



EBG
BERN

Jahresbericht 2023

Inhalt

3 Editorial

3 Vorausschauen

5 Schwerpunktthema

5 Preiswerte Mieten trotz anspruchsvollem
Zinsumfeld und Neubauprojekten

11 Geschäftsbericht 2023

12 Generalversammlung (GV)

13 Vorstand

14 Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

18 Verwaltungskommission (VeK)

19 Kommission für Kultur und Soziales (KKS)

20 Vermietungssituation 2023

21 Die EBG in Zahlen

23 Jahresrechnung

24 Kommentar zur Jahresrechnung

26 Bilanz

27 Erfolgsrechnung

28 Anhang der Jahresrechnung 2023

32 Antrag zur Gewinnverwendung

34 Bericht der Revisionsstelle

35 Geldflussrechnung

36 Verwendung des Mieterfrankens

37 Anlagewerte

38 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

39 Budget 2024

40 Siedlungsverzeichnis und Organe

40 Verzeichnis der Siedlungen

41 Genossenschaftsorgane



Vorausschau

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand legt Ihnen den Jahresbericht 2023 vor. Dieser enthält den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 11) sowie die Jahresrechnung 2023 (ab Seite 23). Wir orientieren Sie zudem über den Voranschlag 2024 (Seite 39).

Global war das Jahr 2023 von verschiedenen Verwerfungen betroffen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine setzte sich fort. Der Hamas-Angriff auf Israel führte zum Wiederaufflammen des Nahostkonfliktes. Die Notenbanken waren weiter damit beschäftigt, die Inflation zu bekämpfen und damit die wirtschaftliche Entwicklung zu drosseln.

Die EBG war davon indirekt ebenfalls betroffen, beispielsweise durch das veränderte Zinsumfeld. Da die wirtschaftliche Lage weiterhin verhältnismässig gut und die Nachfrage nach Wohnungen ungebremst hoch war, zeichnete sich das Geschäftsjahr 2023 der EBG dennoch durch einen normalen Verlauf aus. «Langweilig» war das Jahr 2023 gleichwohl nicht.

Im baulichen Bereich wurden die Neubauprojekte Längsbau Brünnen und Baufeld 01 im Areal Holliger wie auch Sanierungen an bestehenden Objekten vorangetrieben.

Im Bereich Kultur und Soziales kam es zu einem Wechsel in der Stellenbesetzung des Verantwortlichen für Kultur und Soziales. Mit Pascal von Dach konnte ein Nachfolger für Hristina Cherkezova gefunden werden.

Schliesslich beschäftigte sich der Vorstand mit der Frage, ob eine Aufrechterhaltung der bisherigen Vermietungskriterien, die eine Bevorzugung von SBB- und anderen Angestellten der öffentlichen Dienste vorsieht, noch zeitgemäss ist. Der Vorstand kam zum Schluss, an der Generalversammlung vom 18. Juni 2024 die Öffnung der EBG zu beantragen.

2023 startete eine neue Amtsperiode, so wie dies die Statuten vorsehen. Sowohl im Vorstand wie auch in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) gab es je zwei Rücktritte zu verzeichnen. Die vakanten Positionen konnten mit qualifizierten Mitgliedern der Genossenschaft wieder besetzt werden. Im Vorstand sind neu Orvil Häusler und David Urwyler, die Monika Steiger und Marijana Schweingruber ablösen. Die GPK wurde mit Christoph Feldmann und Daniel Zoller ergänzt, die auf Silvio Schmid und Werner Loosli folgen.

Ich danke allen Personen, welche sich in Gremien der EBG Bern oder in nebenamtlichen Funktionen engagieren. Mein Dank geht weiter an die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Auch im vergangenen Jahr führten sie die Tagesgeschäfte einwandfrei und unterstützten den Vorstand in seiner Arbeit.

Auch Ihnen allen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich. Als «Miteigentümerinnen und Miteigentümer» bilden Sie die Basis der Genossenschaft und im Alltag tragen Sie wesentlich dazu bei, dass das Zusammenleben in den Siedlungen der EBG gut funktioniert.

Ruedi Wachter
Präsident



Preiswerte Mieten trotz anspruchsvollem Zinsumfeld und Neubauprojekten

Mietzinsgestaltung: Ein komplexes Thema, aber immens wichtig. Die EBG bietet qualitativ gute Wohnungen zu bezahlbaren Mieten. Mit diesem Jahresberichts-Schwerpunkt wollen wir veranschaulichen, worauf eine nachhaltige Gestaltung der Mietzinse baut, die faires und nachhaltiges Mieten möglich macht.

Statutarische Grundlage

Im Artikel 4 (Absatz 3) der Statuten ist der Umgang mit den Mieten wie folgt festgeschrieben:

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnobjekte grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Kostenmiete

Diese statutarische Bestimmung entspricht auch dem in der Branche vielfach verwendeten Oberbegriff der Kostenmiete (u. a. durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO). Gemäss den Vorgaben des BWO setzt sich die Kostenmiete im Wesentlichen aus folgenden Berechnungsfaktoren zusammen:

- Fremdkapitalzinsen
- Baurechtszinsen
- Eigenkapitalzinsen
- Betriebskostenpauschale

Die Betriebskostenpauschale deckt insbesondere folgende Kosten ab:

- Abschreibungen
- Amortisationen
- Unterhaltskosten
- Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen
- Öffentliche Abgaben
- Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaften und für die Verwaltung
- Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand

«Das höchste Ziel des Kapitals ist nicht, Geld zu verdienen, sondern der Einsatz von Geld zur Verbesserung des Lebens.»

Henry Ford, amerikanischer Automobilhersteller, 1863–1947

Bei bestehenden kantonalen Förderungen kann die Mietzinsgestaltung in der entsprechenden Liegenschaft durch kantonale Vorgaben zur Kostenmiete vom vorerwähnten (Bundes-)Modell abweichen.

Die EBG orientiert sich bei der Mietzinsberechnung nach grosszyklischen Sanierungen in ihren bestehenden Liegenschaften und bei Neubauprojekten an diesen Vorgaben. Dabei gilt es im Fall von Neubauten zu beachten, dass die relevanten Kostenparameter jeweils erst nach Abschluss der Bauarbeiten abschliessend und definitiv bekannt sind. Bereits in der Planungs- und Bauphase ist es aber möglich, eine ungefähre Schätzung der Anfangsmieten vorzunehmen. Dazu wird mit provisorischen Werten gerechnet.

Bei Kostenveränderungen im Zeitverlauf ist es für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften nicht praktikabel, in kurzen Abständen die Mieten an kleinere Kostenveränderungen anzupassen. Für eine Neuberechnung der Mieten bedarf es einer gewissen Erheblichkeit der Kostenveränderung über eine bestimmte Dauer. Eine Mietzinssenkung drängt sich beispielsweise auf, wenn sich die Kosten um mindestens 5 Prozent über eine längere Zeit reduziert haben. Eine Mietzinserhöhung ist dann angezeigt, wenn die künftigen Einnahmen die Kosten nicht mehr decken und ein anhaltender Verlust zu erwarten ist.

Das BWO setzt jedes Vierteljahr den Referenzzinssatz neu fest. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken. Anders als private und gewinnorientierte Liegenschaftsbesitzer orientiert sich die EBG nicht am Referenzzinssatz. Als Ausprägung der Kostenmiete liegt deshalb den EBG-Mietverträgen kein Referenzzinssatz zugrunde.

Im Unterschied zu den vorerwähnten Marktteilnehmern erwirtschaftet die EBG keinen über die Selbstkosten hinausgehenden Gewinn. Dies gewährleistet die im Vergleich tiefen Mieten. Die EBG weist die Erträge und Aufwände gegenüber ihren Mitgliedern im Jahresbericht transparent aus.

Hypothekenstrategie

Äusserst wichtige Parameter zur Berechnung der Mietzinse bilden die Höhe der Verschuldung (Hypotheken) wie auch die damit verbundenen, jährlich geschuldeten Fremdkapitalzinsen.

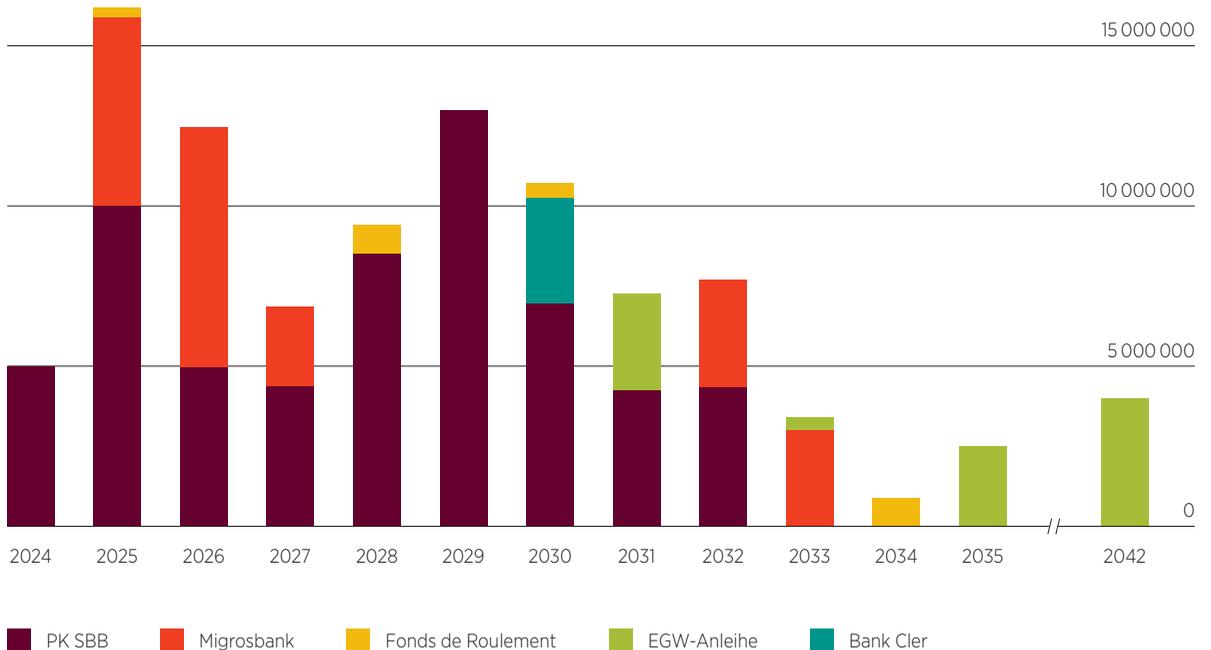
Die Verwaltungskommission hat sich im 4. Quartal 2022 besonders auch im Hinblick auf die geplanten Neubauprojekte entschlossen, eine externe Überprüfung der Hypothekenstrategie in Auftrag zu geben. Aus dieser Überprüfung ergab sich das folgende Fazit:

- Die äusserst vorsichtige Finanzierungspolitik sichert die Unabhängigkeit und Flexibilität bei neuen Projekten.
- Die EBG verfügt über eine ausgezeichnete Durchschnittsverzinsung von 1,33 Prozent (Stand: 31.12.2023).

- Es besteht eine gute Staffelung der Fälligkeiten mit attraktiven Konditionen und langen Laufzeiten (sicherheitsorientiert).
- Die Verschuldung (Hypotheken) ist tief im Vergleich zu den Ertragswerten von rund CHF 200 Mio.
- Die Fremdkapitalzinsen betragen ca. 12 Prozent der Mietzinseinnahmen.
- Pro Siedlung besteht nur ein Kreditgeber (exkl. Fonds de Roulement und Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW), was bei Bedarf den Wechsel des Finanzierungspartners ermöglicht.
- Es besteht keine Querfinanzierung zwischen den Siedlungen.
- Es sind weitere Anleihen-Tranchen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW aufgrund der langen Laufzeiten zu empfehlen.

Der Hypothekenstrategie wird also ein «gutes Zeugnis» ausgestellt. Diese gewährte in den vergangenen Jahren eine enorme Stabilität der Mieten – und dürfte dies auch weiterhin tun.

Verbildlicht: Die Fälligkeit der Hypotheken



Wertvermehrende Sanierungen und Neubauten

Eine Anpassung der Mietzinsen nach oben erfolgt bei bestehenden Liegenschaften dann, wenn diese wertvermehrend umgebaut oder saniert werden. Darüber bestimmen die Siedlungen bzw. Siedlungsversammlungen. So sehen es die Statuten (Artikel 39) vor.

Die Mieten der geplanten Neubauprojekte richten sich beim Erstbezug vornehmlich nach den zu erwartenden Anlagekosten und den Baurechtszinsen. Sie dürften sich daher nahe an den marktüblichen Mieten einpendeln. Und doch: Weil die EBG das Modell der Kostenmiete anwendet, werden auch diese Mietobjekte im Zeitverlauf im Vergleich zu Marktmieten günstiger, weil keine Gewinne an Dritte abgeführt werden. Langfristig helfen also auch die Neubauten, den Bestand an preisgünstigen Wohnungen zu sichern und zu erhöhen.

Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte

Die Aktivierung – darunter versteht man die Aufnahme von Vermögensgegenständen auf der Aktivseite der Bilanz – aus den grosszyklischen oder aus anderen Gründen umfangreichen Sanierungen ist in der EBG in der Regel hoch (rund 75–85%). Faktisch würde der wertvermehrende Anteil tiefer liegen. Es ist deshalb nach wie vor richtig, die durch die tiefen Hypothekarzinsen in den zurückliegenden Jahren entstandene (finanzielle) Beweglichkeit zu nutzen: Einerseits für die Einlagen in den Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte (FSN), andererseits für die Beibehaltung der Abschreibungen auf dem betriebswirtschaftlich notwendigen Niveau. Dadurch entsteht Spielraum, um Mietzinssprünge nach künftigen Sanierungen etwas abzdämpfen. Das Ziel ist eine zumindest partielle Glättung der Mietzinsen. In Tiefzinsphasen sollen diese nicht gesenkt, in Hochzinsphasen aber auch möglichst lange nicht angehoben werden. Faktisch wird diese Strategie durch die erläuterten langfristigen Finanzierungen (Festhypotheken) unterstützt.

Diese Praxis wurde an der Generalversammlung 2012 von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern eingeläutet, indem der Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte in die Statuten (Artikel 21a) angenommen wurde.

Verändertes Zinsumfeld

Alle auf dem Markt angebotenen Hypothekarprodukte sind so teuer wie seit Sommer 2013 nicht mehr. Die Zinsen haben an Fahrt aufgenommen und eine Stabilisierung oder gar ein Rückgang ist kurzfristig nicht in Sicht. Die erwähnten langfristigen Finanzierungen (Festhypotheken) zahlen sich nun aus, indem die EBG in den nächsten Jahren weiter vom tiefen Durchschnittszins profitieren kann.

Das aktuell veränderte Zinsumfeld stellt trotzdem eine Herausforderung für die Verwaltungskommission dar, da aufgrund der Staffelung der Laufzeiten regelmässig Hypotheken zu erneuern sind.

Was gilt es nun bei Neuabschlüssen von Hypotheken zu beachten? Marktübersicht, Taktik und Verhandlungsgeschick ermöglichen der Verwaltungskommission auch in Zukunft, die passendste Finanzierungsstrategie zu realisieren und bestmögliche Kreditkonditionen zu erhalten.



«Die EBG unterstützt mit ihrer moderaten Wachstumsstrategie das Verbandsziel, den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnraums zu erhöhen. Sehr gerne unterstützen wir mit unseren Finanzierungsinstrumenten auch in Zukunft die Förderung des preisgünstigen Wohnbaus durch die traditionsreiche, finanziell gut aufgestellte Berner Mietergenossenschaft.»

Kathrin Schriber, Leitung Fonds von wohnbaugenossenschaften schweiz



Geschäftsbericht 2023

Die EBG Bern ging 2023 weiter auf ihrem Weg: Die Sanierungsprojekte im Blumenfeld, Rossfeld und Weissenstein kamen voran. Und das Dekarbonisierungsvorhaben, das bis 2032 den Verzicht auf fossile Energieträger in allen Siedlungen vorsieht, nimmt Gestalt an. Die in Auftrag gegebene Evaluation zeigte für jede Siedlung gangbare Lösungen auf.

Der Vorstand plädierte an der Generalversammlung und an einer Infoveranstaltung im Herbst für die Öffnung der EBG in ihrer Vermietungspraxis. Stimmt die GV dem zu, soll künftig bei Neuvermietungen keine Priorisierung von Angestellten der SBB und anderer öffentlicher Dienste gelten.

Generalversammlung (GV)

Ordentliche Generalversammlung am 15. Juni 2023

Die 117., ordentliche Generalversammlung (GV) fand am 15. Juni 2023 im Hotel Bern statt. 99 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Angehörige und Gäste waren anwesend.

Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung

Die GV genehmigte das Protokoll der 116., ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2022, den Geschäftsbericht 2022, die Jahresrechnung 2022 und die Gewinnverteilung 2022. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

Wahlen

Aus dem Vorstand waren zwei Rücktritte zu verzeichnen. Marijana Schweingruber war seit 2011 (4 Amtsperioden) und Monika Steiger seit 2014 (3 Amtsperioden) im Vorstand tätig. Präsident Ruedi Wachter (bisher) wie auch die weiteren Vorstandsmitglieder Barbara Beyeler (bisher), René Bloch (bisher), Lea Gerber (bisher), Christof Vollenwyder (bisher), Orvil Häusler (neu) und David Urwyler (neu) wurden für die Amtsperiode 2023 bis 2026 gewählt.

Aus der Geschäftsprüfungskommission (GPK) traten Werner Loosli (seit 2011; 4 Amtsperioden) und Silvio Schmid (seit 2014; 3 Amtsperioden) zurück. Jolan Joray (bisher), Christoph Feldmann (neu) und Daniel Zoller (neu) wurden für die Amtsperiode 2023 bis 2026 in die GPK gewählt.

Die Dr. Röhliberger AG wurde als Revisionsstelle der EBG Bern für das Geschäftsjahr 2023 bestätigt.

Informationen

Die versammelten Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden über das Budget 2023 informiert. Dieses liegt in der Kompetenz des Vorstands. Des Weiteren wurden die Anwesenden über sich in Umsetzung befindliche und geplante Sanierungen sowie Neubauprojekte informiert. Der Fokus lag auf den Siedlungen Blumenfeld (Sanierung Küchen und Bäder sowie Lift-einbau), Rossfeld (Sanierung der Küchen und Bäder), Weissenstein (Sanierungsprojekt Mehrfamilienhäuser Martiweg 9–17) sowie Holliger und Brünnen (beides Neubauprojekte). Ebenfalls wurde über den Stand des Dekarbonisierungsvorhabens informiert.

Zudem wurde die GV über die Absicht des Vorstands informiert, die zielgruppenbezogene Öffnung der EBG zu prüfen. Nach der zurzeit gültigen Regelung (Art. 3 und 4 der Statuten) werden die EBG-Wohnungen in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet. Es soll geprüft werden, ob die Priorisierung bei der Vermietung der Wohnobjekte aufgehoben werden soll und ob nicht alle Personen mit Wohnsitz in der Schweiz grundsätzlich gleichbehandelt werden bzw. die gleichen Zugangschancen haben sollen. Die Beschränkung auf gewisse Berufsgruppen ist gemäss Vorstand nicht mehr zeitgemäss und andere EBGs (z. B. Basel, Luzern) hätten den Öffnungsschritt bereits erfolgreich vollzogen. Eine Öffnung der EBG würde einer Statutenänderung (Art. 3 und 4 der Statuten) bedürfen.

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

Das Protokoll der 117. GV wurde auf der Website der EBG Bern aufgeschaltet (www.ebgbern.ch). Wer ein Papierexemplar will, kann ein solches bei der Geschäftsstelle anfordern.

Vorstand

Sitzungen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr 11-mal zu abendlichen Sitzungen. 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 Verwaltungskommission, der Bau- und Unterhaltskommission sowie der Kommission für Kultur und Soziales im Berichtsjahr wird ab Seite 14 informiert.

Schwerpunktt Themen 2023

Neubauprojekt Brünnen Längsbau: Die Phase Bauprojekt wurde anfangs 2023 abgeschlossen. Per Ende des Berichtsjahrs war das Baubewilligungsverfahren noch im Gang.

Neubauprojekt Holliger O1: Aus der Vorprojektphase resultierte, dass das Projekt in dieser Form aus wirtschaftlicher Sicht für die EBG kaum tragbar und nicht annehmbar ist. Der Vorstand beschloss eine Überarbeitung des Vorprojekts mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Diese Arbeiten dauerten Ende 2023 noch an. Nach Vorliegen der Ergebnisse kann über die weiteren Schritte entschieden werden.

Sanierung Küchen und Lifteinbau Blumenfeld: Die Siedlungsversammlung genehmigte im März 2023 das Projekt. Anschliessend wurden die Bauarbeiten gestartet. Sie schreiten plangemäss voran.

Grosszyklische Sanierung MFH Martiweg 9–17: Mit dem sogenannten «Süder» wurde im ersten Halbjahr 2023 das erste Gebäude fertig saniert. Anschliessend wurde das zweite Gebäude «Zwilling Ost» in Angriff genommen. Die Arbeiten verlaufen bislang plangemäss.

Dekarbonisierungsvorhaben: Ausgehend vom an der Generalversammlung 2022 genehmigten neuen Statutenartikel 5a wurde im Jahr 2023 mit externer

Unterstützung die siedlungsübergreifende Portfoliostrategie Dekarbonisierung ausgearbeitet. Erste Ergebnisse lagen im Herbst 2023 vor. Auf deren Basis können nun die entsprechenden Teilprojekte definiert und gemäss Langfristplanung schrittweise aufgesetzt werden. Die Herausforderungen divergieren in den einzelnen Siedlungen. Zudem zeigen sich Zielkonflikte zwischen kostengünstigem Wohnraum und vollständiger Dekarbonisierung.

Zielgruppen der Genossenschaft: Dieses Thema wurde im Berichtsjahr aktiv bearbeitet. Im Oktober 2023 fand ein partizipativer Workshop zum Thema Öffnung der EBG statt; es zeigte sich, dass eine grosse Mehrheit der Teilnehmenden des Workshops eine Aufhebung des privilegierten Zugangs für Mitarbeitende des öffentlichen Sektors begrüsst.

Siedlungsstrukturen/partizipative Prozesse: Aufgrund der Kündigung der Beauftragten für Kultur und Soziales wurde dieses Thema sistiert. Der neue Beauftragte trat im November 2023 die Stelle an. Nach dessen Einarbeitung wird das Thema 2024 wiederaufgenommen.

EBG-App: Der Rollout, also die Ausweitung auf die ganze EBG, startete Anfang 2023. Die Nutzung der App ist insgesamt noch bescheiden, wobei die Unterschiede in der Nutzung zwischen den Siedlungen gross sind. Es sind Massnahmen zu prüfen, sowohl was Informationsinhalte wie auch Funktionalitäten anbelangt.

Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

Die BUK traf sich nahezu monatlich, was insgesamt 10 Sitzungen am Hauensteinweg entspricht.

Das Jahr 2023 war geprägt von der Arbeit an den grösseren Neubauprojekten und vom Projekt «Dekarbonisierung», das gemäss der neuen Statuten 2022 eine CO₂-freie Energieversorgung bis 2032 in allen EBG-Siedlungen vorsieht. Die EBG beauftragte ein Planungsbüro mit einer Evaluation, die aufzeigen soll, welche siedlungsspezifischen Massnahmen dazu notwendig, aber auch ökonomisch und baulich sinnvoll sind. Mehr dazu im Abschnitt 6.

Weiter konnte gemeinsam mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die Sanierung der Küchen und Bäder im Rossfeld abgeschlossen werden. Die erste Etappe der Küchenanierungen in der Siedlung Blumenfeld in Zuchwil wurde im Berichtsjahr ebenfalls in Angriff genommen. Verschiedene kleinere und grössere Bauvorhaben konnten fachkundig begleitet werden.

1. Martiweg 9–17, Sanierung Häuser

Im April 23 wurden die Umbauarbeiten termingerecht abgeschlossen. Per Anfang Mai konnten die ersten sanierten Wohnungen im «Süder» am Martiweg 15/17 bezogen werden. Quasi ohne Übergang wurde die Baustelle über die Strasse hinweg in den «Zwilling Ost» gezügelt. Zunächst waren die Abbrucharbeiten zu tätigen. Der Ausbau des Daches, welches im «Zwilling Ost» mit zwei 3½-Zimmer-Wohnungen bestückt wird, kam im Verlauf des Sommers zügig voran. Per Ende April 2024 können die Wohnungen im «Zwilling Ost» bezogen werden. Die Sanierung der Häuser am Martiplatz geht danach mit dem «Zwilling West» in die nächste Phase.

2. Brünigweg 22

Für das Gebäude Brünigweg wurde ein Sanierungs- und Ausbaukonzept erarbeitet. Das Haus soll im Dach zwei zusätzliche Zimmer bekommen und damit in Zukunft Wohnraum für eine grössere Familie oder Gemeinschaft bieten. Die städtische Denkmalpflege prüft zurzeit eine allfällige Fassadendämmung.

3. Siedlung Blumenfeld – Küchen- und Badsanierung, Lifteinbau

Die Küchen- und Badsanierung sowie der Lifteinbau in beiden Hauseingängen wurde an der Siedlungsversammlung gutgeheissen. Im Spätsommer konnte mit den Arbeiten gestartet werden. Im 2-Wochen-Takt werden die Küchen saniert. Dazu steht den Bewohnerinnen und Bewohnern im Zeitraum der Sanierung jeweils eine «Reserve-Küche» zur Verfügung. Bis im 4. Quartal 2024 sollen die Erneuerungsarbeiten abgeschlossen sein.

Kurz vor Weihnachten 2023 konnten die Lifte in beiden Hauseingängen in Betrieb genommen werden.

4. Längsparzelle Brünnen

Das Baugesuch für den geplanten Neubau (Schulraum für den Familien Support Bern West und 28 Wohnungen) wurde am 23. November 2022 planungsgemäss eingereicht. Nach der Überprüfung der Baugesuchsakten durch das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland erfolgte die Baupublikation des Vorhabens am 17. Mai 2023 mit Einsprachefrist bis zum 16. Juni 2023. Innerhalb dieser Einsprachefrist wurden 11 Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingereicht. Die Einsprachen erfolgten durch Privatpersonen aus der Wohnüberbauung Brünnen, dem Quartierverein Brünnen sowie dem Elternrat Schulhaus Brünnen. Am 21. Juli 2023 wurde unsererseits, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Hannes Walz, eine umfangreiche Stellungnahme zu den Einsprachen bei der zuständigen Behörde eingereicht. Diese umfasste die abschliessende Aufforderung: «Die Rügen und Einsprachen sind unbegründet und die gestellten Anträge seien vollumfänglich abzuweisen, die Baubewilligung sei zu erteilen.» Am 23. September 2023 erfolgte der angeordnete Bericht der Baupolizeibehörde (Bauinspektorat der Stadt Bern) zuhanden des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland mit folgenden, abschliessenden Anträgen: Die Einsprache-Punkte seien abzuweisen

und das Verfahren fortzuführen, gegebenenfalls eine Einigungsverhandlung durchzuführen, darüber zu entscheiden, den Nachweis der Beschattungstoleranzen (Schattendiagramm) bei der Bauherrschaft einzuholen (Empfehlung) und unter Vorbehalt der aufgeführten Bedingungen und Auflagen für das projektierte Bauvorhaben die nachgesuchte Ausnahmegewilligung und die Gesamtbewilligung zu erteilen. Die Weiterbearbeitung durch die zuständige Behörde wurde fortgesetzt und gegen Ende des Berichtsjahres wurde durch das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland ein Baumentscheid per Ende März 2024 in Aussicht gestellt. Es gilt in diesem Neubauvorhaben abzuwarten.

5. Holliger-Wettbewerb und Abschluss Vorprojekt «Frau Holle»

Das Vorprojekt «Frau Holle» wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen und geprüft. Die Ökonomie des Projekts stellt nach wie vor eine grosse Herausforderung dar. Die Dimensionen des Hochhauses sind zu klein, um eine gute Effizienz und die angestrebten Mietzinse zu erreichen. Nach Gesprächen mit städtischen Stellen wurden im Frühsommer Optimierungspotenziale in Aussicht gestellt, die nun entwickelt und geprüft werden. So wird nochmals geprüft, ob durch eine Erhöhung des Gebäudes allenfalls mehr Wohnungen geschaffen werden können und ob die Realisierung von rund 50 Parkplätzen sinnvoll und notwendig ist.

Im 2024 liegen die Resultate dieser Prüfung vor. Anschliessend werden die Vorgaben der Überbauungsordnung angepasst werden müssen. Dieses Verfahren wird ungefähr 12 Monate in Anspruch nehmen. Erst mit diesem Schritt liegen baurechtliche Verbindlichkeiten vor. Die Dauer des Verfahrens kann genutzt werden, um das Bauprojekt voranzutreiben und das Baugesuch vorzubereiten.

6. Dekarbonisierung

Erarbeitung Portfoliostrategie

Im Laufe des letzten Jahres wurde vom beauftragten Energieplaner Energie³ die Portfoliostrategie der EBG für den Dekarbonisierungsprozess erarbeitet. Dieser strebt einen vollständigen Verzicht fossiler Energieträger bis im Jahr 2032 vor. Alle 7 EBG-Siedlungen wurden für eine Bestandsaufnahme zunächst besucht. Pro Wohnungs- und Gebäudetyp wurde anhand des GEAK (GebäudeEnergieAusweisKantone) der Ist-Zustand erhoben. Ausgehend davon wurden unterschiedliche Varianten für die energetische Ertüchtigung und die Umstellung auf erneuerbare Energieträger evaluiert.

Fazit

Die Analyse zeigt auf, dass die EBG mit ihrem Portfolio grundsätzlich auf einem guten Weg ist. Insbesondere die Siedlung Weissenstein weist allerdings den grössten Handlungsbedarf auf, um bis in einem Jahrzehnt möglichst energieeffizient und CO₂-arm zu heizen und Energie zu gewinnen. Aufgrund ihrer Grösse und altersbedingten, baulichen Voraussetzungen ist sie die erheblichste CO₂-Verursacherin unter den EBG-Siedlungen.

Einbezug Begleitgruppe Energie

Bereits bei der Präsentation des Berichtsentwurfes nahmen drei Delegierte der Begleitgruppe Energie (BG Energie) teil. Sie gaben wertvolle Inputs für die Finalisierung des Berichtes. Die BG Energie ist eine Initiative von Genossenschafterinnen und Genossenschäftern. Sie begleitet die Umsetzung des Statutenartikels 5a.

Massnahmenvorschläge

Die vorgeschlagene Portfolio-Investition in der Grössenordnung von CHF 80 Mio. sieht, über die gesamte Genossenschaft gerechnet, folgende Ziele und Massnahmen vor:

- Senkung des Wärmebedarfs um knapp 30%
- Verminderung des CO₂ Ausstosses um 85% auf 260 t CO₂ pro Jahr
- per 2033: Verzicht auf fossile Heizungen, Wegfall direkter CO₂ Emissionen
- Erzeugung von 60% des benötigten Haushaltsstroms mittels Photovoltaik-Anlagen an Fassaden und auf Dächern in den EBG-Siedlungen

Nächste Schritte

Der Vorstand und die Geschäftsstelle sind daran, die Massnahmen inhaltlich und zeitlich zu konsolidieren. Das Ziel ist, einen realistischen Fahrplan zur Umsetzung zu skizzieren. Parallel laufen Machbarkeitsabklärungen für Energieträger in der Siedlung Weissenstein. Bis zur Generalversammlung 2024 sollen konkretere Angaben vorliegen.



Verwaltungskommission (VeK)

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich bis Juni 2023 unter der Leitung von Marijana Schweingruber und ab Juli 2023 unter der Leitung von Orvil Häusler insgesamt 11-mal. 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
- Hypothekenportefeuille: 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 Baurechtsvertrages
- Unterschriftenregelung: Überprüfung und Aktualisierung
- Anstellungsgrundsätze: Überprüfung und Aktualisierung
- Neues Datenschutzgesetz: Beurteilung der Auswirkungen auf EBG
- Ordentliche Generalversammlung am 15.6.2023: Organisation

2023 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 Ruedi Wachter und Orvil Häusler vertraten

in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im Berichtsjahr bei der Arbeitnehmerseite (Rolf Schneider).

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2023 wurde durch die Revisionsstelle Balmer-Etienne AG (vormals Dr. Röthlisberger AG, Zusammenschluss per 1.1.2024) nach den Prinzipien der sogenannten eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 34 dieses Jahresberichts abgedruckt.

Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Per GV 2023 traten Werner Loosli und Silvio Schmid aus der GPK zurück. Seit der GV 2023 gehören Jolan Jolay (bisher), Christoph Feldmann (neu) und Daniel Zoller (neu) der GPK an. Die GPK der EBG Bern traf sich im Jahr 2023 zu mehreren Sitzungen. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2023 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich auf Seite 38 dieses Jahresberichts.

Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern

Im Jahr 2023 erhielt das Vorstandsmitglied Barbara Beyeler Aufträge der EBG Bern im Umfang von CHF 7503.-. 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 dauerhafter wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet. Nach Auffassung des Vorstandes ist dieses Kriterium mit dem vorstehenden Auftragsvolumen nicht erfüllt. Es besteht kein Widerspruch zu den Statuten.

Kommission für Kultur und Soziales (KKS)

Das Jahr 2023 brachte viel Erfreuliches in der EBG. In mehreren EBG-Siedlungen erfuhr das Siedlungsleben eine regelrechte Wiederbelebung. Es gelang, in allen Siedlungen wieder eine Siedlungskommission aufzubauen. Im Schwabgut und in Holligen treffen sich neu einmal monatlich Nachbarinnen und Nachbarn zum Kaffeetreff und tauschen sich aus. Auch weitere Interessengruppen (sogenannte IGs) gründeten sich im Berichtsjahr, so etwa die IG Hasen im Holligenquartier. Ein Höhepunkt war auch das Fest zum 50-Jahr-Jubiläum des Fellerzugs.

Wechsel bei Stelle für Kultur und Soziales

Diese Wiederbelebung des Siedlungslebens ist nicht zuletzt Hristina Cherkezova, der Beauftragten für Kultur und Soziales, zu verdanken. Mit viel Herzblut hat sie Bewohnerinnen und Bewohner animiert, sich für die Gemeinschaft einzusetzen, und sie dabei tatkräftig unterstützt. Leider musste die KKS zur Kenntnis nehmen, dass Hristina Cherkezova ihre Stelle im Frühjahr 2023 kündigte. Während der Vakanz, bis Pascal von Dach im November ihre Nachfolge antrat, konnte die Kommission bzw. die Geschäftsstelle die Siedlungskommissionen und IGs nicht wie gewünscht unterstützen. Mit Pascal von Dach hat die EBG zum Glück einen qualifizierten Fachmann gefunden, der den Faden wieder aufnimmt.

Siedlungsversammlungen und -kommissionen

Förderlich für das Siedlungsleben war sicher auch, dass im Berichtsjahr wieder alle Siedlungsversammlungen vor Ort durchgeführt werden konnten. Wegen Covid-19 war das in den Vorjahren oft nicht der Fall gewesen. Anfang März trafen sich Vertreterinnen und Vertreter aller Siedlungskommissionen mit der KKS im EBG-Zentrum. Der Austausch, an dem die Freuden und Leiden der Siedlungskommissionsarbeit geteilt werden konnten und sich die Siedlungskommissionen gegenseitig inspirierten, wurde sehr geschätzt.

Öffnung der EBG

Im Berichtsjahr beschäftigte sich die Kommission auch mit der Öffnung der EBG. An der Generalversammlung 2023 kündigte der Vorstand an, dass er für eine Abschaffung des privilegierten Zugangs von Angestellten der SBB, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Verwaltung sei. Im Oktober organisierte die Kommission für Kultur und Soziales einen Informations- und Diskussionsabend, an dem rund 80 Genossenschaftsmitglieder teilnahmen und rege mitdiskutierten.

Neue Wohnformen

Weiter beschäftigte sich die Kommission mit dem Thema spezielle Wohnformen. Im Berichtsjahr entstand am Martiplatz eine Wohngemeinschaft für Allein-erziehende. Weitere neue Wohnformen sollen im Rahmen des Neubauprojekts im Holliger entstehen. Im Projektteam Holliger ist auch die KKS vertreten. Sie setzt sich dafür ein, dass auch soziale Themen in das Bauprojekt einfließen.

Die Kommission für Kultur und Soziales traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt 10 Sitzungen.

Vermietungssituation 2023

Es fanden im Berichtsjahr folgende 31 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2023	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	4	213
Weissenstein	MFH Weissenstein	1	64
Holligen	MFH Huberstrasse 34	2	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10-14	1	21
Holligen	MFH Stoosstrasse 10-24	3	49
Holligen	MFH Burckhardtstrasse 8-16	2	35
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8-10	4	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70-72	4	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9-13	3	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9-15	5	72
Rossfeld	MFH Granatweg 9/11/13 und Tulpenweg 6/8/10	2	41
Mieterwechsel insgesamt		31	

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Schweizer Kernstädten ist ungebrochen

Die notorische Verknappung von städtischem Bauland ist unveränderte Realität, was den Druck auf die Mieten stetig und konstant erhöht. Der deutliche Zinsanstieg im Berichtsjahr hat zudem die Rahmenbedingungen auf dem ganzen Schweizer Wohnungs- und Immobilienmarkt verändert. Negativzinsen sind Geschichte, es kostet wieder etwas, Schulden zu machen. Dies führte wohl auch dazu, dass zurzeit relativ wenig Neubauten entstehen. Bezahlbarer städtischer Wohnraum wird damit noch knapper als zuvor.

Ein Langzeitvergleich der Vermietungssituation in unserer Baugenossenschaft bestätigt die Verknappung des bezahlbaren städtischen Wohnraumes. Waren vor rund 10 Jahren jeweils noch durchschnittlich 50-70 Mieterwechsel festzustellen, sind diese in jüngerer Vergangenheit auf 30-40 pro Berichtsjahr zurückgegangen. Zweifelsohne ist diese Entwicklung auch auf die begrenzte Verfügbarkeit von städtischem Wohnraum zurückzuführen. Aktuell stehen auf der Warteliste, die unsere Geschäftsstelle führt, 1000 Interessierte für 729 Wohnobjekte in 7 Siedlungen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) sind im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie rückblickend nur leichte Veränderungen in Bezug auf das Wohnverhalten festzustellen. Beim Umzugsverhalten zeigte sich eine leichte Tendenz in Richtung weniger dicht besiedelter Gebiete. Im Vergleich zu den Vorjahren zogen 4000 Personen mehr in eine entsprechende Gemeinde, was aber nur einem halben Prozent aller Umziehenden in der Schweiz entspricht. Vorwiegend mobile, gutverdienende Einzelpersonen, Paare, Haushalte im Besitz von Wohneigentum sowie Führungskräfte zogen vermehrt von dicht besiedelten in weniger dicht besiedelte Gemeinden. Vermehrte Wochenaufenthalte, die als Ausweichmöglichkeit hätten dienen können, waren während der Pandemie nicht zu beobachten. Diese haben tendenziell sogar abgenommen. Die wachsende Popularität von Homeoffice könnte ein Grund für diese rückläufige Entwicklung sein. Hingegen darf davon ausgegangen werden, dass Zweitwohnungen im Pandemie-Zeitraum intensiver genutzt wurden.

Die EBG in Zahlen



1919

Gründung am 1. Juli



1584

Mitglieder

100 384 m²

Grundfläche



6

Geschäftslokale

31 836 m²

Land im Eigentum

68 548 m²

Land im Baurecht



47

Mehrfamilienhäuser



213

Einfamilienhäuser

7
1-Zimmer

67
2-Zimmer

242
3-Zimmer

181
4-Zimmer

17
5-Zimmer

1
7-Zimmer

1
9-Zimmer



7

Siedlungen



Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2023

Die Bilanzsumme beträgt per Bilanzstichtag 31.12.2023 CHF 123 642 855.82. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 125 959 581.58) entspricht dies einer Abnahme von -CHF 2 316 725.76 oder -1,84 Prozent. Die Reduktion der Bilanzsumme ist auf die tieferen 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 5 997 564.69 (Vorjahr: CHF 10 247 140.56) aus. Die Gründe für die deutliche Abnahme der Geldkonten ist im Wesentlichen auf die Sanierungen der MFH am Martiplatz in der Siedlung Weissenstein und auf die Küchen-/Badsanierung und Lifteinbau in der Siedlung Blumenfeld zurückzuführen. Bei der Darlehenskasse war eine Abnahme von CHF 0,868 Mio. zu verzeichnen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Betrag von CHF 472 078.15 setzt sich analog der Vorjahre aus den jeweils im Voraus zu bezahlenden Baurechtszinsen (pro rata) für die Siedlungen Fellergut und Schwabgut sowie aus den aufgelaufenen Nebenkosten unserer Siedlungen zusammen.

Anlagevermögen

Finanzanlagen/Beteiligungen

Die Finanzanlagen stehen mit CHF 136 751.00 gegenüber dem Vorjahr von CHF 127 751.00 zu buche. Eine Amortisationszahlung der Auto-EH Müllerstrasse AG von CHF 10 000.00 sowie der Erwerb von 100 neuen Stimmrechtsaktien der NPG AG im Wert von

CHF 19 000.00 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 116 719 839.07 gegenüber dem Vorjahr von CHF 114 765 008.08. Die höhere Summe ist auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	15 072 306.12
Langfristiges Fremdkapital	CHF	106 780 268.20
Total Fremdkapital	CHF	121 852 574.32

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	479 800.00
Reservefonds	CHF	135 029.70
Freie Reserven	CHF	545 617.29
Jahresergebnis	CHF	4427.76
Total Eigenkapital	CHF	1 164 874.75

Erfolgsrechnung 2023

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen grösstenteils im Rahmen des Budgets. Eine Ausnahme bilden die Liegenschaftssteuern. Die Einsprachen bezüglich der Erhöhung der amtlichen Werte der Liegenschaften, die sich um mehr als 60 Prozent verändert haben, wurden am Ende des Berichtsjahres allesamt abgelehnt. Für die zu erwartenden Nachforderungen für die Jahre 2020, 2021, 2022 und 2023 wurde eine Rückstellung im Betrage von CHF 170 000.00 gebildet.

Nettoerlös

Der Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 11 250 753.60 und liegt somit um CHF 21 450.80 über dem Vorjahr (CHF 11 229 302.80).

Betriebsaufwand

Im abgelaufenen Berichtsjahr sind Betriebskosten im Betrage von CHF 4 574 410.20 ausgewiesen, u. a. für:

- Unterhalts- Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 1 711 343.39 (Vorjahr: CHF 1 949 219.57)
- Sanierungsaufwand CHF 1 052 785.23 (Vorjahr: CHF 1 560 061.15)
- Personalaufwand CHF 899 080.60 (Vorjahr: CHF 870 105.40). Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 113 100.00 (Vorjahr: CHF 107 950.00)
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 444 080.68 (Vorjahr: CHF 476 441.87)

Abschreibungen

Die teilweise eingetretenen Verzögerungen bei den geplanten Bauvorhaben führten zu einem tieferen Investitionsvolumen, was sich beim Sanierungsaufwand doch erheblich auswirkte. Dieser Umstand ermöglichte Abschreibungen in der Höhe von CHF 3 521 072.10 vorzunehmen. Die Abschreibungen auf den Immobilien betragen CHF 3 484 727.45, was 3 Prozent der Buchwerte entspricht.

Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2 288 554.00; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrag von CHF 2 089 239.85. Der Finanzertrag betrug CHF 12 583.61. Die Gesamtverzinsung der Darlehenskasse betrug CHF 199 211.65.

Ausserordentlicher Aufwand/Erfolg

Der ausserordentliche Aufwand steht mit einem Betrag von CHF 131 312.25 zu buche. Dies bedeutet gegenüber dem Budget einen Mehraufwand von CHF 46 312.25. In dieser Position ist die Rückstellung für die Nachbelastung der Liegenschaftssteuern aus früheren Jahren enthalten.

Bilanz per 31. Dezember 2023

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 997 564.69	10 247 140.56
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27 166.85	29 203.50
Übrige kurzfristige Forderungen	5 688.40	707.90
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	9 949.60	6 831.60
Heizölvorräte	85 969.06	87 086.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	472 078.15	487 455.19
Total Umlaufvermögen	6 598 416.75	10 858 425.10
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	136 751.00	127 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	38 000.00	58 548.40
Immobilien Sachanlagen	116 719 839.07	114 765 008.08
Total Anlagevermögen	117 044 439.07	115 101 156.48
Total Aktiven	123 642 855.82	125 959 581.58
Passiven	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 141 912.68	1 651 945.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6 017 060.00	9 017 060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 472.60	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	967 205.05	961 663.90
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	6 317 579.79	6 622 462.74
Passive Rechnungsabgrenzung	626 076.00	461 025.50
Total kurzfristiges Fremdkapital	15 072 306.12	18 716 630.34
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 322 540.00	3 298 040.00
Hypotheken	93 348 319.68	91 365 379.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	8 798 500.00	9 361 500.00
Langfristige Rückstellungen	1 310 908.52	1 445 308.52
Total langfristiges Fremdkapital	106 780 268.20	105 470 228.20
Total Fremdkapital	121 852 574.32	124 186 858.54
Statutarische Fonds		
Mietzinsausgleichsfonds	103 740.50	99 853.50
Fonds Erbschaft Beutler	521 666.25	511 522.55
Total Fondskapital	625 406.75	611 376.05
Eigenkapital		
Anteilscheine	479 800.00	480 700.00
Reservefonds	135 029.70	133 029.70
Freie Reserven	545 617.29	541 317.86
Jahresergebnis	4 427.76	6 299.43
Total Eigenkapital	1 164 874.75	1 161 346.99
Total Passiven	123 642 855.82	125 959 581.58

Erfolgsrechnung 2023

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2023		31.12.2022
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	%	CHF	%	CHF
Mietzinseinnahmen		11 341 693.00		11 376 076.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-190 222.50		-243 508.00
Total Netto-Mieteinnahmen		11 151 470.50		11 132 568.00
Nebenerlöse		99 283.10		96 734.80
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	100.0	11 250 753.60	100.0	11 229 302.80
Betriebsaufwand	%		%	
Personalaufwand	8.0	899 080.60	7.8	870 105.40
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	15.2	1 711 343.39	17.4	1 949 219.57
Sanierungsaufwand	9.4	1 052 785.23	14.3	1 560 061.15
Sachversicherungen	1.7	187 975.15	1.5	171 993.65
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.0	444 080.68	4.2	476 441.87
Verwaltungsaufwand	2.0	229 303.52	2.1	231 166.43
Übriger Betriebsaufwand	0.4	49 841.63	0.3	32 710.08
Total Betriebsaufwand	40.7	4 574 410.20	47.6	5 291 698.15
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	59.3	6 676 343.40	52.4	5 937 604.65
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	31.3	3 521 072.10	26.8	3 011 338.69
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	3.5	400 000.00	2.7	300 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24.5	2 755 271.30	22.9	2 626 265.96
Finanzerfolg netto		2 275 970.39		2 262 008.63
Finanzaufwand		2 288 554.00		2 262 413.63
Finanzertrag		-12 583.61		-405.00
Steuern		339 673.90		276 065.65
Ausserordentlicher Aufwand		131 312.25		75 950.25
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
Ergebnis vor Fondsergebnis	0.1	8 314.76	0.1	12 241.43
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		-3 887.00		-5 942.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler		0.00		0.00
Jahresergebnis		4 427.76		6 299.43

Anhang der Jahresrechnung 2023

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 5,15 (Vorjahr: 5,3).

Name der Revisionsstelle

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2016 amtet die Balmer-Etienne AG Bern (ehemals Dr. Röthlisberger 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 2023 wurden Kosten von insgesamt CHF 6 488 484.42 aktiviert, wovon CHF 1 048 925.95 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	2023	2022
150 000.00	100%	100%
	Kapital- und Stimmanteil	Kapital- und Stimmanteil

Mobile Sachanlagen

Anschaffungswerte

	2023 CHF	2022 CHF
Anfangssaldo 1.1.	418 467	399 684
+ Zugänge	15 796	18 783
- Abgänge	0	0
Schlussaldo 31.12.	434 263	418 467
Wertberichtigungen		
Anfangssaldo 1.1.	-359 919	-334 919
- Zugänge	-36 344	-25 000
+ Abgänge	0	0
Schlussaldo 31.12.	-396 263	-359 919
Nettowert mobile Sachanlagen	38 000	58 548

Immobilien Sachanlagen

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

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
Schlussaldo 31.12.	184 117 975.17	69 352 967.09	114 765 008.08

Buchwerte 2023	Gestehungswert	Wertberichtigung	Buchwert
Weissenstein	77 742 769.34	27 621 079.59	50 121 689.75
Holligen	18 820 054.55	10 880 054.55	7 940 000.00
Huberstrasse	2 906 076.95	2 551 076.95	355 000.00
Schwabgut	23 866 900.00	10 016 900.00	13 850 000.00
Häberlimatte	15 211 000.00	5 311 000.00	9 900 000.00
Fellergut	21 598 221.95	9 098 221.95	12 500 000.00
Blumenfeld	6 763 029.00	4 003 029.00	2 760 000.00
Holliger	3 939 848.25	0.00	3 939 848.25
Rossfeld	16 861 332.50	3 356 332.50	13 505 000.00
Brünnen	1 848 301.07	0.00	1 848 301.07
Schlussaldo 31.12.	189 557 533.61	72 837 694.54	116 719 839.07

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 3,485 Mio. (Vorjahr: 2,986 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen. Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

	2023 CHF	2022 CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Symova Sammelstiftung BVG	11 810	0

	2023 CHF	2022 CHF
Pflichtdarlehen		
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mieter/innen und Genossenschafter/innen gewährt	3 322 540	3 298 040

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 1 310 908.52 (Vorjahr: CHF 1 445 308.52).

	2023 CHF	2022 CHF
Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte		
Anfangssaldo 1.1.	99 000	99 000
Blumenfeld		
+ Speisung Fonds	150 000	0
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	249 000	99 000

Anfangssaldo 1.1.	0	0
Holligen		
+ Speisung Fonds	0	0
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	0	0

Anfangssaldo 1.1.	576 000	326 000
Rossfeld		
+ Speisung Fonds	0	250 000
- Entnahmen für Sanierungen	576 000	0
Schlussaldo 31.12.	0	576 000

Anfangssaldo 1.1.	455 000	405 000
Weissenstein		
+ Speisung Fonds	250 000	50 000
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	705 000	455 000

	2023 CHF	2022 CHF
Statutarische Fonds		
Mietzinsausgleichsfonds		
Anfangssaldo 1.1.	99 853	93 911
+ Speisung Fonds	17 047	16 982
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche	-13 160	-11 040
Schlussaldo 31.12.	103 740	99 853

Fonds Erbschaft Beutler		
Anfangssaldo 1.1.	511 523	511 523
+ Speisung Fonds (Zinsen)	10 143	0
- Entnahmen	0	0
Schlussaldo 31.12.	521 666	511 523

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

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven

	2023 CHF	2022 CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	116 719 839	114 765 008
Beanspruchte Hypothekendarlehen	99 365 380	100 382 439

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 6,017 Mio., die im Geschäftsjahr 2024 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 113 100.00 (Vorjahr: CHF 107 950.00). Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 22 800.15 (Vorjahr: CHF 22 066.40) aufgewendet.

Steuern

Die amtlichen Werte der Liegenschaften wurden per 1.1.2020 neu bewertet. Gegen eine Vielzahl dieser neuen amtlichen Werte wurde damals Einsprache erhoben. Mit Brief, datiert vom 13. Dezember 2023, wurde der Einspracheentscheid durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern mitgeteilt. Die Einsprachen wurden allesamt abgewiesen mit der Begründung, dass der amtliche Wert von nicht landwirtschaftlichen Grundstücken sich gemäss bernischen Steuergesetz (StG) nach dem Verkehrswert richtet. Massgebend für die Bewertung sind zudem der Bestand und Umfang des Grundstückes bzw. des Objektes. Dies führt zu Nachzahlungen von Liegenschaftssteuern ab 2020. Hierfür wurde eine Rückstellung im Betrag von CHF 170 000.00 gebildet, wovon CHF 80 000.00 im ausserordentlichen Aufwand gezeigt wird.

Erläuterung zu der Position Ausserordentlicher Aufwand

Die Position ausserordentlicher Aufwand/Ertrag weist in der Jahresrechnung 2023 ein Aufwand von CHF 131 312.25 aus. Rückwirkend hat die Siedlung Rossfeld Ausgaben für die Genossenschaftsfeste in den Jahren 2020, 2021 und 2022 von CHF 1305.95 geltend gemacht. 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 50 000.00) gebildet. Weiter wurden CHF 80 000.00 für Nachzahlungen Liegenschaftssteuern (siehe Steuern) der Jahre 2020 bis 2022 abgegrenzt.

Antrag zur Gewinnverwendung

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	4 427.76	6 299.43
Verfügbare Bilanzgewinn	4 427.76	6 299.43
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2 000.00	2 000.00
Zuweisung an die freien Reserven	2 427.78	4 299.43
Bilanzgewinn	4 427.76	6 299.43



Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Balmer-Etienne AG Bern
Schönburgstrasse 41
Postfach 561
3000 Bern 22
Telefon +41 31 336 14 14

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Gesellschaft für das am 31. Dezember 2023 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, 28. März 2024

118400 / bku/kzi

Balmer-Etienne AG Bern

ppa. 

Björn Kummer
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Romano Jungo
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

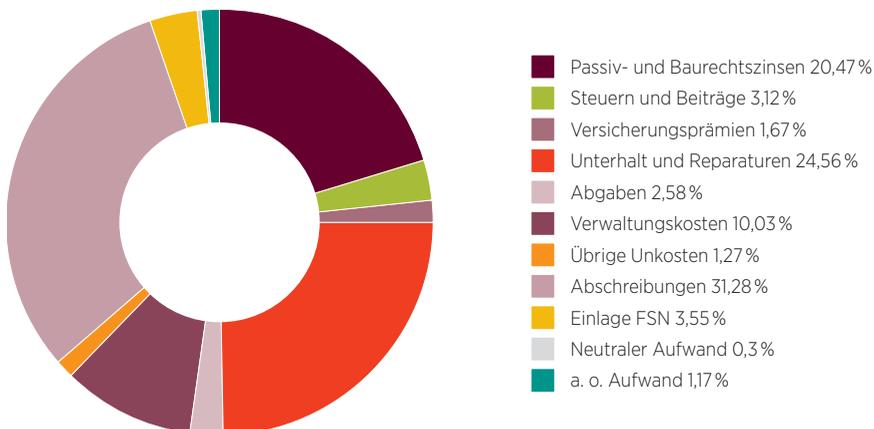
Jahresrechnung 2023
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Geldflussrechnung

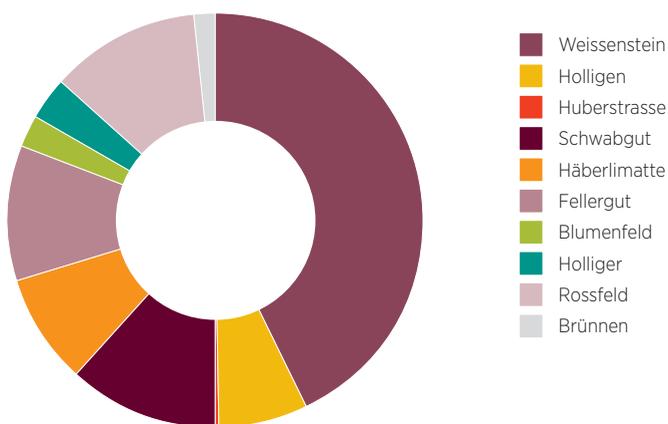
	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Umsatzbereich		
Jahresgewinn	4 427.76	6 299.43
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 521 072.10	3 011 338.69
Nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	914 525.98	1 653 035.00
Veränderungen Umlaufvermögen	10 432.48	-81 426.97
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	-339 441.27	1 534 661.35
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	4 111 017.05	6 123 907.50
Investitionsbereich		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-15 796.25	-18 783.15
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-6 488 484.42	-8 193 005.73
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	-9 000.00	0.00
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-6 513 280.67	-8 211 788.88
Finanzbereich		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	-1 860 442.95	691 329.65
Kapitalzahlungen	-900.00	-600.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	3 887.00	5 942.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	10 143.70	0.00
Mittelfluss aus Finanztätigkeit	-1 847 312.25	696 671.65
Total Geldfluss	-4 249 575.87	-1 391 209.73
Anfangsbestand flüssige Mittel	10 247 140.56	11 638 350.29
Total Geldfluss	-4 249 575.87	-1 391 209.73
Schlussbestand flüssige Mittel	5 997 564.69	10 247 140.56

Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2022 CHF	Budget 2023 CHF		Rechnung 2023 CHF	%
2277594	2395457	Passiv- und Baurechtszinsen	2303734	20.47
287784	267100	Steuern und Beiträge	351392	3.12
171994	184400	Versicherungsprämien	187975	1.67
3509281	3012600	Unterhalt und Reparaturen	2764129	24.56
301742	328000	Abgaben	290845	2.58
1101272	1210000	Verwaltungskosten	1128384	10.03
164604	159700	Übrige Unkosten	142683	1.27
3011338	3196000	Abschreibungen	3521072	31.28
300000	400000	Einlage FSN	400000	3.55
15908	20600	Neutraler Aufwand	33496	0.30
75950	85000	a. o. Aufwand	131312	1.17
11217467	11258857	Total Aufwand	11255022	100.00
11223766	11264098	Total Ertrag	11259450	
6299	5241	Gewinn	4428	



Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2023	Buchwerte 2022
Weissenstein	50 121 689.75	48 328 305.20
Holligen	7 940 000.00	8 250 000.00
Huberstrasse	355 000.00	381 000.00
Schwabgut	13 850 000.00	14 150 000.00
Häberlimatte	9 900 000.00	10 200 000.00
Fellergut	12 500 000.00	13 100 000.00
Blumenfeld	2 760 000.00	2 420 000.00
Holliger	3 939 848.25	3 176 585.70
Rossfeld	13 505 000.00	13 577 515.53
Brünnen	1 848 301.07	1 181 601.63
Gesamt	116 719 839.07	114 765 008.06

Alle Angaben sind in CHF.

Bern, 26. Januar 2024

Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2023

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 Genossenschaftler vollzogen werden. Sie überprüft, ob die Geschäftsführung den gesetzlichen Vorgaben sowie den Statuten und internen Reglementen entspricht.

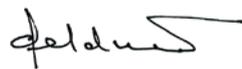
Im Berichtsjahr 2023 wurden unterschiedliche Inhalte diskutiert und folgende Punkte vertieft betrachtet:

- Unterhalt der Gärten in den EBG-Siedlungen
- Stelle "Beauftragte/r Kultur und Soziales"
- Vorgehen bei Vermietung
- Reparaturaufträge, Lieferanten- und Serviceverträge
- MiniEBG-App

Grundsätzlich stellt die GPK fest, dass die Organe der EBG ihre Aufgaben gemäss den gesetzlichen Vorgaben, Statuten und internen Reglementen erfüllen und sich für das Wohlergehen der Genossenschaft einsetzen.

In einzelnen Bereichen hat die GPK Empfehlungen zu Händen des Vorstands abgegeben. Die Prüfpunkte Reparaturaufträge und MiniEGB-App konnten nicht abschliessend überprüft werden und sind daher Bestandteil der Prüfpunkte 2024.

Die Geschäftsprüfungskommission der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern



Christoph Feldmann



Daniel Zoller



Jolan Joray

Budget 2024

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	
Mietzinseinnahmen	11 232 358.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-117 934.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 114 424.00
Nebenerlöse	99 000.00
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	11 213 424.00
Betriebsaufwand	
Personalaufwand	988 000.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	1 865 900.00
Sanierungsaufwand	835 000.00
Sachversicherungen	201 300.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	458 200.00
Verwaltungsaufwand	277 000.00
Übriger Betriebsaufwand	57 480.00
Total Betriebsaufwand	4 682 880.00
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	6 530 544.00
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	3 240 000.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	400 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 890 544.00
Finanzerfolg netto	2 391 165.00
Finanzaufwand	2 391 165.00
Hypothekarzins	1 323 624.00
Verzinsung Depositengelder	201 000.00
Baurechtszins	866 541.00
Finanzertrag	0.00
Aktivzinsen	0.00
Steuern	458 000.00
Liegenschaftssteuer	455 000.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	3 000.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	35 000.00
a. o. Aufwand(+)/ Ertrag(-)	35 000.00
JAHRESERGEBNIS	6 379.00

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, 1 × 9-Zimmer-Wohnung
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
Vizepräsident	Häusler Orvil
Mitglieder	Beyeler Barbara
	Bloch René
	Gerber Lea
	Urwyler David
	Vollenwyder Christof

Geschäftsstelle

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

Revisionsstelle

Balmer Etienne AG
(vormals Dr. Röthlisberger AG)

Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Feldmann Christoph
	Joray Jolan
	Zoller Daniel

Siedlungskommissionen (Stand 31. Dezember 2023)

Siedlungskommission Weissenstein

Präsident	Amrein Werner
Mitglieder	Doering Tino
	Eichenberger Patrik
	Lutz Jeanne
	Messerli Heidi
	Subramanian Ashok
	Walther Saskia

Siedlungskommission Fellergut

Präsident	Marco Wyss
Mitglieder	Demir Selin
	Junker Heinz
	Schlüchter Katja

Siedlungskommission Blumenfeld

Mitglieder	Hergic Muamer
	Liechti Amalia
	Sollberger Heidi
	Wegmüller René

Siedlungskommission Holligen/Huberstrasse

Präsident	Carpentieri Nicola
Mitglieder	Androwski Carola
	Kropf Irene
	Schenk Werner
	Siegrist Michelle
	Tschirren Tamara

Siedlungskommission Rossfeld

Mitglieder	Bevern Andreas
	Bruce Nadine
	Galli Claudia

Siedlungskommission Häberlimatte

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

Siedlungskommission Schwabgut

Mitglieder	Guldemann Jan Luca
	Hottinger Alexandra
	Keller Désirée

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: Unsplash, Pascal Debrunner
S. 4: Unsplash, Annie Splatt
S. 9: wbg / ZVG
S. 10: Unsplash, Robert Grunder
S. 17: Unsplash, Umit Yildirim
S. 22: Unsplash, Zdenek Machazek
S. 33: Unsplash, Elimende Inagella

Druck

Jordi AG, Belp

Veröffentlichung: Mai 2024

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