufwertung Spielplatzbereich mit einem Rutschturm
- Holligen: Abschlussbericht zum Versuch Wasserenthärtung in Begleitung der EAWAG (Wasserforschungsinstitut der ETH)



«Eine nachbarschaftsorientierte Fachstelle steht der EBG als grösster Mitgliedergenossenschaft im Raum Bern gut. Sie kann Mitwirkung professionell gestalten und begleiten. Damit werden demokratische Prozesse in der Genossenschaft gefestigt.»

Lea Gerber, Mitglied Vorstand und Kommission für Kultur und Kommunikation

# Verwaltungskommission (VeK)

## Schwerpunktt Themen 2021

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich bis Juni 2021 unter der Leitung von Sibylle Wälchli und ab Juli 2021 unter der Leitung von Ruedi Wachter insgesamt neunmal. 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 und Anpassung der Zinssätze
- Hypothekenportefeuille: Überprüfung, insbesondere bezüglich des Auslaufens bzw. der Erneuerung von Hypotheken
- Finanzierung der bevorstehenden Bauprojekte: Festlegung der Strategie
- Baurechtsvertrag Weissenstein: Verhandlungen mit Stadt Bern zur Erneuerung des Baurechtsvertrages
- Baurechtsvertrag Häberlimatte: Verhandlungen mit SBB Immobilien zur Erneuerung des Baurechtsvertrages
- Längsbau Brünnen: Verhandlungen mit Stadt Bern für den neuen Baurechtsvertrag
- Organisationsreglement: Überprüfung und Aktualisierung
- Reglement über die Darlehenskasse: Überprüfung und Aktualisierung
- Ordentliche Generalversammlung vom 25. Juni 2021: Organisation
- Ausserordentliche Generalversammlung vom 1. Dezember 2021: Organisation
- IT-System-Audit: Überwachung der Massnahmenempfehlungen aus dem Bericht
- Risikobeurteilung: Überprüfung und Aktualisierung

2021 betreute die VeK zusätzlich folgende Kommissionen bzw. Themen:

## Vorsorgekommission

Sibylle Wälchli (bis Juni 2021), René Bloch (ab Juli 2021) und Ruedi Wachter vertraten in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im Berichtsjahr bei der Arbeitgeberseite (Sibylle Wälchli bis Juni 2021, Ruedi Wachter ab Juli 2021).

## Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2021 wurde durch die Revisionsstelle Dr. Röthlisberger AG nach den Prinzipien der sogenannt eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 38 dieses Jahresberichts abgedruckt.

## Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die GPK setzt sich aus Werner Loosli, Matthias Howald und Silvio Schmid zusammen. Die GPK der EBG Bern traf sich im Jahr 2021 zu mehreren Sitzungen. Es fanden ebenfalls Besprechungen zwischen der GPK und Vorstandsmitgliedern sowie dem Geschäftsführer statt. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2021 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich auf Seite 42 dieses Jahresberichts.

## Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern

Gemäss Art. 31 Abs. 2 der Statuten sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht in den Vorstand wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet. Im Jahr 2021 wurden keine Aufträge an Vorstandsmitglieder erteilt.



# Kultur- und Kommunikationskommission (KuK)

## Schwerpunkte

Im 1. Semester 2021 befasste sich die KuK mit den Siedlungsstrukturen der EBG Bern. Die ersten Erfahrungen der Stelle für Kultur & Soziales zeigten, dass jede Siedlung, jede Siedlungskommission und auch die Bewohner\*innen jeweils unterschiedliche Bedürfnisse an Mitsprache, Mitgestaltung, Beteiligung und Entscheidungsfindung mitbringen. Die KuK entwickelte verschiedene Varianten zu möglichen Siedlungsstrukturen. Diese Varianten sollten im Rahmen eines partizipativen Workshops mit den Siedlungskommissionen und Bewohner\*innen ergänzt und vertieft werden. Infolge vorzeitiger Kündigung der Stelleninhaberin der Beauftragten für Kultur & Soziales, Ramona Wüthrich, per Ende Juni 2021, hat sich die KuK entschieden, den partizipativen Workshop aufzuschieben, bis die Stelle neu besetzt wird. Der Workshop wird daher voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 durchgeführt.

Mit dem vorzeitigen Weggang der Beauftragten für Kultur & Soziales wurde auch die Evaluation der Stelle «Beauftragte für Kultur & Soziales» von Ende 2022 auf Sommer 2021 vorgezogen. Die Evaluation bildete die Grundlage für den Antrag an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2021 für die Umwandlung der befristeten Stelle der Beauftragten für Kultur & Soziales in eine unbefristete Stelle. Die Evaluation erfolgte unter Einbezug der KuK, der Siedlungskommissionen, Interessengruppen und der Beauftragten für Kultur & Soziales selbst. Die ausserordentliche Generalversammlung folgte dem Antrag des Vorstands und genehmigte die Umwandlung in eine unbefristete Stelle. Die KuK dankt allen Genossenschafter\*innen für das Vertrauen und die Unterstützung. Mit dem positiven Entscheid wurde eine wichtige Grundlage zur Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens geschaffen.

Die Aktivitäten und Veranstaltungen im EBG Zentrum wurden auch im Jahr 2021 durch die Pandemie beeinflusst. Trotz Einschränkungen waren verschiedene Interessengruppen aktiv und bereicherten mit ihrem Wirken das genossenschaftliche Zusammenleben. Ob bei Kaffee und Kuchen in der «Kaffistube», beim gemeinsamen Gärtnern im Gemeinschaftsgarten der EBG oder beim «Moditreff».

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Vorbereitung auf die Digitalisierung der EBG mittels einer eigenen App. Die KuK hat verschiedene solcher App-Anbieter untersucht. Auf Initiative der SiKo Rossfeld ist die KuK auf einen App-Anbieter aufmerksam geworden, welcher die Bedürfnisse der EBG optimal abdecken kann. Bevor die App EBG gesamtgenossenschaftlich eingeführt wird, soll im 1. Semester 2022 in den Siedlungen Weissenstein und Rossfeld ein Pilot durchgeführt werden, um die Benutzeranwendung bezüglich Einfachheit und Ausgestaltung zu prüfen.

Die Kommission für Kultur- und Kommunikation (KuK) tagte 2020 monatlich unter der Leitung von Marijana Schweingruber.

## Siedlungsorgane

Im Jahr 2021 mussten infolge der Pandemie sämtliche Siedlungsversammlungen ausgesetzt werden. Die geplanten Veranstaltungen und Aktivitäten der Siedlungskommissionen waren leider ebenfalls davon betroffen und konnten teilweise nur in reduziertem Rahmen durchgeführt werden.

# Vermietungssituation 2021

Es fanden im Berichtsjahr folgende 36 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2021	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	2	213
Weissenstein	MFH Rickenweg 17/17a und Hauensteinweg 12/16	0	25
Weissenstein	MFH Martiweg 9-17	3	36
Holligen	MFH Burckhardtstrasse 8-16	2	35
Holligen	MFH Huberstrasse 34	4	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10-14	3	21
Holligen	MFH Stoosstrasse 10-24	3	49
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8-10	2	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70-72	8	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9-13	1	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9-15	5	72
Rosfeld	MFH Granatweg 11	3	41
<b>Mieterwechsel insgesamt</b>		<b>36</b>	

## Berner Index der Wohnungsmietpreise

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte im November 2021 einen Stand von 122,9 Punkten (Basis: November 2003 = 100), was einer Zunahme um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Preisentwicklung der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen lag über jener des Gesamtindex. Bei den 5-Zimmer-Wohnungen sank der Index um 0,1 Prozent.

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt seit November 2004 eine ähnliche Entwicklung wie der eidgenössische Mietpreisindex. Mit einer angelaufenen Teuerung der vergangenen 18 Jahre von +22,9 Prozent liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten jedoch unter dem Schweizer Mittel (+24,8 Prozent). Es kann aber auch deutlich festgehalten werden, dass die Entwicklung der Mietpreise über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise liegt (+6,4 Prozent seit November 2003).

Ein Vergleich mit den Mietpreisindizes der Städte Basel und Zürich zeigt auf, dass die Mietpreisentwicklung in Basel lange vergleichbar war und Unterschiede bei den einzelnen Jahresveränderungen sich innerhalb von zwei bis drei Jahren jeweils wieder ausglich. Der Zürcher Index der Mietpreise stieg hingegen bis 2008 stärker an, verzeichnete seither aber geringere Jahresanstiege. Auf November 2012 sowie November 2020 konnte gar ein Rückgang verzeichnet werden.

# Die EBG in Zahlen



**1919**

Gründung am 1. Juli



**1590**

Mitglieder

**99 175 m<sup>2</sup>**

Grundbesitz

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

Land im Eigentum

**67 312 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



«Das gemeinsame Aufziehen des «Gieletreffs»  
verlief reibungslos; die Beauftragte für  
Kultur & Soziales ging auf unsere anfänglichen  
Fragen und Anliegen ein.»

Simone Hebeisen, IG «Gieletreff»

# — Jahresrechnung

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Bilanz per 31.12.2021

Die Bilanzsumme beträgt per Bilanzstichtag 31.12.2021 CHF 123 368 914.15. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 126 839 618.57) entspricht dies einer Abnahme von CHF 3 470 704.42 CHF oder -2,74 Prozent.

Die Reduktion der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die geringeren Investitionen bei den Bau- und Sanierungsprojekten sowie die aussergewöhnlich hohen Abschreibungen zurückzuführen.

### Umlaufvermögen

#### Flüssige Mittel

Die Geldkonten weisen per Bilanzstichtag ein Guthaben von insgesamt CHF 11638 350.29 (Vorjahr: CHF 12 082 180.63) aus. Die Gründe für die unverändert relativ hohe Liquidität sind die teilweise eingetretenen Verzögerungen bei den Bau- und Sanierungsprojekten. Bei der Darlehenskasse war eine Zunahme von CHF 1,265 Mio. zu verzeichnen.

#### Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Betrag von CHF 467 174.47 setzt sich analog der Vorjahre aus den jeweils im Voraus zu bezahlenden Baurechtszinsen (pro rata) für die Siedlungen Fellergut und Schwabgut und aus den aufgelaufenen Nebenkosten unserer Siedlungen zusammen.

### Anlagevermögen

#### Finanzanlagen/Beteiligungen

Die Finanzanlagen stehen mit CHF 127 751.00 gegenüber dem Vorjahr von CHF 135 751.00 zu Buche.

Eine Amortisationszahlung der Auto-EH Müllerstrasse AG von CHF 10 000.00 sowie neu der Anteilschein bei der idée coopérative – die Genossenschaft für Genossen-

schaften – im Betrag von CHF 2000.00 führten zu dieser Veränderung. 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 110 858 341.04 gegenüber dem Vorjahr von CHF 113 819 393.49. Die tiefere Summe ist aus den geringeren Investitionen bei den Bau- und Sanierungsprojekten, unter Berücksichtigung der hohen Abschreibungen, abzuleiten.

Das Hypothekarportfolio basiert unverändert und ausschliesslich auf langjährigen Festzinshypotheken und bildet damit einen der wichtigsten Faktoren für die stabile zukünftige 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 EWG.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital unserer Baugenossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Anteilscheine	CHF	481 300.00
Reservefonds	CHF	131 029.70
Freie Reserven	CHF	536 981.25
Jahresergebnis	CHF	6 336.61
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>CHF</b>	<b>1 155 647.56</b>

## Erfolgsrechnung 2021

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen mehrheitlich im Rahmen des Budgets. Ausnahmen bilden die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen, die Abschreibungen und der a. o. Aufwand/Erfolg.

### Nettoerlös

Der Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 11379685.85 und liegt somit um CHF 63686.00 über dem Vorjahr (CHF 11315999.85).

### Betriebsaufwand

Im abgelaufenen Berichtsjahr sind Betriebskosten im Betrag von CHF 3802076.03 ausgewiesen, u. a. für:

- Unterhalts- Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 1712575.81 (Vorjahr: CHF 2749132.91)
- Sanierungsaufwand CHF 374794.35 (Vorjahr: CHF 939861.45)
- Personalaufwand CHF 809231.07 (Vorjahr: CHF 856060.90). Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 95400.00 (Vorjahr: CHF 129518.45)
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 503299.97 (Vorjahr: CHF 512240.44)

### Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	18 743 779.34
Langfristiges Fremdkapital	CHF	102 864 053.20
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>CHF</b>	<b>121 607 832.54</b>

### Abschreibungen

Die teilweise eingetretenen Verzögerungen bei den geplanten Bauvorhaben führten zu einem deutlich tieferen Investitionsvolumen, was sich bei den Aufwandpositionen Unterhalt - Reparaturen und Ersatzaufwand wie auch beim Sanierungsaufwand doch erheblich auswirkte. Dieser Umstand ermöglichte Abschreibungen in der Höhe von CHF 4574200.00 vorzunehmen. Die Abschreibungen auf den Immobilien betragen CHF 4510000.00, was 4 Prozent der Buchwerte entspricht.

### Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2378293.66; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrag von CHF 2147291.70. Der Finanzertrag betrug CHF 542.00.

### Ausserordentlicher Aufwand/Erfolg

Gegenüber dem budgetierten Aufwand von CHF 28000.00 resultierte ein Erfolg von CHF 10042.60. Das Ergebnis beruht einerseits darauf, dass keine a. o. Aufwände im Berichtsjahr entstanden sind und andererseits die Saldierung von drei älteren Mieterguthaben, nachdem entsprechende Nachforschungen erfolglos blieben, vorgenommen wurde.

# Bilanz per 31. Dezember 2021

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	11 638 350.29	12 082 180.63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8 976.70	7 357.90
Übrige kurzfristige Forderungen	707.90	707.90
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	3 659.60	9 447.60
Heizölvorräte	49 338.90	64 583.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	467 174.47	462 347.15
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>12 168 207.86</b>	<b>12 626 625.08</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	127 751.00	135 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	64 765.25	108 000.00
Immobilien Sachanlagen	110 858 341.04	113 819 393.49
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>111 200 706.29</b>	<b>114 212 993.49</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>123 368 914.15</b>	<b>126 839 618.57</b>
<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226 552.00	438 794.73
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11 547 060.00	12 557 060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 472.60	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	831 870.65	853 866.95
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	5 654 273.09	5 805 769.89
Passive Rechnungsabgrenzung	481 551.00	500 395.20
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>18 743 779.34</b>	<b>20 158 359.37</b>
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 301 840.00	3 343 840.00
Hypotheken	88 352 439.68	92 169 499.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	10 117 500.00	8 701 000.00
Langfristige Rückstellungen	1 092 273.52	711 544.52
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>102 864 053.20</b>	<b>104 925 884.20</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>121 607 832.54</b>	<b>125 084 243.57</b>
<b>Statutarische Fonds</b>		
Mietzinsausgleichsfonds	93 911.50	87 341.50
Fonds Erbschaft Beutler	511 522.55	511 522.55
<b>Total Fondskapital</b>	<b>605 434.05</b>	<b>598 864.05</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheine	481 300.00	488 500.00
Reservefonds	131 029.70	129 029.70
Freie Reserven	536 981.25	536 154.20
Jahresergebnis	6 336.61	2 827.05
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 155 647.56</b>	<b>1 156 510.95</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>123 368 914.15</b>	<b>126 839 618.57</b>



# Erfolgsrechnung 2021

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2021		31.12.2020
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>
Mietzinseinnahmen		11 363 347.00		11 340 283.50
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-75 510.85		-121 906.50
Total Netto-Mieteinnahmen		11 287 836.15		11 218 377.00
Nebenerlöse		91 849.70		97 622.85
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>100.0</b>	<b>11 379 685.85</b>	<b>100.0</b>	<b>11 315 999.85</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>%</b>		<b>%</b>	<b>CHF</b>
Personalaufwand	7.1	809 231.07	7.6	856 060.90
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	15.0	1 712 575.81	24.3	2 749 132.91
Sanierungsaufwand	3.3	374 794.35	8.3	939 861.45
Sachversicherungen	1.5	167 429.00	1.5	166 650.70
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.4	503 299.97	4.5	512 240.44
Verwaltungsaufwand	1.9	213 568.42	1.9	213 365.05
Übriger Betriebsaufwand	0.2	21 177.41	0.3	38 379.48
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>33.4</b>	<b>3 802 076.03</b>	<b>48.4</b>	<b>5 475 690.93</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>66.6</b>	<b>7 577 609.82</b>	<b>51.6</b>	<b>5 840 308.92</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	40.2	4 574 200.00	26.7	3 028 904.95
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	3.5	400 000.00	2.2	250 000.00
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>22.8</b>	<b>2 603 409.82</b>	<b>22.6</b>	<b>2 561 403.97</b>
Finanzerfolg netto		2 377 751.66		2 298 670.16
Finanzaufwand		2 378 293.66		2 299 202.16
Finanzertrag		-542.00		-532.00
Steuern		222 794.15		216 607.85
Ausserordentlicher Erfolg netto		-10 042.60		36 965.91
<b>Ergebnis vor Fondsergebnis</b>	<b>0.1</b>	<b>12 906.61</b>	<b>0.1</b>	<b>9 160.05</b>
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		-6 570.00		-6 333.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler		0.00		0.00
<b>Jahresergebnis</b>		<b>6 336.61</b>		<b>2 827.05</b>

# Anhang der Jahresrechnung 2021

## 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 4,5 (Vorjahr: 4,95).

### **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 2021 wurden Kosten von insgesamt CHF 1793947.55 aktiviert.

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Bilanz

Direkte Beteiligungen	Aktienkapital	2021	2020
Autoeinstellhalle Müllerstrasse AG, Bern Zweck: Verwaltung und Vermietung einer unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge im Gebiet Holligen, Bern	150000.00	100% Kapital- und Stimmanteil	100% Kapital- und Stimmanteil

Mobile Sachanlagen	2021 CHF	2020 CHF
<b>Anschaffungswerte</b>		
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>378 719</b>	<b>281 068</b>
+ Zugänge	20 965	97 651
- Abgänge	0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>399 684</b>	<b>378 719</b>
<b>Wertberichtigungen</b>		
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>-270 719</b>	<b>-234 215</b>
- Zugänge	-64 200	-36 504
+ Abgänge	0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>-334 919</b>	<b>-270 719</b>
Nettowert mobile Sachanlagen	64 765	108 000

### Immobilien Sachanlagen

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

Buchwerte 2020	Gestehungswert	Wertberichtigung	Buchwert
Weissenstein	72 376 605.89	23 277 013.45	49 099 592.44
Holligen	18 820 054.55	9 860 054.55	8 960 000.00
Huberstrasse	2 906 076.95	2 386 076.95	520 000.00
Schwabgut	23 866 900.00	9 076 900.00	14 790 000.00
Häberlimatte	15 211 000.00	4 211 000.00	11 000 000.00
Fellergut	21 598 221.95	7 298 221.95	14 300 000.00
Blumenfeld	6 303 029.00	3 483 029.00	2 820 000.00
Holliger	632 801.05	0.00	632 801.05
Rossfeld	13 961 332.50	2 264 332.50	11 697 000.00
<b>Schlussaldo 31.12.</b>	<b>175 676 021.89</b>	<b>61 856 628.40</b>	<b>113 819 393.49</b>

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>

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 4,510 Mio. (Vorjahr: 2,992 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen. Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

<b>Pflichtdarlehen</b>	<b>2021</b> CHF	<b>2020</b> CHF
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mieter*innen/Genossenschafter*innen gewährt	3301840	3343840

### 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 1092273.52 (Vorjahr: CHF 711544.52).

<b>Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte</b>		<b>2021</b> CHF	<b>2020</b> CHF
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Blumenfeld</b>	<b>85000</b>	<b>0</b>
+ Speisung Fonds		14000	85000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>99000</b>	<b>85000</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Holligen</b>	<b>0</b>	<b>120000</b>
+ Speisung Fonds		0	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	120000
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Rossfeld</b>	<b>50000</b>	<b>0</b>
+ Speisung Fonds		276000	50000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>326000</b>	<b>50000</b>
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>	<b>Weissenstein</b>	<b>295000</b>	<b>780000</b>
+ Speisung Fonds		110000	115000
- Entnahmen für Sanierungen		0	600000
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>405000</b>	<b>295000</b>

<b>Statutarische Fonds</b>		<b>2021</b> CHF	<b>2020</b> CHF
<b>Mietzinsausgleichsfonds</b>			
<b>Anfangssaldo 1.1.</b>		<b>87341</b>	<b>81008</b>
+ Speisung Fonds		16370	16288
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche		-9800	-9955
<b>Schlussaldo 31.12.</b>		<b>93911</b>	<b>87341</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>2021</b> CHF	<b>2020</b> CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	110 858 341	113 819 393
Beanspruchte Hypothekendarlehen	99 899 499	104 726 560

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 11,547 Mio., die im Geschäftsjahr 2022 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 95 400.00 (Vorjahr: CHF 129 518.45). Für die externe Revisions-stelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 22 470.35 (Vorjahr: CHF 35 349.20) aufgewendet.

## Erläuterung zu der Position Ausserordentlicher Erfolg

In der Jahresrechnung 2020 sind die ausserordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Absorptionsfusion der Wohn-genossenschaft Rossfeld enthalten. Es handelt sich dabei um die Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Auslagen für die Erstellung und Produktion der Fusionsbroschüre (Total CHF 30 033.65).

Die Position ausserordentlicher Aufwand/Ertrag weist in der Jahresrechnung 2021 ein Ertragsüberschuss von CHF 10 042.60 aus. Dieses Ergebnis beruht auf der Saldierung von drei älteren Mieterguthaben aus den Jahren 2003, 2012 und 2015. Entsprechende Nachforschungen dazu wurden durchgeführt, blieben aber erfolglos.

# Antrag zur Gewinnverwendung

	<b>31.12.2021</b> CHF	<b>31.12.2020</b> CHF
<b>Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	6 336.61	2 827.05
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>6 336.61</b>	<b>2 827.05</b>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2 000.00	2 000.00
Zuweisung an die freien Reserven	4 336.61	827.05
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>6 336.61</b>	<b>2 827.05</b>



Der Raum «Franz» ist vielseitig nutzbar: Er dient als Spielzimmer, verfügt aber auch über eine gut assortierte Tauschbibliothek sowie bequeme Sessel zum Lesen und Kaffee trinken. Genossenschafter\*innen können ihn stundenweise auch als Work Space mieten.



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  
 cpai

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 2021 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern, 16. März 2022 ju/kz  
118400

Dr. Röthlisberger AG



Romano Jungo  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Franziska Schäfer  
Dipl. Wirtschaftsprüferin  
Zugelassene Revisionsexpertin

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)  
Bilanzsumme CHF 123'368'914.15 / Jahresgewinn CHF 6'336.61
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

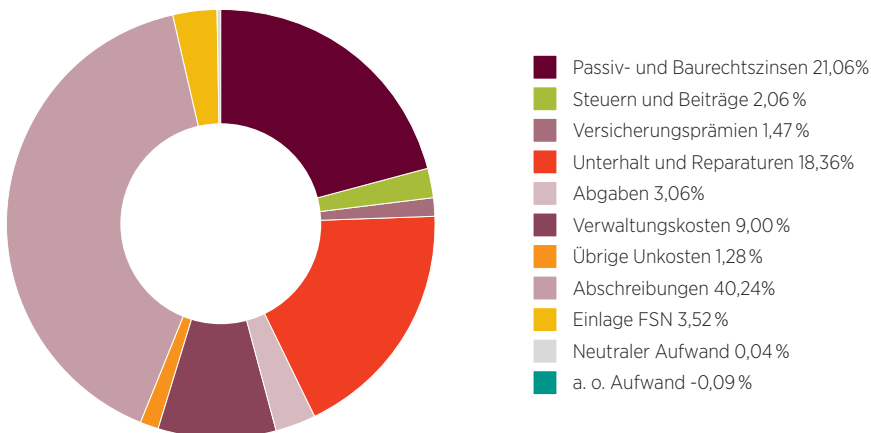


# Geldflussrechnung

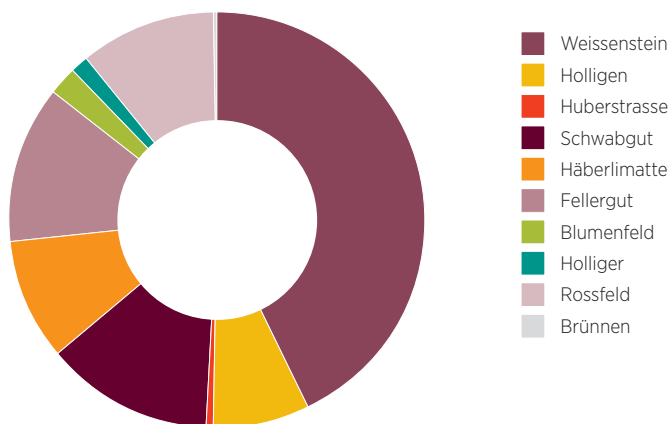
	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>Umsatzbereich</b>		
Jahresgewinn	6 336.61	2 827.05
Abschreibungen und Wertberichtigungen	4 574 200.00	3 028 904.95
Nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	625 729.00	1 017 395.60
Veränderungen Umlaufvermögen	14 586.88	91 425.68
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	-253 083.23	-1 812 065.01
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>4 967 769.26</b>	<b>2 328 488.27</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-20 965.25	-97 651.30
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-1 793 947.55	-916 996.02
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	8 000.00	10 000.00
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1 806 912.80</b>	<b>-1 004 647.32</b>
<b>Finanzbereich</b>		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	-3 604 056.80	2 462 581.45
Kapitalzahlungen	-7 200.00	1 200.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	6 570.00	6 333.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	0.00	0.00
<b>Mittelfluss aus Finanztätigkeit</b>	<b>-3 604 686.80</b>	<b>2 470 114.45</b>
<b>Total Geldfluss</b>	<b>-443 830.34</b>	<b>3 793 955.40</b>
Anfangsbestand flüssige Mittel	12 082 180.63	7 233 380.43
Zugang flüssige Mittel Wohngenossenschaft Rossfeld	0.00	1 054 844.80
Total Geldfluss	-443 830.34	3 793 955.40
<b>Schlussbestand flüssige Mittel</b>	<b>11 638 350.29</b>	<b>12 082 180.63</b>

# Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2020 CHF	Budget 2021 CHF		Rechnung 2021 CHF	%
2 315 954	2 447 257	Passiv- und Baurechtszinsen	2 393 473	21.06
228 428	248 950	Steuern und Beiträge	234 512	2.06
166 651	168 540	Versicherungsprämien	167 429	1.47
3 688 994	2 742 650	Unterhalt und Reparaturen	2 087 370	18.36
359 598	362 000	Abgaben	347 471	3.06
1 069 426	1 084 600	Verwaltungskosten	1 022 800	9.00
145 197	150 900	Übrige Unkosten	145 863	1.28
3 028 905	3 695 000	Abschreibungen	4 574 200	40.24
250 000	400 000	Einlage FSN	400 000	3.52
17 252	14 200	Neutraler Aufwand	4 245	0.04
36 966	28 000	a. o. Aufwand	-10 042	-0.09
<b>11 307 371</b>	<b>11 342 097</b>	<b>Total Aufwand</b>	<b>11 367 321</b>	<b>100.00</b>
<b>11 310 199</b>	<b>11 346 135</b>	<b>Total Ertrag</b>	<b>11 373 658</b>	
<b>2 828</b>	<b>4 038</b>	<b>Gewinn</b>	<b>6 337</b>	



# Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2021	Buchwerte 2020
Weissenstein	47 482 733.09	49 099 592.44
Holligen	8 500 000.00	8 960 000.00
Huberstrasse	429 000.00	520 000.00
Schwabgut	14 500 000.00	14 790 000.00
Hüberlimatte	10 550 000.00	11 000 000.00
Fellergut	13 550 000.00	14 300 000.00
Blumenfeld	2 520 000.00	2 820 000.00
Holliger	1 596 635.90	632 801.05
Rossfeld	11 486 452.90	11 697 000.00
Brünnen	243 519.15	0.00
<b>Gesamt</b>	<b>110 858 341.04</b>	<b>113 819 393.49</b>

Alle Angaben sind in CHF.

Bern, 15. Februar 2022

**Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2021**

An die Generalversammlung der  
Eisenbahner Baugenossenschaft Bern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wacht darüber, dass die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter vollzogen werden. Sie überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht.

Die Statuten geben der GPK das Einsichtsrecht in sämtliche relevanten Dokumente. Die GPK erhält auch die Sitzungsprotokolle des Vorstandes und der Kommissionen der EBG.

Im Berichtsjahr 2021 wurden folgende Punkte vertieft betrachtet:

- Vorgehen zur Erneuerung der Baurechtsverträge der Siedlung Weissenstein. Diese wurden ohne Einbezug der Siedlungskommission erneuert.
- Abrechnung Jubiläum 2019 (auch Thema an der ausserordentlichen GV der EBG).
- Wechsel der Wärmeversorgung in der Siedlung Weissenstein.

Neben diesen Prüfpunkten haben wir unser Augenmerk auf die Erfahrungen mit der Stelle der Beauftragten für Kultur und Soziales der EBG gerichtet. Interessiert hat uns zudem die Sanierung von Bad und Küche in den Wohnungen der Siedlung Rossfeld.

Wir stellen 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



Matthias Howald



Werner Loosli



Silvio Schmid

# Budget 2022

<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	
Mietzinseinnahmen	11 366 400.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-241 504.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 124 896.00
Nebenerlöse	71 600.00
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>11 196 496.00</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	
Personalaufwand	868 850.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	2 019 200.00
Sanierungsaufwand	1 570 000.00
Sachversicherungen	171 110.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	511 600.00
Verwaltungsaufwand	247 700.00
Übriger Betriebsaufwand	57 480.00
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>5 445 940.00</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>5 750 556.00</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	2 879 000.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	300 000.00
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2 571 556.00</b>
Finanzerfolg netto	2 293 106.00
Finanzaufwand	2 293 106.00
Hypothekarzins	1 297 900.00
Verzinsung Depositengelder	201 500.00
Baurechtszins	793 706.00
Finanzertrag	0.00
Aktivzinsen	0.00
Steuern	252 425.00
Liegenschaftssteuer	244 925.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	7 500.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	23 000.00
a. o. Aufwand(+)/ Ertrag(-)	23 000.00
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>3 025.00</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
-----------------	----------------

<b>Revisionsstelle</b>	Dr. Röthlisberger AG
------------------------	----------------------

## Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Howald Tschirren Matthias
	Loosli Werner
	Schmid Silvio

## Siedlungskommissionen (Stand 31. Dezember 2021)

### 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
	Gartmann Ursina
	Schenk Werner

### Siedlungskommission Blumenfeld

Mitglieder	Batumike Denise
	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
	Schaefer Christoph

### Siedlungskommission Schwabgut

Diese Siedlung verfügt 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. 6/12/26: zvg  
S. 18: Ernst Gerber Architekten + Planer AG  
S. 19: Architekturbüro atelier a&b ag

### **Illustrationen Schwerpunktthema**

Olivia von Wattenwyl

### **Druck**

Jordi AG, Belp

Veröffentlichung: Juni 2022





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