



EBG
BERN

Jahresbericht 2025

Inhalt

3 Editorial

- 3 EBG für Wohnraum, Klima und Gemeinschaft

5 Schwerpunktthema

- 5 «Digitalisierung soll ergänzen und vereinfachen, nicht ausschliessen»

11 Geschäftsbericht 2025

- 12 Generalversammlung (GV)
- 13 Vorstand
- 14 Bau- und Unterhaltskommission (BuK)
- 18 Verwaltungskommission (VeK)
- 19 Kommission für Kultur und Soziales (KKS)
- 20 Vermietungssituation 2025
- 21 Die EBG in Zahlen

23 Jahresrechnung

- 24 Kommentar zur Jahresrechnung
- 26 Bilanz
- 27 Erfolgsrechnung
- 28 Anhang der Jahresrechnung 2025
- 32 Antrag zur Gewinnverwendung
- 34 Bericht der Revisionsstelle
- 35 Geldflussrechnung
- 36 Verwendung des Mieterfrankens
- 37 Anlagewerte
- 38 Bericht der Geschäftsprüfungskommission
- 41 Budget 2026

42 Siedlungsverzeichnis und Organe

- 42 Verzeichnis der Siedlungen
- 43 Genossenschaftsorgane



«Mit der «MiniEBG»-App erweitern wir das Siedlungsleben und das genossenschaftliche Zusammenleben in den digitalen Raum. Es erlaubt ein rasches Abwickeln von Alltagsfragen – und ist Plattform für Austausch, Vernetzung und Organisation innerhalb der Genossenschaft.»

Pascal von Dach ist Beauftragter für Kultur & Soziales und Verantwortlicher Weiterentwicklung «MiniEBG»

EBG für Wohnraum, Klima und Gemeinschaft

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand präsentiert Ihnen den Jahresbericht 2025. Darin finden Sie den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 13), die Jahresrechnung 2025 (ab Seite 23) sowie den Voranschlag 2026 (ab Seite 41).

Das Jahr 2025 war für die EBG Bern ein Jahr des Übergangs – personell, organisatorisch und inhaltlich. Zugleich war es ein Entscheidungsjahr: In wichtigen Dossiers wurden Grundlagen erarbeitet und erste Weichen gestellt, damit aus der Planung in den kommenden Umsetzungsjahren schrittweise konkrete Ergebnisse entstehen können. Mit dem Wechsel im Präsidium und mehreren Veränderungen im Vorstand und auf der Geschäftsstelle haben wir Verantwortung übergeben und gleichzeitig neue Perspektiven gewonnen.

Eine Genossenschaft, die ihren Bestand pflegt, saniert und weiterentwickelt, bleibt beweglich – finanziell wie auch genossenschaftlich. 2025 stand dabei besonders das Hochhausprojekt «Frau Holle» im Fokus: Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt wurde durch ein kompetentes Planerteam aus einem Gesamt-leister, Architekt*innen und Spezialist*innen weiter vorangetrieben und zugleich in Qualität und Kosten deutlich verbessert. Ziel ist, das Projekt bis 2029 zu realisieren.

Mit dem Neubauprojekt «Le Pont» in Brünnen hat die EBG 2025 ein sichtbares Zeichen gesetzt: Nach den intensiven Vorarbeiten liegt der rechtsgültige Gesamtbau-entscheid vor, und auf der Baustelle ist der Schritt von der Planung zur Realisierung erfolgt. Die Grundsteinlegung steht sinnbildlich für den Start des Mischnutzungs-projekts, das Wohnen, Lernen und Unterstützung im Quartier vereint. Geplantes Bauende ist Oktober 2027.

Der Ausstieg aus fossilen Energieträgern bleibt ein Kernauftrag (Statutenartikel 5a). 2025 wurden konkrete Fortschritte sichtbar: In der Häberlimatte wurde ein erster Fernwärmeanschluss realisiert; weitere Anschlüsse (etwa im Schwabgut und im Fellergut) sind in Planung. Besonders herausfordernd bleibt der Weissenstein: Nach erfolgreichen Sondierbohrungen und ersten erneuerbaren Wärmelösungen laufen vertiefte Abklärungen – unter anderem zu Grundwasser-Vari-anten – in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern.

Die Öffnung der EBG und die Weiterentwicklung der Vermietung wurden 2025 konkret: Neue Vermietungs-richtlinien und ein überarbeiteter Vergabeprozess schaffen mehr Transparenz und Fairness. Gleichzeitig stärken neue Kommunikationswege das Miteinander. Auch darüber hinaus gewinnt die Digitalisierung an Bedeutung: Sie unterstützt eine klare, zeitgemässe Kommunikation und macht Informationen für die Bewohnenden einfacher zugänglich – ohne den persön-lichen Kontakt zu ersetzen. Lesen Sie mehr dazu im Schwerpunkt (Seite 5).

Ein Jahr wie 2025 gelingt nur gemeinsam. Ich danke allen, die Verantwortung übernommen haben: im Vorstand und in den Kommissionen, in den SiKos, in Projektgruppen und in den Siedlungen. Ein besonde-erer Dank gilt auch den Mitarbeitenden der Geschäfts-stelle – gerade in Zeiten personeller Wechsel, in denen Stabilität und Professionalität besonders zählen.

Wir gehen weiter – mit Augenmass, Mut und dem klaren Ziel, genossenschaftlichen Wohnraum in Bern zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Orvil Häusler,
Präsident EBG Bern



Bequem und 24/7 reservieren: Ein Teil der Waschmaschinen der Siedlung Schwabgut kann über die App «MiniEGB» reserviert werden. Das Einschreiben in eine Liste vor Ort entfällt.

«Digitalisierung soll ergänzen und vereinfachen, nicht ausschliessen»

Michael Schoch ist Immobilienreuhänder und Digitalisierungsexperte. Bei «Netz Genossenschaften» Schweiz sucht er nach digitalen Lösungen für die Bewirtschaftung von kleinen und mittelgrossen Genossenschaften. Ein Gespräch über Chancen und Herausforderungen digitaler Tools im Genossenschaftsalltag.



Zur Person

Michael Schoch lebt in Zürich. Der ausgebildete Immobilienbewirtschafter und diplomierte Immobilienreuhänder arbeitet seit 2021 bei Wohnbaugenossenschaften Zürich. Zunächst baute er als Projektleiter die Verbandslösung «Netz Genossenschaften» für die Bewirtschaftung von Genossenschaftsportfolios auf. Heute leitet er diesen Bereich. Seinen MBA in Real Estate Management an der ZHAW schloss er 2024 ab.

Was ist mit Digitalisierung von Genossenschaften so alles gemeint?

Ganz breit geht es bei Digitalisierung darum, analoge Abläufe durch digitale Prozesse zu ersetzen oder zu ergänzen. Das umfasst beispielsweise die Kommunikation mit Mieter*innen, aber auch Verwaltungsaufgaben wie die Vermietung, Verträge und Buchhaltung. Auch diverse Dienstleistungen in den Siedlungen sind damit gemeint: zum Beispiel die Möglichkeit, eine Waschmaschine via App zu reservieren oder Schadensmeldungen digital zu machen.

Was ist das Spezielle an Ihrer Arbeit im Genossenschaftsumfeld?

Wohnbaugenossenschaften arbeiten langfristig, sie sind beziehungsorientiert und verfügen über unterschiedliche Strukturen. Jede Genossenschaft hat ihre eigene Identität. Dem müssen wir gerecht werden. Die Digitalisierung soll deshalb pragmatisch, verständlich und sozial verträglich sein.

«Die Suche nach digitalen Lösungen sollte immer von den Bedürfnissen ausgehen: Was soll die App oder die Software können? Das sollte der allererste Schritt sein.»

Worauf achten Sie besonders?

Im Vordergrund stehen Nutzen, die Akzeptanz und die Alltagstauglichkeit. Bei uns besteht zusätzlich die Herausforderung, dass nicht alle Genossenschaften auf dieselben Lösungen setzen. Dadurch müssen wir teilweise mehrere Systeme mit ähnlichen Funktionen parallel betreiben und koordinieren.

Und wo sehen Sie die Chancen der Digitalisierung?

Auf einige Stichworte gebracht würde ich sagen: weniger Papier, effizientere Abläufe, schnellere Kommunikation, eine bessere Datenqualität sowie eine höhere Erreichbarkeit. Sie können als Mieter*in beispielsweise 24/7 melden, wenn Ihr Geschirrspüler kaputt ist. Und die Vermietung und Verwaltung von Liegenschaften kann digital abgewickelt und koordiniert werden.

Das spart Ordner und Zeit.

Absolut. Digitale Lösungen sind dann effizient, wenn sie den Arbeits- und Genossenschaftsalltag konsequent vereinfachen. Ansonsten steigen vor allem Komplexität, Erwartungen und der Betreuungsaufwand.

Und wo liegen die Hürden?

Meist sind das die begrenzten Ressourcen der Genossenschaften und ihrer Verwaltungen. Weitere Punkte sind auch unterschiedliche digitale Kompetenzen sowie Akzeptanzprobleme. Und dann sind da die Datenschutzanforderungen – und die Abhängigkeit von kommerziellen Anbietern. Aus diesem Grund begrüße ich Open-Source-Projekte wie «Flink», die von den Genossenschaftler*innen selbst getragen und entwickelt werden. Das erlaubt eine Entwicklung von Lösungen, die sich sehr konkret an den Anwender*innen orientieren.

Wir arbeiten seit einiger Zeit mit der erwähnten Genossenschaftsapp «Flink» – wir nennen sie auch «MiniEBG». In einer unserer Siedlungen haben wir die Waschmaschinenreservation per App eingeführt – und unser Vermietungssystem ist seit Anfang Jahr digitalisiert. Bewegen wir uns da vorne mit, sind wir im Mittelfeld oder sind wir eher das Schlusslicht im Vergleich zu anderen Genossenschaften?

Mit einer Genossenschaftsapp, digitaler Waschmaschinenreservation und einem digitalisierten Vermietungssystem würde ich die EBG klar im vorderen Bereich verorten. Man sollte jedoch berücksichtigen, dass wir vorwiegend kleine und mittlere Genossenschaften mit weniger als 500 Wohnungen betreuen. In diesem

Umfeld sind solche Lösungen noch nicht flächendeckend verbreitet. Viele Genossenschaften arbeiten weiterhin stark papierbasiert oder haben nur Teilprozesse digitalisiert. Grössere Player sind da weiter. Im Vergleich mit ähnlich grossen Genossenschaften bewegt sich die EBG vermutlich ziemlich im Mittelfeld.

Digitale Tools können die Anwender*innen auch überfordern. Wie kommt man dem zuvor?

Wichtig finde ich, dass digitale Lösungen immer von den Bedürfnissen ausgehen: Was soll die App oder die Software können? Das sollte der allererste Schritt sein. Erst wenn die Anforderungen geklärt sind, sollte man sich auf die Suche nach einer geeigneten Lösung machen. Leider stelle ich fest, dass es oft umgekehrt ist: Genossenschaften entscheiden sich für eine digitale Lösung und versuchen die dann an ihre Bedürfnisse anzupassen. Das sorgt für Frust.

Und was ist mit den «Kinderkrankheiten» von Anwendungen wie «Flink»? Die werden ja laufend weiterentwickelt, optimiert – und ändern sich. Das kann ebenfalls verunsichern.

Wichtig ist natürlich eine realistische Kommunikation, insbesondere bei laufend weiterentwickelten Anwendungen. Hilfreich sind klare Prioritäten, kurze Feedbackwege mit den Entwickler*innen und ein schrittweiser Ausbau. Zudem sollten bewusst Funktionen eingeführt werden, die rasch einen erkennbaren Nutzen bringen.

In unseren Siedlungen leben viele ältere Menschen. Einige von ihnen haben Mühe, mit digitalen Neuerungen Schritt zu halten. Vieles läuft bei uns noch immer über Papier. Muss man das unbedingt ändern?

Nein. Digitalisierung muss ergänzen und vereinfachen, nicht ausschliessen. Ich würde keinesfalls auf Papier verzichten, wenn es hilft, Menschen zu erreichen, die sonst stehen gelassen werden. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: In manchen Genossenschaften versenden wir Umfragen, die wir digital über Microsoft Forms erstellen, in Briefform. Dieser Brief enthält nebst der Umfrage auf Papier auch einen QR-Code. Durch die Auswahlmöglichkeit stellen wir sicher, dass wir alle Bewohner*innen erreichen. Entscheidend ist meines Erachtens, dass digitale Angebote zusätzliche Möglichkeiten schaffen, ohne Menschen abzuhängen.



Flink – die digitale Plattform für den Genossenschaftsalltag

Mit der Genossenschaftsapp «Flink» bietet die EBG Bern ihren Mieter*innen ein vielseitiges digitales Instrument für den Alltag.

Über «Flink» können Reparaturmeldungen eingereicht, Gegenstände getauscht oder Waschmaschinen reserviert werden. Zudem ermöglicht die App die Kommunikation via Pinnwand, Chat und Gruppen sowie die Nutzung eines gemeinsamen Kalenders. Aufgrund ihrer mobilen Nutzung wird sie innerhalb der EBG auch «MiniEBG» genannt.

Die EBG setzt «MiniEBG» seit 2022 ein. Vorausgegangen war eine rund zweijährige Pilotphase. Die Einführung und Weiterentwicklung wurden über verschiedene Kanäle begleitet, darunter die «EBG-Nachrichten», Newsletter und Siedlungsversammlungen. Ein ausführliches Handbuch erklärt die Anwendung Schritt für Schritt.

Eine Auswertung per Ende 2025 zeigt: Rund 40 Prozent der Genossenschaftler*innen sind auf «Flink» registriert und nutzen die App zumindest gelegentlich. Besonders häufig verwendet werden der Kalender und die Pinnwand.

«MiniEBG» wird kontinuierlich weiterentwickelt. Neue Funktionen entstehen in Zusammenarbeit mit den Entwicklern und orientieren sich an den Bedürfnissen der Genossenschaft. Seit 2024 können in der Siedlung Schwabgut ausgewählte Waschmaschinen über die App reserviert werden. Seit 2025 ist auch die Reservation des Saunafasses in der Siedlung Rossfeld möglich.

«Flink» wird von einer Interessengemeinschaft getragen, der auch der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz angehört.

Wie überwindet man Berührungssängste?

Durch einfache Anwendungen, klare Anleitungen – und die persönliche Unterstützung. Über die geht eigentlich nichts. Ein Beispiel, das gemäss meiner Erfahrung sehr gut funktioniert, ist das «Göttisystem». So etwa bei der Einführung der Genossenschaftsapp «Flink»: Hier begleiten digital affine Personen andere beim Einstieg und sind bei Fragen und Unsicherheiten da. Ebenfalls wichtig ist eine klare Kommunikation, etwa im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Anleitungsmaterial.

Wie kann man Mitarbeitende von Geschäftsstellen mit digitalen Tools vertraut machen?

Man muss die Mitarbeitenden von Anfang an mit ins Boot holen, ihre Bedürfnisse klären – und sie auf keinen Fall einfach vor Tatsachen stellen. Eine digitale Lösung funktioniert dann, wenn die Mitarbeitenden und die

Bewohnenden einen Nutzen davon haben und sie mit Überzeugung anwenden und mittragen. Wichtig ist auch, ausreichend Zeit für die Schulung und das Ausprobieren einzuräumen und die neue Lösung zu testen. Pilotphasen erleichtern die Einführung.

Oft stehen auch Sicherheitsfragen im Raum.

Etwa, was persönliche Daten angeht. Oder Datenverlust aufgrund von Pannen oder Cyberattacken.

Was gilt es da zu beachten?

Datenschutz und IT-Sicherheit sind natürlich das A und O. Wichtig sind klare Verantwortlichkeiten, Zugriffsrechte und sichere Passwörter. Dazu gehören auch regelmässige Updates, Backups und, last but not least, verlässliche Anbieter mit transparenten Standards. Zudem sollten nur Daten erhoben werden, die wirklich nötig sind.

melon.rent

Melonrent – die digitale Vermietung ist transparent und bündelt Informationen

Seit Dezember 2025 arbeitet die EBG Bern mit der Vermietungssoftware «melon.rent». «melon.rent» ist eine digitale Softwarelösung der Schweizer Firma e-monitor AG, die speziell für die automatisierte und effiziente Vermietung von Immobilien entwickelt wurde. Die Software wird bereits von zahlreichen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz eingesetzt.

Die ersten Erfahrungen sind positiv: Bereits wenige Wochen nach der Einführung des digitalen Bewerbungsverfahrens haben sich rund 1000 Personen über das Online-Formular für eine Wohnung interessiert.

Mit «melon.rent» wird der Vermietungsprozess effizienter gestaltet – sowohl für die Geschäftsstelle

als auch für die Interessierten. Der Erstkontakt erfolgt über ein elektronisches Anmeldeformular, in dem neben den Kontaktdaten auch die individuellen Wohnbedürfnisse erfasst werden. Einmal jährlich werden die registrierten Personen gebeten, ihr Interesse zu bestätigen und ihre Angaben bei Bedarf zu aktualisieren. Für Datenschutz ist gesorgt: Die EBG Bern erfragt nur die notwendigen Angaben der Interessierten.

Wird eine passende Wohnung frei, informiert die Geschäftsstelle die entsprechenden Personen per E-Mail. Die Anmeldung zur Besichtigung erfolgt ebenfalls online. Die Auswahl der Interessent*innen wird per Zufallsprinzip vorgenommen. Nach der Besichtigung können Bewerbungen digital eingereicht werden. Das reduziert den administrativen Aufwand und spart Papier. Die Software unterstützt die strukturierte Prüfung der Bewerbungen anhand definierter Kriterien und sorgt für Transparenz im gesamten Prozess – vom Erstkontakt bis zum Mietvertragsabschluss.

Wie sehen Sie die Zukunft der Digitalisierung des genossenschaftlichen Alltags und des Tagesgeschäfts? Wie verändern sich das Wohnen und der Berufsalltag in einer Wohnbaugenossenschaft?

Ich könnte mir vorstellen, dass die Digitalisierung weiter zunimmt, vor allem im Bereich der Kommunikation, in der Verwaltung und bei Dingen wie Reparaturmeldungen, Reservationen und so weiter. Viele Abläufe werden dadurch effizienter. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Datenqualität, Support und IT-Sicherheit. Wichtig scheint mir in all dem, dass Genossenschaften digitale Lösungen so einsetzen, dass Gemeinschaft, Teilhabe und soziale Aspekte nicht verloren gehen.

Netz Genossenschaften – Unterstützung für gemeinnützige Wohnbauträger

Das spezialisierte Dienstleistungszentrum «Netz Genossenschaften» des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Zürich wurde im Jahr 2021 gegründet. Es unterstützt gemeinnützige Wohnbauträger bei der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung sowie bei der Vermietung von Wohnungen.

Das Angebot richtet sich insbesondere an kleinere und mittelgrosse Genossenschaften, Stiftungen und gemeinnützige Aktiengesellschaften im Raum Zürich, die über keine eigene professionelle Geschäftsstelle verfügen. Die kleinste zurzeit betreute Genossenschaft verfügt über 23 Wohnungen, die grösste über 400 Wohneinheiten.

«Wichtig scheint mir in all dem, dass Genossenschaften digitale Lösungen so einsetzen, dass Gemeinschaft, Teilhabe und soziale Aspekte nicht verloren gehen.»



«Das digitale Reservieren der Waschmaschinen erlaubt es, ohne Gang in die Waschküche die Verfügbarkeiten zu prüfen und das Waschen flexibler zu gestalten.»

Jan Luca Guldemann ist Mitglied der SiKo-Schwabgut

Geschäftsbericht 2025

Das Jahr 2025 war für die EBG ein Jahr des Übergangs – personell, organisatorisch und inhaltlich. Die EBG hat seit der Generalversammlung 2025 mit Orvil Häusler einen neuen Vorstands-Präsidenten sowie drei neue Mitglieder im Vorstand.

Baulich sah die EBG Bern die Grundsteinlegung des Neubaus «Le Pont» in Brünnen. Und auch das Neubauprojekt «Frau Holle» gewinnt seine neue Kontur: Ein kompetentes Planerteam aus einem Gesamtleister, Architekt*innen und Spezialist*innen konnte es in Bezug auf Qualität und Kosten deutlich optimieren. Im zweiten Semester 2026 sollen die Genossenschafter*innen über das Bauvorhaben abstimmen.

Im Dekarbonisierungsvorhaben ist die EBG vorangekommen. In der Häberlimatte wurde ein erster Fernwärmeanschluss realisiert; weitere Anschlüsse (Schwabgut und Fellergut) sind in Planung.

Und seit Ende 2025 setzt die Geschäftsstelle auf ein digitales Tool beim Vermietungsprozess.

Generalversammlung (GV)

Die 119. ordentliche Generalversammlung (GV) fand am 17. Juni 2025 im Westen Berns, in geografischer Nähe zu den EBG-Siedlungen Schwabgut und Fellergut, statt. 128 stimmberechtigte Genossenschafter*innen fanden den Weg in den Sternensaal in Bümpliz.

Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung, Revision

Die GV genehmigte das Protokoll der 118., ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024, den Geschäftsbericht 2024, die Jahresrechnung 2024 und die Gewinnverteilung 2024. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

Die Balmer-Etienne AG wurde von der Generalversammlung als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025 gewählt.

Wahlen und Statutenänderung

Nach 15 Jahren im Vorstand und 11 Jahren an der Spitze der EBG Bern gab Ruedi Wachter sein Präsidentenamt ab und trat aus dem Vorstand zurück. Fusionen, Grosssanierungen, das EBG-Jubiläum, Dekarbonisierung, die Öffnung der EBG sowie Neubauprojekte wie der Längsbau Brünnen und das komplexe Holliger-Projekt dominierten seine Amtszeit. In seiner Laudatio würdigte Orvil Häusler die Sorgfalt, Geduld und das Gespür für das richtige Mass, mit dem Ruedi Wachter der EBG vorstand.

Orvil Häusler wurde zum neuen Präsidenten gewählt und bekräftigte seine Motivation, die EBG durch die komplexen Themen der Dekarbonisierung und der Neubauten zu führen. Er bekannte sich zu den Leitlinien der EBG. Bezahlbarer Wohnraum, Nachhaltigkeit und moderates Wachstum seien ihm auch ein persönliches Anliegen. Er freue sich, die EBG Bern auf diesem Weg zu unterstützen.

Auch René Bloch (VeK/KKS) und Barbara Beyeler (BUK) (sie trat bereits per Ende 2024 zurück) gaben ihren Austritt aus dem Vorstand und wurden für ihre Leistungen gewürdigt.

Neu in den Vorstand gewählt wurden die Wirtschaftsprüferin Rita Haas (VeK) sowie die Architekt*innen Melissa Renn (BuK) und Antonin Vouillamoz (BuK). Letztere beiden verstärken die Bau- und Unterhaltskommission bei den Grossprojekten Dekarbonisierung und Neubau Holliger.

Die vom Vorstand beantragte Statutenänderung, die die Erweiterung des Vorstands von 7 auf 9 Personen vorsieht, wurde angenommen.

Informationen

Die GV wurde über das Budget 2025 informiert. Dieses liegt in der Kompetenz des Vorstands. Zudem wurden die Anwesenden über den Stand der Dekarbonisierung, den Längsbau Brünnen, die mögliche Fusion mit der Genossenschaft Pro Familia Kirchacker, die neuen Vermietungsrichtlinien und das Neubauprojekt Holliger informiert.

Ein Apéro riche rundete den Abend ab.

Das Protokoll der 119. GV ist auf der Website der EBG Bern abrufbar (www.ebgbern.ch). Ein Papierexemplar kann bei der Geschäftsstelle bezogen werden.

Vorstand

Sitzungen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr elfmal zu abendlichen Sitzungen. An den Sitzungen waren jeweils auch der Geschäftsführer und die Finanzleiterin anwesend. Zudem führte der Vorstand im Dezember einen ganztägigen Workshop durch, der die Zusammenarbeit im Vorstand zum Inhalt hatte.

Kommissionen

In der aktuellen Organisationsform der EBG werden die Vorstandsgeschäfte zu einem grossen Teil in drei Kommissionen vorbereitet. Über die Aktivitäten der Verwaltungskommission, der Bau- und Unterhaltskommission sowie der Kommission für Kultur und Soziales im Berichtsjahr wird in den folgenden Kapiteln informiert.

Schwerpunkthemen 2025

Hochhausprojekt «Frau Holle»: 2025 stand das Hochhausprojekt «Frau Holle» im Fokus: Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt wurde durch ein kompetentes Planerteam aus Generalplaner, Architekt*innen und Spezialist*innen weiter vorangetrieben und zugleich in Qualität und Kosten spürbar verbessert. Mit einer hybriden Holz-Beton-Bauweise und optimierten Grundrissen wurden wichtige Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung geschaffen. Gleichzeitig bleibt der genossenschaftliche Mehrwert zentral: Das Projekt vereint grosszügige Gemeinschaftsräume, rund 110 Wohnungen verschiedener Grösse und preiswerten, stadtnahen Wohnraum, der Begegnungen fördert. Ziel ist, das Projekt bis 2029 zu realisieren.

Neubauprojekt Brünnen – «Le Pont»: Mit dem Neubauprojekt «Le Pont» in Brünnen hat die EBG 2025 ein gut sichtbares Zeichen gesetzt: Nach den intensiven Vorarbeiten liegt der rechtsgültige Gesamtbauentscheid vor, und auf der Baustelle ist der Schritt von der Planung zur Realisierung spürbar geworden. Die Grundsteinlegung initiierte den Start des Projekts, das auf Mischnutzung setzt. Neben 30 Wohneinheiten – 28 Wohnungen

und 2 Jokerzimmern – werden Schulräume der sozialen Stiftung Familien Support Bern West im «Le Pont» realisiert. So entsteht ein Ort, der Wohnen, Lernen und Unterstützung im Quartier verbindet. Geplantes Bauende ist Oktober 2027.

Dekarbonisierungsvorhaben: Der Ausstieg aus fossilen Energieträgern bleibt ein Kernauftrag (Statutenartikel 5a) des Vorstands. 2025 wurden konkrete Fortschritte sichtbar: In der Häberlimatte konnte ein erster Fernwärmeanschluss realisiert werden; weitere Anschlüsse (unter anderem im Schwabgut und im Fellergut) sind in Planung. Besonders herausfordernd bleibt der Weissenstein: Nach erfolgreichen Sondierbohrungen und ersten erneuerbaren Wärmelösungen laufen vertiefte Abklärungen. Dazu gehören Grundwasser-Varianten. Dies in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern. Ziel ist, belastbare Entscheidungen für die nächsten Schritte zu ermöglichen.

Öffnung der EBG und Vermietung: Die Öffnung der EBG und die Weiterentwicklung der Vermietung wurden 2025 konkret: Neue Vermietungsrichtlinien und ein überarbeiteter Vermietungsprozess schaffen mehr Transparenz und Fairness. Seit Ende 2025 arbeitet die EBG mit dem digitalen Vermietungstool «melon.rent».

Bau- und Unterhaltskommission (BuK)

Die Bau- und Unterhaltskommission tagte im Jahr 2025 nahezu monatlich. Insgesamt fanden elf ordentliche Sitzungen am Hauensteinweg statt. Zusätzlich wurden im Zusammenhang mit dem Hochhausprojekt im Holliger vier Bauausschusssitzungen durchgeführt.

Per Mitte Jahr kam es zu einem Wechsel in der Zusammensetzung der Kommission. Die neu gewählten Vorstandsmitglieder Melissa Renn und Antonin Vouillamoz übernahmen die Co-Leitung der BuK.

Neben dem laufenden Unterhalt in sämtlichen Siedlungen war das Jahr geprägt von der Weiterbearbeitung und Optimierung des Hochhausprojekts im Holliger sowie von der strukturierten Einführung der neu zusammengesetzten Kommission.

Siedlung Holliger, Projekt «Frau Holle» (Neubau)

Im Jahr 2025 erfolgten die Auswertung der eingegangenen Gesamtleistungsangebote sowie die Prüfung von Projektoptimierungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Auf dieser Grundlage konnte ein Gesamtleister bestimmt werden. Zudem wurde eine Entwicklungsvereinbarung zur Erarbeitung des Projekts abgeschlossen. Parallel dazu begleitete die BuK eine geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung.

Der Gesamtleister erarbeitet nun in Zusammenarbeit mit den Architekt*innen und dem interdisziplinären Planer*innenteam eine wirtschaftlich optimierte Projektvariante unter Wahrung der architektonischen Qualität des Wettbewerbsprojekts.

«Le Pont» / Längsbau Brünen (Neubau)

Nach Erhalt der Baubewilligung konnte Anfang 2025 mit den Bauarbeiten für den geplanten Neubau begonnen werden. Trotz der engen Platzverhältnisse auf der Baustelle sowie der anspruchsvollen Betonarbeiten verläuft die Bautätigkeit planmässig.

Die Grundsteinlegung fand im August 2025 im Beisein zahlreicher Gäste statt. Im Rahmen dieses Anlasses erhielt das Projekt den Namen «Le Pont». Der Baufortschritt kann über eine Livecam mitverfolgt werden. Der Abschluss der Arbeiten ist für Oktober 2027 vorgesehen.



EBG-Präsident Orvil Häusler, Schulinspektorin Esther Gysel und Gemeinderatsmitglied Alec von Graffenried bei der Grundsteinlegung.



Ansicht der Dachwohnung am Martiweg.

Siedlung Weissenstein, Martiweg 9–17 (Sanierung)

Nach Abschluss der ersten beiden Sanierungsetappen («Süder» und «Zwilling Ost») konnte im Mai 2025 die dritte Etappe «Zwilling West» fertiggestellt und bezogen werden. Unmittelbar danach erfolgte der Baustart der letzten Etappe «Original».

Wie der Name dieser Etappe andeutet, konzentrieren sich die baulichen Massnahmen auf moderate Eingriffe. Die bestehenden Mansarden im Dachgeschoss bleiben erhalten, ebenso das Grundrisskonzept der Wohnungen in den Hauptgeschossen. Verbesserungen erfolgen insbesondere in den Nasszellen. Neu verfügen sämtliche Wohnungen über einen Balkon auf der Gartenseite.

Siedlung Weissenstein, Kirchbergerstrasse 51 (Machbarkeitsstudie)

Das Gebäude an der Kirchbergerstrasse 51 ist das letzte Haus der Siedlung Weissenstein, dessen Innenräume noch nicht saniert wurden. Im Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden handelt es sich nicht um ein Reihenheim, sondern um ein Gebäude mit zwei Etagenwohnungen.

Im Jahr 2025 wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese untersucht sowohl die Innensanierung als auch den Ausbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss. Zudem werden Massnahmen zur energetischen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Aufwertung der Gebäudehülle geprüft. Ziel ist es, Energieverluste zu reduzieren, die Wohnbehaglichkeit zu erhöhen und das Erscheinungsbild zu erhalten. Das Gebäude ist als Pilotprojekt vorgesehen, dessen Erkenntnisse auf die gesamte Siedlung übertragen werden sollen.

Dekarbonisierung

Im Bereich der Dekarbonisierung wurden 2025 verschiedene Massnahmen weiterverfolgt. Nachdem Sondierbohrungen in der Siedlung Weissenstein die Machbarkeit der Erdwärmenutzung mittels Erdsonden bestätigt hatten, wurden zwei der drei Erdsonden (Probebohrungen) an der Dietlerstrasse 58 und am Rickenweg 31 ausgebaut. Für drei Wohneinheiten wurden zwei Wärmepumpen installiert, die jeweils an eine Erdsonde angeschlossen und in Betrieb genommen wurden.

Zudem wurde eine Studie mit einem Variantenvergleich der Konzepte zur Wärmeerzeugung in der Siedlung Weissenstein erarbeitet. Für die favorisierten Varianten mit Nutzung von Erdwärme wurde mit Energie Wasser Bern (ewb) eine Zusammenarbeitsvereinbarung für weiterführende geologische und hydrogeologische Untersuchungen der Energieträger Grundwasser und Tiefengrundwasser abgeschlossen.

Die Siedlung Häberlimatte wurde an das Fernwärmenetz der Gemeinde Zollikofen angeschlossen. Der Wärmeverbund wird von Energie Wasser Bern (ewb) im Contracting betrieben und weist einen erneuerbaren Anteil von 81% auf.

In der Siedlung Holligen (Huberstrasse 34) wurden im Sockelgeschoss Massnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie der Dichtigkeit der Gebäudehülle umgesetzt.



Die EBG baut: Impression bei der Grundsteinlegung zum Projekt «Le Pont» im vergangenen August 2025.

Verwaltungskommission (VeK)

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich im Jahr 2025 bis Juni unter der Leitung von Orvil Häusler und ab August unter der Leitung von Rita Haas zehnmal zu abendlichen Sitzungen. 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 und diverser Beitrittsgesuche
- Hypotheken-Portefeuille: Überprüfung, insbesondere bezüglich des Auslaufens bzw. der Erneuerung von Hypotheken
- Finanzierung der Bauprojekte: Beurteilung, Abklärungen
- Ordentliche Generalversammlung 2025: Organisation
- Organisationsreglement: Anpassung auf die neuen Statuten

2025 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 (bis Juni) bzw. Orvil Häusler und Rita Haas (ab August) vertraten in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider (bis Juni) bzw. Rolf Schneider und Ursula Beyeler (ab August) die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im Berichtsjahr bei der Arbeitgeberseite (Orvil Häusler).

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2025 wurde durch die Revisionsstelle Balmer-Etienne AG nach den Prinzipien der sogenannt eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 34 dieses Jahresberichts abgedruckt.

Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die GPK, die sich aus Jolan Jolay, Christoph Feldmann und Daniel Zoller zusammensetzt, traf sich im Jahr 2025 zu mehreren Sitzungen. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2025 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich ab Seite 38 dieses Jahresberichts.

Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern

Keine

Kommission für Kultur und Soziales (KKS)

Das Jahr 2025 war geprägt von einem intensiven Austausch mit den Siedlungskommissionen (SiKos) – sei es zum neuen Vermietungsprozess oder zu den Aufgaben und Kompetenzen der SiKos.

Neuer Vermietungsprozess

Nach dem Entscheid an der Generalversammlung 2024, dass sich künftig alle Interessierten für eine Wohnung in der EBG bewerben können, machte sich eine Arbeitsgruppe aus Vorstand und Geschäftsstelle daran, den Vermietungsprozess und die Vermietungsrichtlinien an die neue Ausgangslage anzupassen. Im Januar 2025 wurden alle SiKo-Mitglieder an einen Workshop zum Thema eingeladen. Die Arbeitsgruppe stellte ihre bisherigen Überlegungen zum neuen Vermietungsprozess vor und diskutierte dessen Stärken und Schwächen mit den anwesenden SiKo-Mitgliedern. Daraufhin machte die Arbeitsgruppe einen Vorschlag für die Überarbeitung der Vermietungsrichtlinien, zu dem die SiKos schriftlich Stellung nehmen konnten. Im Mai 2025 verabschiedete der Vorstand die neuen Vermietungsrichtlinien.

Im zweiten Halbjahr arbeitete die Geschäftsstelle intensiv daran, den neuen, softwarebasierten Vermietungsprozess technisch umzusetzen. Im Dezember 2025 war es dann so weit: Alle Wohnungssuchenden können sich in die Interessent*innenliste eintragen und werden bei passenden freierwerdenden Wohnungen per E-Mail informiert. Sie haben die Möglichkeit, sich über einen Link um einen Besichtigungstermin zu bewerben. Die Auswahl der Kandidat*innen verläuft per Zufallsgenerator. Mit etwas Glück werden sie zur Wohnungsbesichtigung eingeladen und können sich im Anschluss für die Wohnung bewerben.

Aufgaben und Kompetenzen der SiKos

Das jährliche SiKo-Treffen im März bietet jeweils Gelegenheit, sich siedlungsübergreifend über Erfahrungen, Herausforderungen und Erfolge der SiKo-Arbeit auszutauschen. Die Vielfalt der Siedlungen zeigt sich dabei auch in der Unterschiedlichkeit der SiKos und ihrer Aktivitäten. Wiederkehrendes Thema sind die Zuständigkeiten und Kompetenzen der SiKos.

Die KKS nahm dies zum Anlass, die Aufgaben und Kompetenzen der SiKos in einem Workshop im November gemeinsam mit den SiKos zu diskutieren. In den letzten Jahren haben sich neue Rollen und Strukturen ergeben – etwa durch den Beauftragten für Kultur und Soziales, das EBG-Zentrum oder verschiedene Interessengruppen (IGs).

Auf Basis dieses Workshops hat die KKS das Reglement über die Siedlungskommissionen aufgefrischt und den SiKos zur Stellungnahme geschickt. Das überarbeitete SiKo-Reglement wird voraussichtlich im ersten Quartal 2026 vom Vorstand verabschiedet.

Siedlungsversammlungen

Im ersten Quartal des 2025 fanden in allen sieben Siedlungen der EBG-Bern Siedlungsversammlungen statt. In der Siedlung Blumenfeld wurde die Siedlungsversammlung vom Vorstand durchgeführt.

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

Vermietungssituation 2025

Es fanden im Berichtsjahr folgende 40 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2025	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	3	213
Weissenstein	MFH Weissenstein	5	66
Holligen	MFH Huberstrasse 34	5	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10-14	2	21
Holligen	MFH Stooßstrasse 10-24	4	49
Holligen	MFH Burckhardtstrasse 8-16	4	35
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8-10	2	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70-72	8	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9-13	2	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9-15	3	72
Rosfeld	MFH Granatweg 9/11/13 und Tulpenweg 6/8/10	2	41
Mieterwechsel insgesamt		40	

Die Mieten in der Stadt Bern steigen weiter

Die Stadt Bern ist stark von steigenden Mietzinsen betroffen. Auch im Jahr 2025 ist der durchschnittliche Mietzins weiter angestiegen. Im Vergleich zum November 2024 liegt der monatliche Mietzins im Durchschnitt um 1,4 % höher. Für Mieter*innen bedeutet dies Mehrkosten von durchschnittlich 21 Franken pro Monat gegenüber dem Vorjahr. Dieses Phänomen ist jedoch nicht neu: Seit November 2003 ist der durchschnittliche Mietzins in der Stadt Bern insgesamt um 34 % gestiegen.

Bern baut Wohnraum

Die steigenden Mietpreise sind ein Hinweis darauf, dass Wohnraum knapp ist. Um der wachsenden Nachfrage zu begegnen, werden in Bern verschiedene Wohnbauprojekte realisiert.

Das aktuell grösste Bauprojekt entsteht im Norden der Stadt. Das Projekt «Wankdorfcity 3» umfasst sieben Wohngebäude. Bis 2029 sollen hier rund 490 Mietwohnungen für etwa 1100 Bewohner*innen sowie über 3000 Arbeitsplätze entstehen. Die Wohnungen werden in unterschiedlichen Preissegmenten und

Wohnformen angeboten. Der Bau ist bereits im Gange; die ersten Mietwohnungen sollen Ende 2027 bezugsbereit sein.

Ein weiteres Bauvorhaben mitten in Bern ist das «Meinen-Areal». Im Quartier Mattenhof entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Grossmetzgerei Meinen ein neues urbanes Quartier. Neben 185 Mietwohnungen sind auch Gewerbeflächen geplant. Rund ein Drittel der Wohnfläche wird zu preisgünstigen Mieten angeboten. Die ersten Wohnungen sollen im Juli 2026 bezugsbereit sein. Geplant sind Wohnungen mit Grössen von 1,5 bis 5,5 Zimmern.

Weitere Wohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern entstehen auch im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde an der Ostermundigenstrasse 93. Dort wird das ehemalige Swisscom-Hochhaus zu Wohnraum umgebaut. Ab Frühling 2026 sollen hier 87 neue Mietwohnungen mit Aussicht bezugsbereit sein. Neben den Wohnungen bietet der Komplex auch Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse auf 75 Metern Höhe.

Die EBG in Zahlen



1919

Gründung am 1. Juli



1580

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

246

3-Zimmer

181

4-Zimmer

17

5-Zimmer

1

7-Zimmer

1

9-Zimmer



7

Siedlungen



Der Kurs «Dance Fitness» findet im Raum «Emil» im EBG-Zentrum statt. Das Angebot richtet sich an Menschen ab 40. Genossenschafterin Liliane Stauss bewirbt die Klasse über die App «MiniEBG».

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2025

Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2025 CHF 131'436'992.04 gegenüber dem Vorjahr mit CHF 126'726'728.55, was einer Zunahme, respektive Veränderung von +3,7 Prozent entspricht.

Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Die Geldkonten weisen per Bilanzstichtag ein Guthaben von CHF 9'577'102.11 (Vorjahr: CHF 8'934'212.86) aus. Die Zunahme der Liquidität ist im Wesentlichen auf die Verzögerungen bei der Umsetzung der Neubauprojekte zurückzuführen. Bei der Höhe der Einlagen in die Darlehenskasse waren sowohl bei den kurzfristigen – wie auch bei den langfristigen Anlagen ein leichter Rückgang festzustellen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Betrag von CHF 448'205.28 setzt sich aus dem jeweils im Voraus zu bezahlenden Baurechtszins (pro Rata) für die Siedlung Fellergut und aus den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten unserer Siedlungen zusammen.

Anlagevermögen

Finanzanlagen/Beteiligungen

Die Finanzanlagen stehen mit CHF 116'751.00 um CHF 10'000.00 tiefer gegenüber dem Vorjahr (CHF 126'751.00) zu buche. Die Differenz ist auf eine weitere Amortisationszahlung der Auto-EH Müllerstrasse AG zurückzuführen. Das Darlehen ist zurückbezahlt. Unverändert gegenüber den Vorjahren präsentieren sich die Beteiligungen im Gesamtbetrag von CHF 149'849.00.

Immobilien Sachanlagen

Die Position immobilien Sachanlagen betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 121'067'676.57 gegenüber dem Vorjahr von CHF 117'034'677.26. Der Anstieg um insgesamt CHF 4'032'999.31 ist auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	21'920'773.02
Langfristiges Fremdkapital	CHF	107'721'892.20
Total Fremdkapital	CHF	129'642'665.22

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital unserer Baugenossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Anteilscheine	CHF	476'100.00
Reservefonds	CHF	139'029.70
Freie Reserven	CHF	550'369.41
Jahresergebnis	CHF	2175.96
Total Eigenkapital	CHF	1167'675.07

Erfolgsrechnung 2025

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen grundsätzlich im Rahmen des Budgets 2025. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind u. a. in den Positionen Nebenerlöse, Personalaufwand, Finanzaufwand und beim ausserordentlichen Aufwand/Ertrag festzustellen.

Nettoerlös

Der Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 11464181.90 und liegt somit um CHF 58854.07 über dem Vorjahr (CHF 11405327.83). Der Nettoerlös liegt somit auch etwas über dem Budget 2025.

Betriebsaufwand

Im abgelaufenen Berichtsjahr sind Betriebskosten von CHF 4794201.21 ausgewiesen, u. a. für:

- Personalaufwand CHF 990570.95 (Vorjahr: CHF 955515.40) Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 116550.00 (Vorjahr: CHF 114900.00).
- Unterhalt- Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 2066049.73 (Vorjahr: CHF 1745227.31)
- Sanierungsaufwand CHF 742629.10 (Vorjahr: CHF 992528.01)
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 475909.04 (Vorjahr: CHF 474255.35)

Abschreibungen

Es konnten die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen im Betrage von CHF 3401939.35 vorgenommen werden. Die Abschreibungen auf den Immobilien im Betrag von CHF 3376436.90 entspricht rund 2,8 Prozent der Buchwerte.

Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2534750.50; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrage von CHF 2305651.95. Der Finanzertrag betrug CHF 7875.00.

Bilanz per 31. Dezember 2025

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	9 577 102.11	8 934 212.86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 207.60	31 302.03
Übrige kurzfristige Forderungen	8 858.05	3 143.37
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	2 120.35	3 117.60
Heizölvorräte	33 222.08	59 179.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	448 205.28	364 496.23
Total Umlaufvermögen	10 076 715.47	9 395 451.29
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	116 751.00	126 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	26 000.00	20 000.00
Immobilien Sachanlagen	121 067 676.57	117 034 677.26
Total Anlagevermögen	121 360 276.57	117 331 277.26
Total Aktiven	131 436 992.04	126 726 728.55
Passiven	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 720 387.64	1 138 695.61
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13 280 000.00	16 673 510.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	1 010 484.25	971 405.75
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	5 430 217.63	6 216 662.18
Passive Rechnungsabgrenzung	479 683.50	493 583.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	21 920 773.02	25 496 329.49
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 328 000.00	3 319 500.00
Hypotheken	91 644 809.68	85 174 809.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	10 646 000.00	9 229 500.00
Langfristige Rückstellungen	2 103 082.52	1 706 668.52
Total langfristiges Fremdkapital	107 721 892.20	99 430 478.20
Total Fremdkapital	129 642 665.22	124 926 807.69
Statutarische Fonds		
Mietzinsausgleichsfonds	104 985.50	105 755.50
Fonds Erbschaft Beutler	521 666.25	521 666.25
Total Fondskapital	626 651.75	627 421.75
Eigenkapital		
Anteilscheine	476 100.00	483 100.00
Reservefonds	139 029.70	137 029.70
Freie Reserven	550 369.41	548 045.05
Jahresergebnis	2 175.96	4 324.36
Total Eigenkapital	1 167 675.07	1 172 499.11
Total Passiven	131 436 992.04	126 726 728.55

Erfolgsrechnung 2025

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2025		31.12.2024
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	%	CHF	%	CHF
Mietzinseinnahmen		11 488 233.00		11 411 078.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-135 853.50		-138 263.50
Total Netto-Mieteinnahmen		11 352 379.50		11 272 814.50
Nebenerlöse		111 802.40		132 513.33
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	100.0	11 464 181.90	100.0	11 405 327.83
Betriebsaufwand	%		%	
Personalaufwand	8.7	990 570.95	8.4	955 515.40
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	18.1	2 066 049.73	15.3	1 745 227.31
Sanierungsaufwand	6.5	742 629.10	8.7	992 528.01
Sachversicherungen	1.8	202 429.58	1.8	205 903.80
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.2	475 909.04	4.2	474 255.35
Verwaltungsaufwand	2.4	272 741.31	2.0	225 419.10
Übriger Betriebsaufwand	0.4	43 871.50	0.3	35 225.41
Total Betriebsaufwand	42.0	4 794 201.21	40.6	4 634 074.38
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	58.0	6 669 980.69	59.4	6 771 253.45
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	29.8	3 401 939.35	30.8	3 508 066.45
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	3.5	400 000.00	3.5	400 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24.6	2 868 041.34	25.1	2 863 187.00
Finanzerfolg netto		2 526 875.50		2 347 931.88
Finanzaufwand		2 534 750.50		2 355 361.35
Finanzertrag		-7 875.00		-7 429.47
Steuern		333 228.75		333 219.45
Ausserordentlicher Aufwand		6 531.13		175 696.31
Ausserordentlicher Ertrag				0.00
Ergebnis vor Fondsergebnis	0.0	1 405.96	0.1	6 339.36
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		770.00		-2 015.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler				0.00
Jahresergebnis		2 175.96		4 324.36

Anhang der Jahresrechnung 2025

Allgemeine Angaben

Firma, Rechtsform, Sitz

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

Anzahl Vollstellen

Die Anzahl Vollstellen am Stichtag lag im Berichtsjahr bei 5,35 (Vorjahr: 5,15).

Name der Revisionsstelle

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2016 amtiert 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 2025 wurden Kosten von insgesamt CHF 8 048 228.31 aktiviert, wovon CHF 580 000.00 in den Betriebsaufwand umgebucht wurden. CHF 58 792.10 konnten zudem der Siedlung Blumenfeld (Sanierung Küche/Bad/Lift) als Gutschrift verbucht werden (Rückvergütung einer Doppelzahlung sowie Eingang von Fördergeldern).

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

150'000.00

2025

100%
Kapital- und Stimmanteil

2024

100%
Kapital- und Stimmanteil

Mobile Sachanlagen / Fahrzeug Peugeot (neu ab 2025)

2025
CHF2024
CHF

Anschaffungswerte

Anfangssaldo 1.1.

20'000

434'263

+ Zugänge

31'502

10'066

- Abgänge

Schlussaldo 31.12.

51'502

444'329 *

Wertberichtigungen

Anfangssaldo 1.1.

0

-396'263

- Zugänge

-25'502

-28'066

+ Abgänge

0

0

Schlussaldo 31.12.

-25'502

-424'329 *

Nettowert mobile Sachanlagen

26'000

20'000

* Im Vergleich zum Abschlussjahr 2025 (direkte Abschreibung) wurden im Abschlussjahr 2024 die Bruttowerte abzüglich Wertberichtigung ausgewiesen.

Immobilie Sachanlagen

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

Buchwerte 2024

Gestehungswert

Wertberichtigung

Buchwert

Weissenstein

80'242'724.03

28'921'079.59

51'321'644.44

Holligen

18'820'054.55

11'120'054.55

7'700'000.00

Huberstrasse

2'906'076.95

2'566'076.95

340'000.00

Schwabgut

23'866'900.00

10'366'900.00

13'500'000.00

Häberlimatte

15'211'000.00

5'511'000.00

9'700'000.00

Fellergut

21'598'221.95

9'848'221.95

11'750'000.00

Blumenfeld

7'356'730.50

4'173'029.00

3'183'701.50

Holliger

4'321'336.75

0.00

4'321'336.75

Rossfeld

16'861'332.50

3'811'332.50

13'050'000.00

Brünnen

2'167'994.57

0.00

2'167'994.57

Schlussaldo 31.12.

193'352'371.80

76'317'694.54

117'034'677.26

Buchwerte 2025

Gestehungswert

Wertberichtigung

Buchwert

Weissenstein

82'685'561.31

30'047'607.09

52'637'954.22

Holligen

18'820'054.55

11'370'054.55

7'450'000.00

Huberstrasse

2'906'076.95

2'581'076.95

325'000.00

Schwabgut

23'866'900.00

10'816'900.00

13'050'000.00

Häberlimatte

15'301'000.00

5'771'000.00

9'530'000.00

Fellergut

21'598'221.95

10'448'221.95

11'150'000.00

Blumenfeld

7'297'938.40

4'397'938.40

2'900'000.00

Holliger

4'357'906.95

0.00

4'357'906.95

Rossfeld

16'861'332.50

4'261'332.50

12'600'000.00

Brünnen

7'066'815.40

0.00

7'066'815.40

Schlussaldo 31.12.

200'761'808.01

79'694'131.44

121'067'676.57

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 3,376 Mio. (Vorjahr: 3,480 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen.

Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

	2025 CHF	2024 CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Symova Sammelstiftung BVG	0	0

	2025 CHF	2024 CHF
Pflichtdarlehen		
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mieter*innen und Genossenschafter*innen gewährt	3 328 000	3 319 500

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 2 103 082.52 (Vorjahr: CHF 1 706 668.52).

	2025 CHF	2024 CHF
Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte		
Anfangssaldo 1.1.	249 000	249 000
+ Speisung Fonds	0	0
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	249 000	249 000
Anfangssaldo 1.1.	100 000	0
+ Speisung Fonds	0	100 000
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	100 000	100 000
Anfangssaldo 1.1.	0	0
+ Speisung Fonds	0	0
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	0	0
Anfangssaldo 1.1.	955 000	705 000
+ Speisung Fonds	400 000	250 000
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	1 355 000	955 000
Anfangssaldo 1.1.	50 000	0
+ Speisung Fonds	0	50 000
- Entnahmen für Sanierungen	0	0
Schlussaldo 31.12.	50 000	50 000

Statutarische Fonds	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinsausgleichsfonds		
Anfangssaldo 1.1.	105 755	103 740
+ Speisung Fonds	17 184	14 975
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche	-17 954	-12 960
Schlussaldo 31.12.	104 985	105 755
Fonds Erbschaft Beutler		
Anfangssaldo 1.1.	521 666	521 666
+ Speisung Fonds (Zinsen)	0	0
- Entnahmen	0	0
Schlussaldo 31.12.	521 666	521 666

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

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

	2025 CHF	2024 CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	121 067 677	117 034 677
Beanspruchte Hypothekendarlehen	104 924 810	101 848 320

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 13,28 Mio., die im Geschäftsjahr 2026 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 116 550.00.00 (Vorjahr: CHF 114 900.00). Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 24 772.65 (Vorjahr: CHF 22 878.40) aufgewendet.

Steuern

Durch die Neubewertung der amtlichen Werte per 1.1.2020 waren im laufenden Berichtsjahr Liegenschaftssteuern von insgesamt CHF 332 673.30 zu entrichten.

Erläuterung zu der Position Ausserordentlicher Aufwand

Die Position ausserordentlicher Aufwand/Ertrag weist in der Jahresrechnung 2025 ein Aufwand von CHF 6 531.13 (Vorjahr CHF 175 696.31) aus. Dieser setzt sich u. a. aus einer Nachtragsrechnung 2024 der Panter AG (Betrieb und Wartung «Flink» über CHF 17 408.42) sowie einer Rückzahlung der Ausgleichskasse über CHF 6 699.60 für zuviel abgerechnete AHV in den Jahren 2020/2021/2022 zusammen. CHF 4 177.69 resultieren aus Mieteinnahmen für Lagerräume sowie div. Ausbuchungen zu Gunsten der EBG Bern. Das eigenständige Vorsorgewerk unserer Genossenschaft ist unverändert der Symova Sammelstiftung angeschlossen. Aufgrund der relativ guten Entwicklung der Finanzmärkte kann auf die Bildung weiterer, vorsorglicher Rückstellungen im Berichtsjahr verzichtet werden.

Antrag zur Gewinnverwendung

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	2 175.96	4 324.36
Verfügbarer Bilanzgewinn	2 175.96	4 324.36
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2 000.00	2 000.00
Zuweisung an die freien Reserven	175.96	2 324.36
Bilanzgewinn	2 175.96	4 324.36



«Mit der App «MiniEBG» können wir die Genossenschafter*innen niederschwellig erreichen. Die Pinnwand und der Kalender sind ein guter Einstieg für die viele Genossenschafter*innen: ideal, um Events, Save-the-Dates, News und andere Infos zu teilen.»

Susanne Leuenberger, Beauftragte für Kommunikation bei der EBG Bern

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Gesellschaft für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Bern, 27. März 2026
swe/rju/kzi

Balmer-Etienne AG Bern



Stefanie Weiss-Schmocker
Dipl. Wirtschaftsprüferin
Zugelassene Revisionsexpertin
(Leitende Revisorin)



Romano Jungo
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

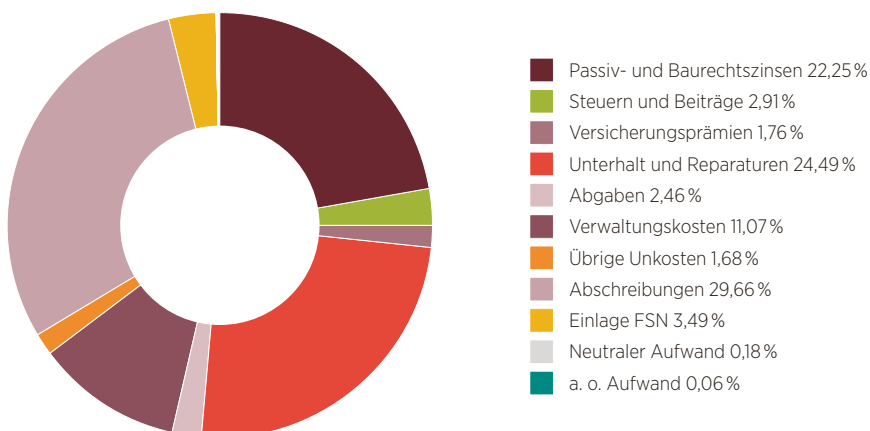
Jahresrechnung 2025
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Geldflussrechnung

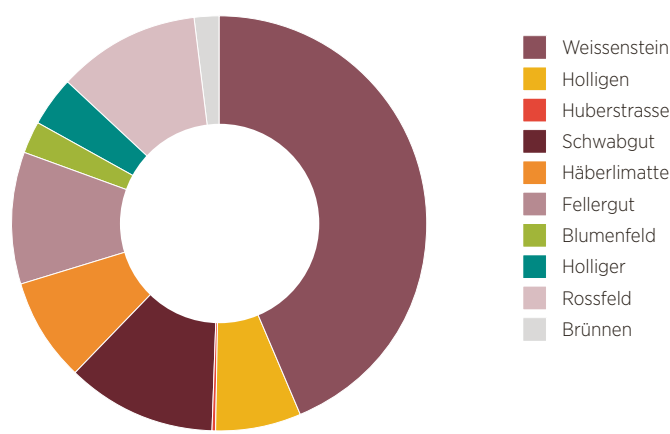
	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Umsatzbereich		
Jahresgewinn	2 175.96	4 324.36
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 401 939.35	3 508 066.45
Nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	396 414.00	395 760.00
Veränderungen Umlaufvermögen	-38 374.93	139 613.63
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	604 398.08	-131 509.02
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	4 366 552.46	3 916 255.42
Investitionsbereich		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-31 502.45	-10 066.45
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-7 409 436.21	-3 794 838.19
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	10 000.00	10 000.00
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-7 430 938.66	-3 794 904.64
Finanzbereich		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	3 715 045.45	2 809 982.39
Kapitalzahlungen	-7 000.00	3 300.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	-770.00	2 015.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	0.00	0.00
Mittelfluss aus Finanztätigkeit	3 707 275.45	2 815 297.39
Total Geldfluss	642 889.25	2 936 648.17
Anfangsbestand flüssige Mittel	8934 212.86	5997 564.69
Total Geldfluss	642 889.25	2 936 648.17
Schlussbestand flüssige Mittel	9 577 102.11	8 934 212.86

Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2024 CHF	Budget 2025 CHF		Rechnung 2025 CHF	%
2 370 541	2 498 000	Passiv- und Baurechtszinsen	2 551 719	22.25
254 937	342 184	Steuern und Beiträge	333 229	2.91
205 904	200 100	Versicherungsprämien	202 430	1.76
2 737 755	2 608 550	Unterhalt und Reparaturen	2 808 679	24.49
312 007	313 000	Abgaben	282 704	2.46
1 180 935	1 318 850	Verwaltungskosten	1 269 418	11.07
153 389	169 300	Übrige Unkosten	193 205	1.68
3 508 066	3 424 000	Abschreibungen	3 401 939	29.66
400 000	400 000	Einlage FSN	400 000	3.49
17 187	20 300	Neutraler Aufwand	20 798	0.18
265 696	42 000	a.o. Aufwand	6 531	0.06
11 406 417	11 336 284	Total Aufwand	11 470 651	100.00
11 410 742	11 341 394	Total Ertrag	11 472 827	
4 325	5 110	Gewinn	2 175	



Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2025	Buchwerte 2024
Weissenstein	52637954.22	51321644.44
Holligen	7450000.00	7700000.00
Huberstrasse	325000.00	340000.00
Schwabgut	13050000.00	13500000.00
Häberlimatte	9530000.00	9700000.00
Fellergut	11150000.00	11750000.00
Blumenfeld	2900000.00	3183701.50
Holliger	4357906.95	4321336.75
Rossfeld	12600000.00	13050000.00
Brünnen	7066815.40	2167994.57
Gesamt	121067676.57	117034677.26

Alle Angaben sind in CHF.

Bern, 16.02.2026

Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2025

An die Generalversammlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Bern

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

Im Berichtsjahr 2025 wurden folgende Punkte vertieft betrachtet:

- Öffnung EBG – neue Vermietungsrichtlinien
- Bauprojekt Holliger
- Teilnahme von Kandidat:innen für den Vorstand an Sitzungen vor ihrer Wahl
- Protokollierung der Sitzungen des Vorstands und der Kommissionen

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.

Seit Mai 2026 sind die neuen Vermietungsrichtlinien in Kraft. Die GPK hat diese eingehend untersucht und insbesondere die Anwendung der neuen Software, die Überführung und Bereinigung der bestehenden Wartelisten und die Umsetzung der Auswahlkriterien geprüft. Die von Vorstand und der Geschäftsstelle abgegebenen Erläuterungen beurteilt die GPK als schlüssig und nachvollziehbar.

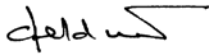
Der im Prüfbericht 2024 aufgeführte Handlungsbedarf bezüglich des Bauprojekts Holliger - Projekthandbuch und Abgrenzung zwischen Bauausschuss und Vorstand – konnte noch nicht vollständig geklärt werden. Der Prüfpunkt wird im Jahr 2026 fortgeführt.

Anlässlich der GV 2025 wurden drei Personen neu in den Vorstand der EBG gewählt. Die GPK hat festgestellt, dass die drei Kandidat:innen bereits vor ihrer Wahl an mehreren Vorstands- und Kommissionssitzungen teilgenommen haben. Ziel war eine rasche und frühe Einarbeitung in die Materie.

Da dieses Vorgehen bis anhin nicht ausdrücklich geregelt war, hat der Vorstand das Organisationsreglement entsprechend ergänzt. Die GPK begrüsst diese Präzisierung.

Der Prüfpunkt „Protokollierung der Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen“ konnte nicht abschliessend überprüft werden. Die GPK wird diesen Prüfpunkt im Jahr 2026 erneut aufnehmen.

Die Geschäftsprüfungskommission der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern



Christoph Feldmann



Daniel Zoller



Jolan Joray



Seit der Wintersaison 2025/26 verfügt die Siedlung Rossfeld über eine Fasssauna, die von allen Genossenschafter*innen der Siedlung genutzt werden kann. Die Reservation der Fasssauna erfolgt über die App «MiniEBG».

Budget 2026

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	
Mietzinseinnahmen	11 368 461.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-144 740.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 223 721.00
Nebenerlöse	106 000.00
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	11 329 721.00

Betriebsaufwand	
Personalaufwand	1 030 050.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	1 901 700.00
Sanierungsaufwand	721 500.00
Sachversicherungen	212 000.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	467 300.00
Verwaltungsaufwand	339 700.00
Übriger Betriebsaufwand	56 380.00
Total Betriebsaufwand	4 728 630.00

Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	6 601 091.00
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	3 379 500.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	300 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 921 591.00
Finanzerfolg netto	2 534 000.00
Finanzaufwand	2 533 000.00
Hypothekarzins	1 463 000.00
Verzinsung Depositengelder	230 000.00
Baurechtszins	840 000.00
Finanzertrag	1 000.00
Aktivzinsen	1 000.00
Steuern	344 000.00
Liegenschaftssteuer	342 000.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	2 000.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	38 000.00
a. o. Aufwand(+)/Ertrag(-)	38 000.00
JAHRESERGEBNIS	5 591.00

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
Stoosstrasse 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

(Stand 31. Dezember 2025)

Vorstand

Präsident	Häusler Orvil
Vizepräsidentin	Haas Rita
Mitglieder	Gerber Lea
	Renn Melissa
	Urwyler David
	Vollenwyder Christof
	Vouillamoz Antonin

Geschäftsstelle

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

Revisionsstelle

Balmer Etienne AG
(vormals Dr. Röthlisberger AG)

Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Feldmann Christoph
	Jorayolan
	Zoller Daniel

Siedlungskommissionen

Siedlungskommission Weissenstein

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

Siedlungskommission Fellerhut

Präsident	Marco Wyss
Mitglieder	Gashi Rashit
	Junker Heinz
	Nussbaum Marianne
	Schertenleib Beatrice (desig.)
	Stajkovic Ivan

Siedlungskommission Holligen/Huberstrasse

Präsidentin ad interim	Tschirren Tamara
Mitglieder	Androwski Carola
	Carpentieri Nicola
	Kropf Irene
	Schenk Werner

Siedlungskommission Blumenfeld

Diese Siedlung verfügte im Berichtsjahr über
keine Siedlungskommission

Siedlungskommission Rossfeld

Mitglieder	Bevern Andreas
	Blumer Daniel (desig.)
	Bruce Nadine

Siedlungskommission Häberlimatte

Diese Siedlung verfügte per 31. Dezember 2025
über keine Siedlungskommission

Siedlungskommission Schwabgut

Mitglieder	Guldimann Jan Luca
	Hottinger Alexandra
	Wachter Ruedi (desig.)

Impressum

Herausgeberin

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

Redaktion

Susanne Leuenberger

Konzept und Gestaltung

Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

Fotos

S. 2: Ruben Hollinger; S. 4: Ruben Hollinger;
S. 5: ZVG; S. 10: ZVG; S. 14: Andreas von Gunten;
S. 15: Rolf Siegenthaler; S. 17: Andreas von Gunten;
S. 22: ZVG; S. 33: Pascal von Dach; S. 40: Pascal von Dach

Druck

Jordi AG, Belp

Veröffentlichung: Mai 2026

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