

**Protokoll der 119.  
Generalversammlung der  
Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern  
vom Dienstag, 17. Juni 2025, 19.00 Uhr,  
im Sternensaal Bern-Bümpliz,  
Bümplizstrasse 119, 3018 Bern**

**Traktanden**

1. Begrüssung und Wahl GV-Organе (Tagespräsident/in, Stimmenzähler/innen, Protokollführung)
2. Genehmigung des Protokolls der 118. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024
3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2024
4. Erläuterungen zum Budget 2025
5. Wahlen
6. Änderung der Statuten per 17. Juni 2025
7. Informationen zu Neubauprojekten und Dekarbonisierung
8. Allgemeine Informationen
9. Verschiedenes

## **1. Begrüssung und Wahl GV-Organe (Tagespräsident/in, Stimmenzähler/innen, Protokollführung)**

Der Präsident Ruedi Wachter begrüsst die Anwesenden zur 119. ordentlichen GV der EBG in Bümpliz und damit im Westen Berns, wo die EBG seit Jahrzehnten Siedlungen hat. Der Präsident ist erfreut, dass trotz des schönen Wetters so viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend sind. Die Entschuldigungen werden nicht namentlich erwähnt. Der Präsident vermerkt, dass die GV rechtzeitig einberufen wurde (gemäss Art. 26 der Statuten) und stellt die Vorstandsmitglieder sowie den Geschäftsführer der EBG vor. Ferner begrüsst er den Notar, Herrn Andreas Byland, der für das Traktandum der Statutenrevision (Tr. 6) bzw. deren notarieller Beglaubigung anwesend ist, sowie Herrn Björn Kummer von der Revisionsstelle Balmer Etienne.

Der Präsident stellt sich als Tagespräsident zur Verfügung. Als Stimmenzähler werden, gewählt: Urs Flückiger, Reto Gysi von Wartburg (zählt jeweils auch den Vorstandstisch), Sandra Buri, Christian Meyer. Als Protokollführer wird René Bloch gewählt (jeweils ohne Gegenstimmen).

Es sind 128 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das Einfache Mehr ist mit 65 Stimmen erreicht, das Qualifizierte Mehr mit 86 Stimmen.

Der Präsident informiert, dass das Protokoll sich darauf beschränken wird, die Informationen und Diskussionen zusammenzufassen sowie die Beschlüsse festzuhalten. Auf die Protokollierung einzelner Voten mit Namensnennung wird verzichtet. Wer um eine namentliche Protokollierung eines Votums erwünscht, möge dies entsprechend deklarieren.

## **2. Genehmigung des Protokolls der 118. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024**

Das Protokoll der 118. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024 wurde auf [www.ebgbern.ch](http://www.ebgbern.ch) in der Rubrik «Downloads» veröffentlicht und konnte auf der Geschäftsstelle verlangt werden. Es gibt keine Wortmeldungen zum Protokoll. Die GV stimmt über das Protokoll der ordentlichen GV 2024 ab und genehmigt es einstimmig.

## **3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2024**

Der Präsident ruft die Befugnisse der GV mit den vier Genehmigungsschritten in Erinnerung:

- Art. 25 Abs. 1 Bst. c der Statuten: Genehmigung des Geschäftsberichts.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. d der Statuten: Abnahme der Jahresrechnung.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. d der Statuten: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
- Art. 25 Abs. 1 Bst. e der Statuten: Entlastung der Mitglieder des Vorstands (Déchargeerteilung).

Vor der Déchargeerteilung ist der Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) traktandiert.

### Geschäftsbericht 2024

Der Präsident verweist auf den Geschäftsbericht mit den Berichten der drei Kommissionen des Vorstands (Kommission für Bau und Unterhalt (BUK), Verwaltungskommission (VeK), Kommission für Kultur und Soziales (KKS)) auf den Seiten 11 bis 19 des Jahresberichts 2024. Es gibt keine Wortmeldungen zum Geschäftsbericht. Die GV genehmigt den Geschäftsbericht 2024 einstimmig.

## Jahresrechnung

Der Präsident übergibt das Wort an den Geschäftsführer Rolf Schneider. Die Jahresrechnung 2024 mit den zugehörigen Erläuterungen findet sich auf den Seiten 24 bis 32 des Jahresberichts. Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2024 CHF 126 726 728.55. Dies entspricht im Vergleich mit dem Vorjahr einer Zunahme von CHF 3 083 872 (2,49%). Die Zunahme ist auf die laufenden Sanierungen und Bauprojekte zurückzuführen. Das kurzfristige Fremdkapital betrug Ende 2024 ca. CHF 25,4 Mio. gegenüber etwas mehr als CHF 15 Mio. im Vorjahr. Diese Zunahme erklärt sich durch die Festzinshypotheken, die im Jahr 2025 ablaufen. Das Fremdkapital betrug insgesamt fast 125 Mio. Das Eigenkapital hat ganz bescheiden zugenommen: von ca. CHF 1,16 Mio. zu ca. CHF 1,17 Mio. Dies erklärt sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der Wohnungsanteile nach den Sanierungen.

Was die Anlagewerte der Immobilien anbelangt, so zeigt sich im Vergleich von 2024 und 2023 eine Zunahme in den Siedlungen Weissenstein, Blumenfeld, Holliger und Brünnen. Bei allen anderen Siedlungen sind die Buchwerte zurückgegangen. Hier spiegelt sich der Mechanismus wider, dass dort, wo nicht saniert, gebaut und aktiviert wird, die Abschreibungen zum Tragen kommen.

Bezüglich der Erfolgsrechnung ist zu sagen, dass der Nettoerlös etwas zugenommen hat: von ca. CHF 11,25 Mio. zu ca. CHF 11,4 Mio. Diese Steigerung erklärt sich insbesondere durch erhöhte Mietzinseinnahmen (nach Sanierungen) sowie einer Zunahme um ca. CHF 40 000 bei den Nebenerlösen (im Zusammenhang mit einem Verkaufsmandat).

Bezüglich des Betriebsaufwands zeigen sich keine grossen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. So ergibt sich ein sehr ähnliches Jahresergebnis wie im Vorjahr: CHF 4 324 (2023: CHF 4 428).

Bei der Verwendung des Mieterfrankens (im Jahresbericht auf der S. 36 abgedruckt) mag auffallen, dass bei der Position «Steuern und Beiträge» CHF 470 200 budgetiert waren, aber nur CHF 254 937 abgerechnet wurden. Diese hängt mit der Erhöhung der amtlichen Werte zusammen, die zu nachträglichen Steuerrechnungen geführt hatte (vgl. hierzu das Protokoll der letztjährigen ordentlichen GV, S. 3). Weil diese die Jahre 2023, 2022 und 2021 betrafen, mussten sie unter dem «ausserordentlichen Aufwand» aufgeführt werden: hierfür waren nur CHF 35 000 budgetiert, abgerechnet aber wurde mit CHF 265 696. Es handelt sich dabei um eine Verschiebung in der Darstellung, ohne wertmässige Bedeutung.

Eine schöne Überraschung sind die Abschreibungen: sie waren mit CHF 3,24 Mio. budgetiert, konnten aber mit ca. CHF 3,5 Mio. deutlich höher vorgenommen werden. Der Ertrag war mit ca. CHF 11,2 Mio. budgetiert und fiel mit ca. CHF 11,4 Mio. etwas höher aus. Dies führt zum schon genannten kleinen Gewinn. Es zeigt sich, dass die EBG drei Viertel ihres Umsatzes für ihr Liegenschaften Portfolio aufwendet. Anschliessend führt der Geschäftsführer durch den Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte FSN (2018-2024). Der Fonds hatte 2018 einen Anfangssaldo von CHF 1 125 000. Speisungen führten zu einer Anhäufung von CHF 3 475 000, Entnahmen schliesslich zu einem Schlussaldo Ende 2024 von CHF 1 354 000. Bezüglich der Fremdfinanzierungen hält er fest, dass es sich eigentlich ausschliesslich um Festzinshypotheken handelt. Wichtig ist, dass sich mit diesem System die Stabilität der Mietzinse der EBG gewährleisten lässt. Wir haben derzeit etwas weniger als CHF 100 Mio. in Hypotheken bei einem Durchschnittszinssatz von 1,2-1,3 % Zins.

## Revisionsbericht

Die Jahresrechnung wurde von Balmer-Etienne AG geprüft. Der anwesende Revisor, Herr Björn Kummer, informiert, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss und sehr sauber geführt wurde. Die Finanzierung der EBG sei sehr stabil. Entsprechend konnte ein Bericht ohne Einschränkungen, Hinweise oder Hervorhebungen abgegeben werden. Herr Kummer empfiehlt der GV, die Jahresrechnung wie auch den Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmigen, und bedankt sich für das Vertrauen.

Es gibt keine Wortmeldungen zur Jahresrechnung.

Die GV genehmigt einstimmig die Jahresrechnung 2024.

Der Präsident bedankt sich bei Christine Althaus und bei Rolf Schneider für die verlässliche Arbeit.

#### Gewinnverwendung

Der Präsident informiert über die Gewinnverwendung (CHF 4 324.36). Der Vorstand beantragt, CHF 2 000 dem Reservefonds und CHF 2 324.36 den freien Reserven zuzuweisen.

Es gibt keine Wortmeldungen zur Gewinnverwendung. Die GV genehmigt die vorgeschlagene Gewinnverwendung einstimmig.

#### Bericht der GPK

Der Bericht der GPK ist auf den Seiten 38-39 des Jahresberichts abgedruckt. Die GPK verzichtet auf eine ergänzende Wortmeldung. Der Präsident nimmt namens des Vorstands zu den von der GPK aufgeführten Punkten Stellung:

- Prüfpunkt «Reparaturen, Ersatz von Haushalt-geräten, Serviceverträge»: Der Vorstand bzw. die Bau- und Unterhaltskommission wird die Empfehlungen der GPK prüfen und allfälliges Verbesserungspotential nutzen. Der Vorstand ist der Meinung, dass die Beschaffungs-Prozeduren der Grösse der EBG entsprechen und nicht überdimensioniert sein sollten und dass die langjährige Zusammenarbeit mit bewährten Unternehmen und Lieferanten, die unsere Objekte kennen, einem Preiswettbewerb vorzuziehen sind.
- Prüfpunkt «Aktualität Projekthandbuch»: Die Aktualisierung des Projekthandbuches für die Phase Vorprojekt wurde effektiv unterlassen. Personelle Veränderungen wurden in Protokollen festgehalten. Mit dem Übergang in die absehbare nächste Phase erfolgt die Aktualisierung.
- Prüfpunkt «PQM-Berichte (Projekt-Qualitäts-Management)»: PQM-Berichte werden üblicherweise erstellt, wenn die Ausführungs-Planung beginnt sowie während der Realisierung (Kosten, Qualität, Termine). Im Projekthandbuch ist fälschlicherweise nicht vermerkt, dass in der Phase Vorprojekt somit noch keine solchen Berichte erstellt werden. Mit dem Übergang in die absehbare nächste Phase wird das dannzumal erforderliche Reporting definiert.

Es gibt keine Wortmeldungen aus der GV zum GPK-Bericht.

Nach der Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung und der Gewinnverteilung sowie nach der Entgegennahme des Berichtes der GPK beantragt der Präsident, dem Vorstand im Sinne von Art. 25 Bst. e der Statuten Décharge zu erteilen. Es gibt keine Wortmeldungen zur beantragten Déchargeerteilung. Die GV erteilt dem Vorstand für das Jahr 2024 ohne Gegenstimmen Décharge (der Vorstand enthält sich). Der Präsident bedankt sich namens des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen. Die GV bedankt sich mit Applaus.

#### 4. Erläuterungen zum Budget 2025

Der Geschäftsführer führt anschliessend durch das Budget 2024/5 (S. 41 des Jahresberichts).

Bezüglich der Einnahmen verweist er darauf, dass die Mietzinseinnahmen ziemlich konstant budgetiert sind. Bei den Aufwendungen zeigt sich erneut, dass drei Viertel des Aufwands aus Unterhaltsaufwand, Sanierungsaufwand, Abschreibungen und Hypothekarzinsen bestehen.

#### 5. Wahlen

Es stehen Ergänzungswahlen für den Rest der Amtsperiode 2023 – 2026 an. Zu wählen sind ein/e neue/er Präsident/in sowie drei neue Vorstandsmitglieder. Die Wahlen beziehen sich auf die bestehende Vorstandsgrösse von max. 7 Personen. Sie sollen nicht mit der Statutenänderung (Traktandum 6) vermischt werden. Erst an einer späteren GV sollen dann gegebenenfalls weitere Personen ergänzt werden.

Der Präsident verabschiedet Barbara Beyeler, die sich seit 2017 als Architektin im Vorstand für die EBG sehr verdient gemacht hat und auf Ende 2024 zurückgetreten ist. Der Präsident erwähnt insbesondere die erfolgreichen Sanierungen im Rossfeld, Blumenfeld und am Martiplatz und bedankt sich für die geleistete Arbeit.

Lea Gerber verabschiedet René Bloch, der seit 2021 im Vorstand tätig war und mit dieser GV zurücktritt. Er war zuerst in der VeK und nahm anschliessend in der KKS Einsitz. Lea Gerber hebt in ihrem Dank insbesondere seinen Sinn für Teamwork und sein Urteilsvermögen hervor.

Orvil Häusler verabschiedet Ruedi Wachter, der seit 2010 im Vorstand tätig war, seit 2014 als Präsident, und nun mit dieser GV zurücktritt. Orvil Häusler verweist in seiner Dankesrede auf die vielen Meilensteine der EBG, die in das Präsidium von Ruedi Wachter fielen: insbesondere das 100 Jubiläum, die Fusionen Rossfeld und Blumenfeld, die Sanierungen, die Öffnung der EBG und das Holliger-Projekt. Hervorgehoben wird insbesondere sein Gespür für das richtige Mass, seine Bescheidenheit und sein Einstehen für die demokratische Kultur. Die Anwesenden verabschieden den langjährigen Präsidenten mit einem langanhaltenden Applaus.

##### Wahl des neuen Präsidenten und von drei Vorstandsmitgliedern

Für die Wahl des neuen Präsidenten stellt sich Orvil Häusler zur Verfügung, als neue Vorstandsmitglieder Rita Haas, Melissa Renn und Antonin Vouillamoz. Mit den neuen Vorstandsmitgliedern sollen der Baubereich sowie die Finanzkompetenz im Vorstand gestärkt werden. Die vier Kandidierenden stellen sich vor.

Orvil Häusler, der mit seiner Familie in der Siedlung Weissenstein wohnt, bezeugt seinen Respekt vor der Geschichte der EBG. Er will die Werte der EBG hochhalten: bezahlbarer Wohnraum, hohe Wohnsicherheit, sorgsamer Umgang mit dem Bestand, Sozialverträglichkeit und Umweltfreundlichkeit, moderates Wachstum. Er freut sich auf die Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Geschäftsstelle und allen, die sich für die EBG einsetzen.

Rita Haas ist 35 Jahre alt und in Köniz wohnhaft. Sie hat Wirtschaft studiert und sich danach zur eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüferin weitergebildet. Sie prüfte Immobilienfirmen und Immobilienfonds, hat entsprechend Erfahrung bei der Bewertung von Mobilien. Rita Haas stammt aus einer Arbeiterfamilie. Wohnraum soll bezahlbar sein.

Melissa Renn war bis vor Kurzem am Martiplatz wohnhaft, jetzt im Spiegel. Sie hat sich zuerst zur Hochbauzeichnerin ausbilden lassen und hat danach Architektur (FH) studiert. Sie hat ein eignes Büro im Bereich Bauherrenvertretung und möchte nun ihre Erfahrungen einbringen in die spannenden Projekte, die bei der EBG am Laufen sind.

Antonin Vouillamoz ist bilingue, ausgebildeter Architekt und seit langem im BBL tätig. Dort begleitet er Projekte des Bundes, bei denen Themen wie Dekarbonisierung und Nachhaltigkeit ebenfalls aktuell sind. Er wohnt in Liebefeld und ist EBG-Mitglied. Er möchte bei den Grossbauprojekten der EBG und im Rahmen der Nachhaltigkeit mitarbeiten.

Es gibt keine weiteren Kandidaturen. Es gilt nach Art. 28 Abs. 3 der Statuten folgendes Prozedere:

- Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr.
- Im zweiten Wahlgang gilt das relative Mehr.
- Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Orvil Häusler wird bei einer Gegenstimme, ohne Enthaltungen, zum neuen Präsidenten der EBG gewählt.

Rita Haas wird bei einer Gegenstimme, ohne Enthaltungen, in den Vorstand gewählt.

Melissa Renn wird ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen in den Vorstand gewählt.

Antonin Vouillamoz wird bei einer Gegenstimme, ohne Enthaltungen, in den Vorstand gewählt.

#### Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Artikel 35 Absatz 3 der Statuten wird die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr gewählt, sie ist wieder wählbar. Der Vorstand beantragt, Balmer-Etienne AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025 wiederzuwählen. Die GV stimmt dem Antrag einstimmig, ohne Gegenstimmen, zu.

## **6. Änderung der Statuten per 17. Juni 2025**

Orvil Häusler führt durch das Traktandum. Der Vorstand schlägt vor, die Statuten dahingehend anzupassen, dass bis zu neun Vorstandsmitglieder möglich sind. Dabei handle es sich um keinen Freipass. Das Quorum würde nur ausgenutzt, wenn Notwendigkeit besteht. Die Vorstandsarbeit sei anspruchsvoller geworden – etwa bei Bauprojekten, Nachhaltigkeit und sozialen Fragen. Zusätzliche Mitglieder würden das Team entlasten und neue Perspektiven einbringen. Eine breitere Zusammensetzung stärke auch die Vielfalt und fachliche Kompetenz. Zudem kann die Nachfolge so frühzeitiger und geordneter geplant werden.

Der Antrag des Vorstands umfasst die Anpassung von Artikel 31 Absatz 1 zur Erweiterung des Vorstandes:

statt

„Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. (...)“

neu

„Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. (...)“

Es gibt keine Wortmeldungen. Die GV stimmt dem Antrag zur Änderung der Statuten einstimmig bei einer Enthaltung zu.

## 7. Informationen zu Neubauprojekten und Dekarbonisierung

### Neubauprojekt Holliger – Baufeld 01

Der Präsident erklärt die Umstände der Verzögerung. Im Rahmen des Vorprojekts wurde festgestellt, dass das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht noch nicht genügt. Dies ist eine Folge der signifikanten Abweichung des Projektes von der im Wettbewerbsprogramm geforderten Einhaltung der Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (bei gleichzeitig regulatorisch limitiertem Mietzinsvolumen).

Der Vorstand fokussierte sich darauf auf folgende Handlungsfelder: Die Rahmenbedingungen (insbesondere Gebäudehöhe) sollen in Zusammenarbeit mit den Behörden verbessert werden. Das Projekt soll zudem durch Gesamtleister hinsichtlich Optimierungspotential und zwecks Risikoreduktion überprüft werden, wobei sich der Vorstand für ein sequentielles Vorgehen entschied.

Eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung ist im Genehmigungsprozess (der Prozess startete Mitte 2023 dauert noch bis mind. 1. Quartal 2026); die Ergebnisse der im September 2024 initiierten Projektüberprüfung durch Gesamtleister liegen seit Mai 2025 vor. Es zeigt sich, dass Optimierungspotential im Hinblick auf eine verbesserte Wirtschaftlichkeit und damit Realisierbarkeit vorhanden ist.

Folgende Schritte sind vorgesehen:

1. Abschluss der Auswertung Gesamtleister
2. Entscheide des Vorstandes zu Realisierungsmodell und -Partnern
3. Involvierung der Generalversammlung  
(möglicherweise ausserordentliche Generalversammlung)
4. Realisierung (Bau) ca. 2027 bis 2029  
(vorbehältlich Genehmigung durch Generalversammlung)

Aus der GV wird gefragt, ob die Machbarkeit bezüglich der Statik geprüft wurde und wie es um die Erdbbensicherheit stehe. Der Präsident bekräftigt, dass die Statik plausibilisiert wurde. Bezüglich der Erdbbensicherheit werden die Normen eingehalten.

### Neubauprojekt Längsbau Brünnen

Der Geschäftsführer erklärt den Stand des Projekts. Die EBG hatte an der ao. GV vom 1.12.2021 den Beschluss für den Bau gefasst, der behördliche Gesamtbauentscheid erfolgte am 25. April 2024. Die Baukosten waren auf CHF 23 237 000 Mio. (Baupreisindex: 1. April 2022 /110.5) veranschlagt. Die Teuerung und v.a. Arbeiten im Kontext der Dekarbonisierung (Erdsonden) führen zu einer Erhöhung der Kosten von ca. 15%. Die Vermietung soll ab ca. Oktober 2026 erfolgen. Der Bezug sollte ab Mai/Juni 2027 möglich sein.

Aus der GV ergeben sich keine Fragen.

### Zwischenstand Dekarbonisierung

Christof Vollenwyder gibt einen Überblick.

- Untersuchung Dämmperimeter Eingangsgeschoss Huberstrasse 34:  
Der Übergang von beheizten zu unbeheizten Räumen ist bei bestehenden Bauten oft nicht definiert. Um Erkenntnisse auch für andere Mehrfamilienhäuser zu gewinnen, wurde an der Huberstrasse im letzten Winterhalbjahr eine «vorher»-Messung realisiert. Nach den sinnvollen Ertüchtigungsmassnahmen wird erneut gemessen werden, um eine Erfolgskontrolle erstellen zu können.

- Anschluss an Wärmeverbund Zollikofen, Siedlung Häberlimatte:  
Die Ölheizung der Liegenschaften Fellenbergstrasse 9-15 wird in diesem Sommer demontiert und durch eine Fernwärmeübergabestation ersetzt, welche an die Holzschnitzel-Zentrale an der Kirchlindachstrasse (Betrieb durch Energie Wasser Bern ewb) angeschlossen ist.
- Studie energetische Ertüchtigung Gebäudehülle Kirchbergerstrasse 51:  
Für das bisher unsanierte Zweifamilienhaus wurde eine Studie in Auftrag gegeben, um Erkenntnisse für die integrale energetische Ertüchtigung der Liegenschaften im ganzen Quartier zu gewinnen.
- Erfolgreiche Sondierbohrungen Erdsonden:  
Die Machbarkeit für Erdwärmesonden wurde durch 3 Bohrungen bestätigt. Diesen Sommer erfolgt der Einbau von 2 Wärmepumpen, welche die Liegenschaften Dietlerstrasse 56+58 sowie Rickenweg 31 mit Heizenergie versorgen werden. Am Brünigweg sind noch Abklärungen im Gange. Die Anlagen werden mit einem Monitoring System ausgerüstet, um Erkenntnisse für die weitere Planung der Dekarbonisierungsmassnahmen im Quartier zu gewinnen.
- Studie Variantenvergleich neue Wärmeerzeugung:  
Die Firma Eicher und Pauli erarbeitet zurzeit einen Variantenvergleich mit verschiedenen erneuerbaren Energieträgern. Untersuchungen erfolgen zum Teil in Kooperation mit Energie Wasser Bern ewb. Aktuell wird diese Schnittstelle genauer geklärt, um den Variantenvergleich fertigstellen zu können.
- Studie Eigenstromproduktion:  
Um die richtige Strategie für das Gesamtportfolio der EBG zu definieren, beabsichtigt der Vorstand, eine diesbezügliche Studie zu erstellen. Es sollen die Möglichkeiten des neuen Stromgesetzes genutzt werden. Die Studie wird demnächst beauftragt.

Christof Vollenwyder bedankt sich bei der Begleitgruppe Energie für ihren Einsatz.

Aus der GV ergeben sich keine Fragen.

## 8. Allgemeine Informationen

Lea Geber erklärt den neuen Vermietungsprozess, der sich aus der Öffnung der EBG ergibt. Als Leitlinien für den neuen Vermietungsprozess gelten:

- Transparenz: klar, nach welchen Regeln vermietet wird
- Fairness: alle haben die gleichen Chancen
- Effizienz: der Aufwand für die Vermietung wird geringgehalten

Die wichtigsten Punkte aus den neuen Vermietungsrichtlinien umfassen:

### Art 4.1 Vermietungsgrundsätze

Bei der Vermietung einer Wohnung orientiert sich die EBG an folgenden Kriterien, welche grundsätzlicher Art sind und deren Reihenfolge keine Priorisierung darstellen:

- a. optimale Nutzung des Wohnraums. Als Regel beim Einzug gilt: Anzahl Zimmer minus 1 gleich Mindestanzahl Personen, die eine Wohnung belegen müssen (beim Weissenstein etwas anders; Kinder zählen).
- b. Förderung der Wohnmobilität: Bisherige Mieter\*innen, die aufgrund einer Veränderung ihrer Haushaltsgrösse von einem Wohnobjekt der EBG in ein anderes Wohnobjekt der EBG wechseln

möchten, werden bevorzugt. Dies gilt insbesondere bei einem Wechsel von einem grösseren in ein kleineres Wohnobjekt.

- c. Bei der Vermietung von hindernisfreien Wohnobjekten sind mobilitätseingeschränkte Personen zu bevorzugen.
- d. Förderung einer ausgewogenen sozialen und demografischen Durchmischung.
- e. Integration in die Genossenschaft und die Nachbarschaft: Interesse am gemeinschaftlichen Zusammenleben; Identifikation mit der Genossenschaftsidee; Bereitschaft, sich für die Genossenschaft zu engagieren.
- f. finanzielle und soziale Verhältnisse der Interessent\*innen: Das Einkommen der Mietpartei sollte in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins sein.
- g. Berücksichtigung von Härtefällen: Dringende Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen können bevorzugt werden.

Die EBG ist bestrebt, einen Anteil ihrer Wohnungen an Personen zu vermieten, die auf dem Wohnungsmarkt besondere Schwierigkeiten haben. Dies können Menschen in belastenden Lebenssituationen, zum Beispiel geflüchtete Personen, sein.

#### Art. 5.1 Vergabe an erstmalige Mietparteien

- Elektronisch geführter Interessiertenpool: Wohnungssuchende melden sich über Online-Formular im elektronischen System an. Die Registrierung auf der Liste ist unverbindlich. Der Pool wird jährlich aktualisiert.
- Gruppe von Interessierten, die zur Wohnungsbesichtigung eingeladen werden, basiert auf softwarebasierter Zufallsauswahl (und auf Reaktion der Leute im Pool, sie müssen reagieren auf Info, dass eine Wohnung/Haus frei wird))
- Nach Wohnungsbesichtigung können sich diese Personen für die Wohnung bewerben. Aus den eingegangenen Bewerbungen wählt die Geschäftsstelle jene\*n Interessent\*in aus, welche\*r die Vermietungskriterien gemäss Artikel 4.1 am besten erfüllt.

#### Art. 13 Übergangsbestimmung

- Genossenschafter\*innen, die bereits vor Inkrafttreten dieser Vermietungsrichtlinien auf der Warteliste eingetragen waren, werden im Sinne der Besitzstandswahrung gegenüber Personen bevorzugt, deren Vergabeverfahren sich nach Ziffer 5.1 richtet. Sie müssen sich nicht über das elektronische System registrieren und behalten ihren bisherigen Anspruch auf bevorzugte Berücksichtigung.

Die neuen Vermietungsrichtlinien sind auf der Webseite aufgeschaltet (Rubrik Dokumente).

Nächste Schritte umfassen die Einführung der neuen Vermietungs-Software (emonitor). Der neue Vermietungsprozess wird voraussichtlich im Herbst 2025 lanciert.

Aus der GV ergeben sich folgende Fragen:

Wird die Geschäftsstelle von der GPK geprüft im Hinblick auf die Korrektheit des neuen Prozesses? Der Präsident erklärt, dass dies in der Kompetenz der GPK liege.

Ist es kein Widerspruch in sich, einerseits mit einem Zufallsgenerator zu arbeiten, andererseits das Einkommen zu berücksichtigen? Lea Gerber erläutert: Zuerst kommt nur der Zufallsgenerator zur Anwendung. Daraus ergibt sich eine Gruppe von Interessierten. Im Anschluss wird geschaut, wer am besten passt und erst da wird auch auf den sozialen Ausgleich geschaut.

Wer auf der bestehenden Liste ist, hat Priorität. Das heisst, dass das neue Vermietungssystem erst in zweiter Linie zur Anwendung kommt. Lea Gerber antwortet: Wer auf der Warteliste ist und Mitglied der EBG ist, hat Priorität.

Ein Mitglied der Siko Weissenstein bedankt sich dafür, dass die Sikos in den Prozess einbezogen worden sind.

## Pro Familia Kirchacker

Orvil Häusler führt durch das Traktandum. Pro Familia Kirchacker ist auf die EBG im Hinblick auf eine Fusion herantreten (aufgrund des für die Genossenschaft schwer zu bewältigenden administrativen Aufwands). Es handelt sich um eine finanziell gesunde Mietergenossenschaft mit derzeit rund 130 Wohnungen, davon 90 im Quartier Bümpliz. Ein Ersatzneubau der Siedlung Bümpliz wird den Wohnungsbestand aufgrund des Ausnutzungspotentials deutlich erhöhen. Möglich wäre eine Absorptionsfusion wie bereits im Falle von Blumenfeld und Rossfeld. Zielzeitpunkt der Fusion: 2. Quartal 2026, rückwirkend per 1.1.2026.

## Personelles aus der Geschäftsstelle

Christine Althaus verlässt die Geschäftsstelle der EBG per 30.06.2025 und geht in den wohlverdienten Ruhestand. Die GV bedankt sich bei ihr mit Applaus für ihre grosse Leistung. Ursula Beyeler hat als Nachfolgerin am 1.5.2025 die Stelle in der Buchhaltung angetreten.

## **9. Verschiedenes**

### Jubiläen

Der Präsident bedankt sich bei folgenden Jubilarinnen und Jubilaren für ihren grossen Einsatz für die EBG:

- 5 Jahre:
- Andreas Bevern / Rossfeld
  - Christina Bütikofer / Rossfeld
  - Alexander Charley / Rossfeld
  - Claudia Dollinger / Rossfeld
  - Patrik Eichenberger / Weissenstein
  - Maria Emmenegger / Rossfeld
  - Jürg Kurmann / Rossfeld
  - Heidi Messerli / Weissenstein
  - Christoph Schaefer / Rossfeld
  - Saskia Walther / Weissenstein
  - Anita Wälti / Rossfeld
  - Hans Wälti / Rossfeld
  - Beat Wenger / Weissenstein
  - Manuela Wittwer Steinhart / Rossfeld
- 15 Jahre:
- Christine Althaus / Geschäftsstelle
  - Ruedi Wachter / Vorstand
- 20 Jahre:
- Thomas Wehrli / Geschäftsstelle
- 25 Jahre:
- Peter Fitz / Weissenstein
  - Christian Meyer / Weissenstein
- 30 Jahre:
- Markus Kranz / EHP Müllerstrasse AG
- 40 Jahre:
- Walter Knöri / Fellergut
- 55 Jahre:
- René Böhlen / Häberlimatte

Der Präsident weist darauf hin, dass das Protokoll der GV auf der Webseite [www.ebgbern.ch](http://www.ebgbern.ch) publiziert wird. Wer ein Papierexemplar wünsche, könne ein solches auf der Geschäftsstelle bestellen.

Zur GV gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident dankt für den Besuch der GV und lädt zum Apéro riche ein.

Die GV verabschiedet den langjährigen Präsidenten mit einem grossen Applaus.

Die Generalversammlung endet um 20.58 Uhr.



Präsident  
Ruedi Wachter



Protokollführer  
René Bloch