EBG
BERN

Jahresbericht 2024

Inhalt

3 Editorial
3 Die EBG schaut voraus

5 Schwerpunktthema
5 Wohnsicherheit in der EBG Bern

11 Geschäftsbericht 2024
12 Generalversammlung (GV)
13 Vorstand
14 Bau- und Unterhaltskommission (BUK)
18 Verwaltungskommission (VeK)
19 Kommission für Kultur und Soziales (KKS)
20 Vermietungssituation 2024
21 Die EBG in Zahlen

23 Jahresrechnung
24 Kommentar zur Jahresrechnung
26 Bilanz
27 Erfolgsrechnung
28 Anhang der Jahresrechnung 2024
32 Antrag zur Gewinnverwendung
34 Bericht der Revisionsstelle
35 Geldflussrechnung
36 Verwendung des Mieterfrankens
37 Anlagewerte
38 Bericht der Geschäftsprüfungskommission
41 Budget 2025

42 Siedlungsverzeichnis und Organe
42 Verzeichnis der Siedlungen
43 Genossenschaftsorgane

«Das genossenschaftliche Zusammenleben fördert Gemeinschaftssinn und Eigeninitiative, es schafft ein Netzwerk der Unterstützung und Solidarität.»

Alexandra Hottinger wohnt in der Siedlung Schwabgut, arbeitet als Solution Designer bei der Swisscom und ist Mitglied der Siedlungskommission (SiKo). Die SiKo vertritt die Interessen der Bewohnenden ihrer Siedlung und ruft nachbarschaftliche Projekte, zum Beispiel Urban Gardening oder Veloflickaktionen, ins Leben.

Die EBG schaut voraus

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand legt Ihnen den Jahresbericht 2024 vor. Dieser enthält den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 11) sowie die Jahresrechnung 2024 (ab Seite 23). Wir orientieren Sie zudem über den Voranschlag 2025 (ab Seite 41).

Die EBG Bern wurde 1919 gegründet. Ursprünglich war die EBG Bern eine Wohnbaugenossenschaft von Bahnangestellten für Bahnangestellte. Heute ist das anders: Die Genossenschafterinnen und Mieterinnen sind längst nicht mehr alle «Bähnler», denn die gesellschaftlichen und politischen Umstände von Arbeit und Wohnen haben sich in den gut 100 Jahren grundlegend verändert. Zudem hat sich die SBB seit Längerem vollumfänglich aus der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zurückgezogen. Der Vorstand kam deshalb zum Schluss, dass eine prioritäre Vermietung an Angestellte des öffentlichen Verkehrs und anderer öffentlicher Dienste nicht mehr zeitgemäss ist und plädierte für eine Öffnung der EBG – künftig sollte der Arbeitgeber bei der Vergabe von EBG-Wohnungen kein Kriterium mehr sein. Die Generalversammlung vom 18. Juni 2024 unterstützte diesen Antrag und passte die entsprechenden Statutenartikel an.

Etwas Geduld brauchte die EBG Bern beim Neubauprojekt Längsbau Brünnen. Dieses wurde durch Einsprachen blockiert. Mitte 2024 lag schliesslich die definitive Baubewilligung vor, sodass in den ersten Monaten 2025 mit dem Bau begonnen werden konnte. Damit endet die «Neubau-Pause» der EBG, die rund ein halbes Jahrhundert dauerte. Das zweite Neubauprojekt, das Hochhaus im Areal Holliger, befindet sich nach wie vor im Optimierungsprozess. Ziel ist, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu verbessern.

Die EBG Bern nimmt den Klimawandel ernst und hat sich eigene Klimaziele gesetzt: Fast drei Jahre ist es her, seit die Generalversammlung sich dazu bekannte, innert zehn Jahren in allen ihren Siedlungen auf fossile Energieträger zu verzichten. In der Zwischenzeit wurde eine Portfoliostrategie für die Dekarbonisierung ausgearbeitet. Wir wissen nun genauer, wo welche Siedlung in Sachen Energieversorgung steht und welcher Handlungsbedarf besteht, um auf fossile Energieerzeugung verzichten zu können. Die Komplexität ist unterschiedlich hoch. Relativ einfach ist es beispielsweise bei bereits gesamtsanierten Mehrfamilienhäusern, wo es lediglich den Fernwärmeanschluss abzuwarten und zu terminieren gilt. Anspruchsvoller gestaltet sich der Ausstieg in der Siedlung Weissenstein, wo der Fernwärmeanschluss im wahrsten Sinn des Wortes räumlich und zeitlich in die Ferne gerückt ist. Um die Machbarkeit alternativer Energieerzeugung zu prüfen und die Kosten zu erhärten, wurden Erdwärmeprobebohrungen durchgeführt. Darauf basierend kann nun das Gesamtprojekt definiert werden. Dies mit dem Ziel, die ökologische Nachhaltigkeit wirtschaftlich tragbar umzusetzen und so die Auswirkungen auf die Brutto-Mietzinsen im Rahmen zu halten.

Per Ende 2024 trat die Architektin Barbara Beyeler aus dem Vorstand zurück. Sie gehörte diesem seit 2018 an. Ich danke ihr für ihr langjähriges Engagement für die bauliche Entwicklung der Genossenschaft.

Mein Dank geht auch an alle Personen, die sich in Gremien der EBG Bern oder in nebenamtlichen Funktionen engagieren. Danken möchte ich auch den Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle am Hauensteinweg 14.

Und schliesslich auch ein Merci an Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.
Mit Ihrem alltäglichen Engagement tragen Sie zu einer guten Nachbarschaft bei.

Ruedi Wachter

Die Genossenschafter*innen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern stimmen an der 118. Generalversammlung über die Öffnung der EBG ab.

Wohnsicherheit in der EBG Bern

Wer baut neuen städtischen Wohnraum und zu welchem Preis? Wer darf in der Stadt bleiben und wer nicht? Wer wird verdrängt und wer zieht ein? Wer bestimmt darüber, was neu gebaut wird? Wie sicher und wie konstant ist das Wohnen in der Nachbarschaft? Wie gut sind Wohnende vor Kündigungen geschützt? Und muss jederzeit mit einer Erhöhung des Mietzinses gerechnet werden?

In Zeiten der Verknappung von Wohnraum sind Fragen nach Wohnsicherheit und Mitbestimmung aktuell – und werden politisch verhandelt. So gelangte im Berichtsjahr 2024 eine Änderung des Mietrechts zur Abstimmung, welche Eigentümer*innen Kündigungen erleichtert hätte. Die Schweizer Bevölkerung, die zu rund 60 % aus Mietenden besteht, sagte an der Urne nein zur jüngsten Revision des Mietrechts.

Besonders im renditeorientierten Wohnmarkt werden Wohn- und Mietverhältnisse prekär. Wohnbaugenossenschaften wie die EBG Bern, die nicht gewinnorientiert bauen und vermieten, stellen eine Alternative auf dem überhitzten Markt dar. Wohnsicherheit ist darum auch der Schwerpunkt unseres diesjährigen Jahresberichts.

Die Wohnforscherin Miriam Meuth weiss aus ihren Studien zu Stadtentwicklung und Verdrängung, was es für Menschen bedeutet, aus dem Wohnraum verdrängt zu werden – und was es heisst, Wohnsicherheit zu haben. Wohnbaugenossenschaften wie die EBG Bern machen vieles richtig: Sie haben einen hohen Kündigungsschutz, bieten stabile Mietzinsen und setzen auf demokratische Teilhabe in baulichen und nachbarschaftlichen Fragen. Im Schwerpunkt-Interview erklärt Miriam Meuth, wie Partizipation für alle gelingen kann – und was sie sich von der Politik wünscht.

Miriam Meuth, Sie sind Wohnforscherin und untersuchen das Wohnerleben von Menschen in der Schweiz. Wie wohnen Sie selbst? Sind Sie Mieterin, Eigentümerin oder Genossenschafterin?
Ich wohne in einer Genossenschaft. Als ich vor zehn Jahren eine Wohnung suchte, entstand dieses Neubauprojekt in einem Areal, das als wenig attraktiver Stadtraum galt. Heute sind die Nachbarschaft und die innovative Genossenschaft gefragt und es wäre schwieriger, dort an eine Wohnung zu kommen. Von daher schätze ich mich glücklich.

Was braucht es, damit Menschen sich wohlfühlen in ihrer Wohnsituation?
Auf einen Begriff gebracht, würde ich Wohnsicherheit nennen. Darunter fallen verschiedene Dinge: Kann ich die Miete bezahlen und bin ich vor heftigen Mietzinserhöhungen geschützt? Kann ich davon ausgehen, dass ich längerfristig hier wohnen bleiben kann oder muss ich jederzeit mit einer Kündigung rechnen? Ist es hell, einigermassen ruhig und ohne Schimmel? Aber auch Grösse, Ausstattung und Ästhetik spielen eine Rolle. Es geht schliesslich auch um soziale und emotionale Faktoren: Wie und mit wem wohne ich? Fühle ich mich sicher im Haus und im Quartier? Bin ich in meinen eigenen vier Wänden geschützt oder erfahre ich Gewalt? Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf.

Sind Genossenschaften nicht eine ideale Lösung?
In vielerlei Hinsicht ja, denn der Wohnraum gehört den Genossenschafter*innen. Ganz im Gegensatz zum Mietverhältnis im renditeorientierten Wohnungsmarkt kann ich als Genossenschafter*in damit rechnen, längerfristig wohnen bleiben zu können und dass mir nicht von einem Tag auf den anderen gekündigt wird. Hinzu kommt die Kostenmiete. Mein Mietzins kann nicht grundlos angehoben werden. Auch kennen Wohngenossenschaften Mitsprache bei Baufragen, bei der Gestaltung der Nachbarschaft und bei der Bespielung von Quartierräumen.

Sie forschen zu Partizipation in der Stadtentwicklung. Ihren Fokus legen Sie dabei auf städtische Nachbarschaften und Quartiere, die als Areale im grossen Stil neu entwickelt werden. Was genau interessiert Sie daran?
Wir beschäftigen uns mit der Frage, wie Stadtentwicklung und Stadtmachen aus Sicht von Personen erlebt wird, die sich in partizipativen Workshops von Bauträger*innen oder auch selbst organisiert in konkreten Arealentwicklungen einbringen. Ziel unserer Forschung ist, die Bandbreite von Partizipation oder Nicht-Partizipation dieser Menschen aufzuzeigen – und damit zu einer gesellschaftlichen und wissenschaftlichen Debatte über erlebte und gelebte (Nicht)partizipation beizutragen.

Wie gehen Sie dabei vor?
Wir arbeiten heraus, welche Perspektiven der sich (nicht) einbringenden Personen auf Partizipation im Spiel sind. Uns geht es aber auch um die alltägliche und (oft auch) anstrengende gelebte Partizipation. Damit gemeint ist die Art und Weise, wie Teilhabe an Quartieren und Stadt sichergestellt wird. Oft zeigt sich, dass vorgefertigte Gefässe zur Anwendung kommen – Runde Tische oder Gestaltungsworkshops etwa. Daneben begreifen wir auch Widerstand gegen Bauprojekte als Form der Partizipation. Denken Sie da beispielsweise an Einsprachen und Petitionen, mit

«Ganz im Gegensatz zum Mietverhältnis im renditeorientierten Wohnungsmarkt kann ich als Genossenschafter*in damit rechnen, längerfristig wohnen bleiben zu können und dass mir nicht von einem Tag auf den anderen gekündigt wird.»

denen betroffene Menschen sich eine Stimme verschaffen. Aber auch die konsequente Nicht-Teilnahme an Veranstaltungen ist eine Form, die wir als Protestgeste deuten. Und: Die organisierten, gängigen Workshopformate sind schlicht nicht allen gleich zugänglich, denn sie sind nicht niederschwellig genug. Sie richten sich in erster Linie an Personen aus der Mittelschicht mit einem entsprechenden Selbstverständnis und den nötigen sozialen, sprachlichen und kommunikativen Kompetenzen. Das schliesst andere Bevölkerungsgruppen aus.

Wie kann Partizipation für alle gelingen?
Ich finde es zunächst einmal wichtig, die eigene Perspektive von Partizipation zu hinterfragen und weiter zu fassen. Denn eine Vorstellung, die von vorgefertigten Gefässen und Strategien ausgeht, verkennt, dass auch eine Hausbesetzung oder etwa ein Sofa, das Jugendliche auf die Baubrache tragen oder in einer halböffentlichen Ecke platzieren, eine Form von Teilhabe an Stadt bedeutet. Zu oft werden solche Formen der Präsenz im öffentlichen und halböffentlichen Raum bloss als Störfaktor wahrgenommen. Mich interessiert, Partizipation im eigentlichen und weiten Sinne als demokratischen Prozess «von unten» zu begreifen, in welchem städtische Räume, Verantwortung und Macht verhandelt werden.

Die EBG Bern ist selbst Akteur im Prozess der Stadtentwicklung und innerer Verdichtung. Sie saniert und baut. Was kann eine Wohnbaugenossenschaft von Ihren Erkenntnissen zu Partizipation lernen?
Ich muss vorausschicken, dass ich die spezifischen Strukturen und Leitlinien der EBG Bern nicht kenne. Ganz allgemein gesprochen finde ich es wichtig, dass Genossenschaften ihr eigenes Konzept von Partizipation in Bauprojekten reflektieren – und allenfalls weiterdenken. Das betrifft zunächst die grundlegende Frage: Wie verhandeln wir gemeinsam Sanierungs- und Bauprojekte? Wie kommunizieren wir über Sanierungen und Neubauten, dass alle verstehen, was das für ihre kurz- und längerfristige Wohnsituation und die Nachbarschaft bedeutet? Welche vorübergehende oder auch dauerhafte Wohnalternative kann die Genossenschaft ermöglichen? Und wie verfahren wir bei Mietzinserhöhungen aufgrund von Sanierungen?

Zur Person
Dr. Miriam Meuth lehrt und forscht als Erziehungswissenschafterin und Wohnforscherin. Ihre Forschungsschwerpunkte liegen unter anderem auf Fragen von Partizipation und Verdrängung aus der Wohnung und dem Quartier. Seit 2022 ist sie Dozentin und Projektleiterin am Institut für Soziokulturelle Entwicklung, Departement Soziale Arbeit der Hochschule Luzern und leitet den MAS Gemeinde-, Regional- und Stadtentwicklung. Die vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) geförderte Studie «Entmietet und verdrängt: Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben», auf die das Interview verweist, wurde in einem Team zwischen 2017 und 2020 am Institut für Soziale Arbeit und Räume (IFSAR-OST) an der Ostschweizer Fachhochschule durchgeführt. Zurzeit leitet Miriam Meuth die ebenso vom SNF geförderte Studie «Stadtentwicklung: Partizipation ‹von unten› und ‹von oben›». www.hslu.ch

Hier gehts zur Studie «Entmietet und verdrängt: Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben»

Hier gehts zur Studie «Stadtentwicklung: Partizipation ‹von unten› und ‹von oben›»

Dies trifft besonders die Geringverdienenden hart. Ein Drittel ihres Lohns geht da schon mal für die Miete weg. Zum Vergleich: Bei der höchsten Einkommensgruppe macht die Miete im Schnitt gerade mal 8–10 % aus. Eine Genossenschaft, die Wohnraum für alle bieten will, sollte es nicht zulassen, dass Menschen sich die Mieten nicht mehr leisten können, wenn sie aufgrund von Sanierungen teurer werden.

Mit dem Mietzinsausgleichsfonds hat die EBG Bern ein Instrument, um Geringverdienende bei Mietzinssteigerungen zu unterstützen. Gibt es darüber hinaus Dinge, die eine Genossenschaft tun kann?
Sie sollte sich bei Neuvermietungen bewusst damit auseinandersetzen, an wen sie vermietet. Wie gelingt es, die Vielfalt von Stadtbewohner*innen abzubilden? Da ist zum Bespiel ein objektiver Verteilschlüssel sinnvoller als direkte Mitbestimmung der bestehenden Bewohner*innen, die erfahrungsgemäss zu mehr Homogenität führt, weil da Netzwerke und Beziehungen spielen. Und ganz allgemeiner noch: Muss immer neu gebaut werden?

Zahlbarer Wohnraum ist rar. Was spricht gegen neu bauen?
Jeder Neubau ist ein Eingriff ins städtische Gefüge und seine Nachbarschaften. Es werden auch im gemeinnützigen Wohnungsbau Menschen verdrängt, vor allem, wenn dafür alte Wohnsubstanz wegmuss. Bewohner*innen werden dabei aus ihrem gewachsenen sozialen Gefüge gerissen. Befristete Mietverhältnisse zwecks bevorstehenden Neubaus führen zu hoher Fluktuation und schwächen eine Nachbarschaft. Dazu kommen ökologische Fragen. Neubauten gehen mit einer Unmenge an Emissionen, Lärm und Energieverbrauch einher. Hier ist es sinnvoll zu prüfen, ob nicht eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz nachhaltiger ist. Und vor allem geht es darum, von den Bedürfnissen der Bewohner*innen her zu bauen und zu sanieren und nicht vom Renditegedanke her. Gerade hier können Genossenschaften wie die EBG umsichtig handeln.

Die Stadt Bern unterstützt seit Annahme der Initiative für zahlbaren Wohnraum den Bau von günstigen Wohnungen. Tut die Politik genug?
Das ist begrüssenswert. Diese Politik ist mir allerdings zu krisengesteuert und zu wenig umfassend und visionär. Sie reagiert rein situativ auf die Verknappung des Wohnraums. Aus meiner Sicht ginge es vielmehr darum, Wohnen als Teil eines weiter gedachten, demokratischen Prozesses zu begreifen. Es geht um Sozial-, Stadt- und Bodenpolitik. Wohnen sollte von einem Demokratieverständnis getragen sein, in dem man sich darüber einigt und verständigt, wer in einer Stadt leben soll. Aus diesem Konsens würde sich ableiten, wie die Stadt geplant und weiter gebaut wird. Denn städtische Verdichtung ist ja nur dann gut, wenn auf dem Boden, der verbaut wird, auch mehr soziale Verdichtung stattfindet. Wenn 120 m^2-Wohnungen realisiert werden, die dann von gutverdienenden Paaren ohne Kinder belegt werden, ist das eine falsche Entwicklung. Hier finde ich übrigens die Belegungskriterien von Genossenschaften sinnvoll.

«Wohnen sollte von einem Demokratieverständnis getragen sein, in dem man sich darüber einigt und verständigt, wer in einer Stadt leben soll. Wohnen betrifft Sozial-, Stadt- und Bodenpolitik.»

Die Schweizer Bevölkerung sagte nein zur jüngsten Revision des Mietrechts, welches Eigentümer*innen Kündigungen erleichtert hätte. Glauben Sie, dass das Bewusstsein für Wohnfragen, insbesondere unter Mieter*innen, grösser wird?
Trotz der irreführenden Sprache der Abstimmungsmaterialien gab es erfreulicherweise eine Absage. So war darin von den Schwächen des Mietrechts die Rede. Als ginge es darum, die Rechte von Mieter*innen zu stärken, wo das Gegenteil der Fall war. Das Nein der Stimmbevölkerung ist gut. Doch noch stört mich, dass Wohnen nicht als grosse Frage der Demokratie verhandelt wird. Dazu braucht es die Arbeit von Verbänden, von Mieter*innen und von Genossenschaften. Michael Töngi, Vize-Präsident des Mieter- und Mieterinnenverbands Schweiz, meinte unlängst auf einem Podium sinngemäss: Die Lösungen für Wohnfragen haben wir ja schon. Wir müssen sie einfach realisieren.

«Es geht darum, von den Bedürfnissen der Bewohner*innen her zu bauen und zu sanieren und nicht vom Renditegedanke her. Gerade hier können Genossenschaften wie die EBG umsichtig handeln.»

Als Wohnbaugenossenschaft ist die EBG Bern nicht gewinnorientiert und kann ihren Bewohnenden stabile Wohn- und Mietverhältnisse bieten. Ihre Genossenschafter*innen geniessen einen hohen Kündigungsschutz, zumal die EBG Bern allen ihren Mitgliedern gehört. Die Mieter*innen und Genossenschafter*innen sind damit vor plötzlichen Kündigungen, etwa aufgrund von Eigenbedarf, geschützt. Das Prinzip der Kostenmiete und die umsichtige Finanzierungspolitik der EBG Bern gewährleisten darüber hinaus eine Mietzinsstabilität (vergleiche Schwerpunkt Jahresbericht 2023). Sie ermöglichen zahlbare Mietzinse und verhindern abrupte sowie ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen. Kündigungsschutz und stabile Mietzinsen sind aber nur ein Aspekt der Wohnsicherheit, den die EBG Bern bietet. Dazu gehört auch Teilhabe an der Gestaltung von Bauen und Wohnen. Mit der Generalversammlung sowie Siedlungsversammlungen verfügen die Mitglieder der EBG über demokratische Gefässe, in denen sie über bauliche und soziale Veränderungen mitbestimmen können. Workshops, Hearings und andere Formate der Teilhabe moderieren die genossenschaftlichen Entscheidungsprozesse bei Neubauten, Sanierungen oder anderen Projekten und nehmen die Wohnenden mit. Ebenso achtet die EBG Bern bei umfassenden Sanierungsprojekten darauf, betroffenen Mieter*innen wenn immer möglich Ersatzwohnungen für die Zeit des Umbaus zu bieten.

«Wo Menschen mit positiver Energie wohnen, lebt es sich besser. Unsere Genossenschaft bietet geschützten und behaglichen Raum, in dem sich solche Energie entfaltet.»

Dominik Käuferle wohnt in der Siedlung Weissenstein. Der Naturwissenschaftler arbeitet bei Swisstopo und macht sich für erneuerbare Energie stark. Gemeinsam mit Gleichgesinnten setzt er sich für einen künftigen Verzicht auf fossile Energieträger in allen Siedlungen der EBG ein. Ein entsprechender Antrag wurde an der Generalversammlung 2022 von den Genossenschafter*innen gutgeheissen. Seit 2024 ist Dominik Käuferle nun Teil der Begleitgruppe Energie, die den Vorstand im Dekarbonisierungsvorhaben begleitet.

Geschäftsbericht 2024

Eine EBG für alle – dies das grosse Thema im Jahr 2024: Wer hat bei der EBG Bern Chancen auf eine zahlbare Wohnung? Soll sich das Wohnangebot der EBG weiterhin in erster Linie an Angestellte der SBB und anderer öffentlicher Dienste richten oder ist diese Privilegierung nicht mehr zeitgemäss? Die Generalversammlung vom 18. Juni 2024 sprach sich für eine Öffnung der EBG Bern aus.

Weiter schritt die EBG Bern auch im Dekarbonisierungsvorhaben, zu dem sich die Genossenschafter*innen bereits 2022 bekannten. Im Berichtsjahr erarbeitete die EBG Bern Portfoliostrategien, die aufzeigen, wie der Verzicht auf fossile Energieträger in den jeweiligen Siedlungen gelingen kann.

Das Neubauprojekt Längsbau Brünnen wurde durch Einsprachen blockiert. Mitte 2024 lag schliesslich die definitive Baubewilligung vor, sodass in den ersten Monaten 2025 mit dem Bau begonnen werden kann.

Generalversammlung (GV)

Ordentliche Generalversammlung am 18. Juni 2024

Die 118., ordentliche Generalversammlung (GV) fand am 18. Juni 2024 im Hotel Bern statt. 141 Genossenschafter*innen sowie Angehörige und Gäste waren anwesend.

Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung
Die GV genehmigte das Protokoll der 117., ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023, den Geschäftsbericht 2023, die Jahresrechnung 2023 und die Gewinnverteilung 2023. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

Wahlen
Am 1.1.2024 hat sich die Dr. Röthlisberger AG mit der Balmer-Etienne AG zusammengeschlossen. Die Balmer-Etienne AG wurde von der Generalversammlung als Revisionsstelle der EBG Bern für das Geschäftsjahr 2024 gewählt.

Öffnung der EBG Bern und weitere Änderungen der Statuten
Der Vorstand schlug die Revision der EBG-Statuten vor, um die Genossenschaft für weitere Zielgruppen zu öffnen sowie um weitere Anpassungen vorzunehmen. Die Anträge umfassten:

- Öffnung der Genossenschaft für alle Bevölkerungskreise und damit Beendigung der Privilegierung von Angestellten aus dem öffentlichen Sektor bei der Vermietung (Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1)
- Vermietung von EBG-Räumen für kommerzielle und öffentliche Zwecke (Art. 3 Abs.1, zweiter Teil)
- Aktualisierung der Bestimmungen bei Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft (Art. 12)
- Ermöglichung virtueller Generalversammlungen (Art. 28a)
- Ermöglichung Co-Präsidium (Art. 25 Abs. 1 Bst. b, Art. 26 Abs. 4, Art. 31 Abs. 1, Art. 34 Abs. 1).

Sämtliche Statutenanpassungen wurden von der GV mit sehr grossem Mehr genehmigt.

Informationen
Die GV wurde über das Budget 2024 informiert. Dieses liegt in der Kompetenz des Vorstands. Zudem wurden die Anwesenden über die geplanten Neubauprojekte Holliger und Brünnen wie auch den Stand des Dekarbonisierungsvorhabens gem. Art. 5a der Statuten informiert. Weiter stellte Pascal von Dach, der neue Beauftragte für Kultur und Soziales, sich und seine Aufgaben sowie aktuelle Projekte vor.

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

Das Protokoll der 118. GV ist auf der Website der EBG Bern abrufbar (www.ebgbern.ch). Ein Papierexemplar kann bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

Vorstand

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

Barbara Beyeler trat per 31.12.2024 aus dem Vorstand zurück. Sie gehörte dem Vorstand seit 2018 an und leitete die Bau- und Unterhalts-Kommission. Die Nachfolgeregelung ist per GV 2025 vorgesehen.

Kommissionen
In der aktuellen Organisationsform der EBG werden die Vorstandsgeschäfte zu einem grossen Teil von drei Kommissionen bearbeitet. Über die Aktivitäten der Verwaltungskommission, der Bau- und Unterhaltskommission sowie der Kommission für Kultur und Soziales im Berichtsjahr wird ab Seite 14 informiert.

Schwerpunktthemen 2024

Öffnung der EBG (Zielgruppen der Genossenschaft): An der ordentlichen Generalversammlung 2024 wurde die Anpassung der betreffenden Statutenartikel 3 und 4 genehmigt. Die EBG ist nun offen für alle Bevölkerungskreise. Im zweiten Halbjahr 2024 wurde mit der Überarbeitung der Vermietungsrichtlinien begonnen.

Siedlungsstrukturen / partizipative Prozesse: Die Stelle «Beauftragter für Kultur und Soziales» wurde Ende 2023 mit Pascal von Dach neu besetzt. Er unterstützte im Berichtsjahr die Kommission für Kultur und Soziales wie auch die Siedlungskommissionen und Interessengruppen. Es konnten im Berichtsjahr verschiedene Anregungen und Ideen aus der Bewohnerschaft umgesetzt werden. Die Siedlungs- bzw. Gremien-Strukturen wurden im Berichtsjahr nicht angepasst.

Neubauprojekt Brünnen Längsbau: Im Sommer 2024 traf die Baubewilligung, verzögert durch Einsprachen, ein. Der Baubeginn ist für Februar 2025 vorgesehen.

Neubauprojekt Holliger 01: Die Abklärungen und Massnahmen zur Optimierung des Projektes im Interesse einer verbesserten Wirtschaftlichkeit und Risikoreduktion nahmen das gesamte Jahr 2024 in Anspruch. Der Vorstand ist bestrebt, im Jahr 2025 die Entscheidungen über die Fortführung des Projektes herbeizuführen.

Grosszyklische Sanierung MFH Martiweg 9–17: Das Vorhaben schreitet plangemäss voran. Im Berichtsjahr wurde die Sanierung des Gebäudes «Zwilling Ost» abgeschlossen und diejenige des gegenüberliegenden «Zwilling West» in Angriff genommen.

Dekarbonisierungs-Vorhaben: Ausgehend vom an der Generalversammlung 2022 genehmigten neuen Statutenartikel 5a und der 2023 erarbeiteten, siedlungsübergreifenden Portfoliostrategie wurde das Vorgehen pro Siedlung definiert. In den Siedlungen Blumenfeld, Holligen/Huberstrasse und Rossfeld sind nur punktuelle Optimierungsmassnahmen erforderlich. In den Siedlungen Fellergut, Häberlimatte und Schwabgut gilt es, den geplanten Fernwärmanschluss abzuwarten. Am anspruchsvollsten ist die Situation in der Siedlung Weissenstein, wo im Berichtsjahr Erdwärme-Sondierbohrungen und hydrologische Abklärungen für die Grundwassernutzung vorgenommen wurden; diese sollen es ermöglichen, den optimalen Lösungsweg festzulegen.

Bau- und Unterhalts-kommission (BUK)

Auch im Jahr 2024 beschäftigte sich die Bau- und Unterhaltskommission (BUK) mit einem breiten Fächer an Themen.

Martiweg 9–17 (grosszyklische Sanierung)

Im April 2024 wurden die Umbauarbeiten termingerecht abgeschlossen und per Anfang Mai konnten die ersten sanierten Wohnungen im «Zwilling Ost» in der Siedlung Weissenstein bezogen werden. Am 19. und 20. April 2024 standen die Türen im sanierten «Zwilling Ost» für Interessierte offen. Die Begeisterung für die sanierten 2- und 3-Zimmerwohnungen war gross und es gab sehr viele positive Rückmeldungen.

Frisch saniertes Badezimmer im «Zwilling Ost» der Siedlung Weissenstein.

Quasi ohne Übergang wurde die Baustelle quer über den Platz in den «Zwilling West» verlegt. Auf Abbrucharbeiten folgte der Dachausbau. Anfang 2025 konnte mit den Ausbauarbeiten begonnen werden. Per Ende April 2025 sind die Wohnungen im «Zwilling West» bezugsbereit.

Brünigweg 22 (grosszyklische Sanierung)

Das einzige freistehende Einfamilienhaus in der Siedlung Weissenstein war lange Jahre Sitz der Geschäftsstelle. Derzeit wird das Haus zwischenvermietet. Für das Gebäude, das nicht Teil der siedlungsweiten Einfamilienhäuser-Sanierung 2007–2016 war, wurde nun ein Sanierungs- und Ausbaukonzept erarbeitet. Das Projekt wurde daraufhin zurückgestellt, da die zu erwartenden Kosten über dem Mietzinsniveau lagen, die in einem gemeinnützen Kontext vertretbar sind. Sobald genug Erkenntnisse aus den aktuell laufenden Abklärungen zur energetischen Sanierung der gesamten Siedlung vorliegen, wird das Bauprojekt wieder aufgenommen (vgl. Dekarbonisierung weiter unten).

Siedlung Blumenfeld Zuchwil (Küchen- und Badsanierung, Lifteinbau)

Im Blumenfeld sind per Ende 2024 die Küchen- und Badsanierungen abgeschlossen worden. Die neuen Lifte in den Treppenhäusern werden von den Bewohner*innen sehr geschätzt.

Neue, modernisierte Küche in der Siedlung Blumenfeld, Zuchwil.

Längsbau Brünnen (Neubau)

Der geplante Neubau mit 28 Wohnungen und Schulraum für den Familiensupport Bern West erhielt die Baubewilligung. Alle 11 Einsprachen wurden abgelehnt. Der Baubewilligungsprozess nahm rund 1½ Jahre in Anspruch.

Für die Umsetzung des Neubauvorhabens zeichnet die Arbeitsgemeinschaft LBB Längsbau Bern Brünnen verantwortlich, bestehend aus dem Architekturbüro Ernst Gerber Architekten + Planer AG (Planung) und urech architekten ag (Bauleitung).

Der Baustart erfolgt Ende Januar 2025. Der Bezug dürfte ab Juni 2027 gestaffelt erfolgen.

Siedlung Holliger, Projekt «Frau Holle» (Neubau)

Nach Abschluss des Vorprojektes im Jahr 2023 wurde festgestellt, dass das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht noch nicht überzeugt. Dies ist eine Folge der signifikanten Abweichung des Projektes «Frau Holle» von der im Wettbewerbsprogramm geforderten Einhaltung der Anlagekostenrichtwerte des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bei gleichzeitig regulatorisch limitiertem Mietzinsvolumen.

Im Jahr 2024 wurden mit den städtischen Behörden Optimierungspotenziale im Interesse einer besseren Wirtschaftlichkeit eruiert (insbesondere Anpassung der Gebäudehöhe). Der entsprechende Genehmigungsprozess zwecks Erlangung der baurechtlichen Verbindlichkeit wird voraussichtlich bis zum 2. Halbjahr 2025 dauern.

Parallel dazu wurde die Überprüfung des aus der Phase Vorprojekt hervorgegangenen Ergebnisstandes gestartet. Ziel ist, auch hier Optimierungspotential zu ermitteln und gleichzeitig Risiken für die EBG als Bauherrin zu reduzieren. Dazu wurden ausgewählte Gesamtleistungsunternehmungen involviert. Die diesbezüglichen Ergebnisse werden im 2. Quartal 2025 erwartet.

Dekarbonisierung

Aus der im Jahr 2023 erarbeiteten Portfoliostrategie Dekarbonisierung wurde im Berichtsjahr die Priorisierung der Massnahmen je Siedlung konkretisiert. Die Massnahmen unterscheiden sich von Siedlung zu Siedlung stark. Wo die Wärmeversorgung bereits CO_2-frei ausgestaltet ist, ist der Handlungsbedarf geringer.

Blumenfeld:
- Beleuchtung in den Allgemeinräumen wurde auf LED gewechselt.

Fellergut:
- Fernwärmeanschluss mittelfristig realisieren (aktuelle Prognose ewb 2029)

Häberlimatte:
- Fernwärmeanschluss realisieren im Jahr 2025, Inbetriebnahme mit Heizperiode 2025/2026

Holligen:
- Abklärungen Eigenstromproduktion (PV) im Rahmen einer Studie (vgl. unten)

Huberstrasse:
- Schliessen Dämmperimeter Untergeschoss in Abklärung
- Abklärungen Eigenstromproduktion (PV) im Rahmen einer Studie (vgl. unten)

Rossfeld:
- Keine prioritären Massnahmen, Fensterersatz Ende der Zielperiode

Schwabgut:
- Fernwärmeanschluss mittelfristig realisieren (aktuelle Prognose ewb 2027)
- Restliche Massnahmen sind noch nicht terminiert (mögliche Abhängigkeit von der Verlängerung des Baurechtes mit der Burgergemeinde)

Weissenstein:
- Im Berichtsjahr wurden unterschiedliche Machbarkeitsabklärungen für den Energieträger Erdwärme durchgeführt. Daraus konnten die folgenden Erkenntnisse gewonnen werden:
  - Erdwärmesonden: Im August/September 2024 wurden drei Erdwärmesonden erstellt. Im südlichen Teil des Quartiers ist die Machbarkeit trotz Wassereinbrüchen nicht problematisch. An der Bridelstrasse ereignete sich ein grösserer Wassereinbruch, trotzdem ist die Sonde verwendbar, wenn auch mit geringerer Entnahmeleistung.
  - Oberflächengrundwasser: Geologisches Gutachten zusammen mit Energie Wasser Bern: Es gibt Grundwasser unter der Siedlung. Energie Wasser Bern prüft eine Quartierzentrale auf dem Areal der Sporthallen Weissenstein.
  - Tiefengrundwasser: Unter dem Weissenstein wurde eine tiefe unterirdische Schlucht entdeckt (vgl. Uni Bern, «Bund-» Artikel vom 13. 3. 2024). Energie Wasser Bern führt auch zu diesem Energieträger weiterführende Abklärungen durch.
- Im Dezember 2024 wurde ein spezialisiertes Planungsunternehmen mit der Erarbeitung der Wärmeerzeugungskonzepte inkl. Variantenvergleich beauftragt. Aus den Erkenntnissen der Sondier-Bohrungen und der Grundwassernutzungsabklärungen wird ein Variantenfächer erstellt, welcher dann die Basis für die konkreten Umsetzungsvorhaben bilden soll.

Weiter erfolgten im Berichtsjahr Vorarbeiten für die Ausarbeitung einer Studie Eigenstromproduktion. Nach der Annahme des neuen Stromgesetzes im Sommer 2024 sind neue Formen von Zusammenschlüssen möglich. Es soll eine Handlungsempfehlung für das Gesamtportfolio erarbeitet werden. Die Erarbeitung der Studie ist für 2025 vorgesehen.

Das Dekarbonisierungsvorhaben wird von der Begleitgruppe Energie, einer Initiative von Genossenschafter*innen, begleitet. Sie begleitet die Umsetzung des Statutenartikels 5a. Dazu finden regelmässige Treffen mit Christof Vollenwyder statt, der im Vorstand für die Dekarbonisierung zuständig ist. Die Begleitgruppe steht allen interessierten Genossenschafter*innen offen.

Laufender Unterhalt

Die Unterhaltsaktivitäten 2024 richteten sich nach der entsprechenden Planung pro Siedlung, welche im letzten Quartal des Vorjahres erstellt wurde. Für das Jahr 2024 beliefen sich die entsprechenden Aufwände auf rund CHF 1,5 Mio. Ungeplante Unterhaltsaufwände grösseren Ausmasses waren im Jahr 2024 nicht zu verzeichnen.

«In der EBG werden genossenschaftliches Zusammenleben, Partizipation und soziales Engagement grossgeschrieben. Als Beauftragter für Kultur und Soziales biete ich Hand, um die Räume dazu zu schaffen.»

Pascal von Dach ist seit 2023 Beauftragter für Kultur und Soziales bei der EBG Bern. Er unterstützt das freiwillige Engagement der Genossenschafter*innen, vermittelt bei Konflikten und schafft Partizipationsräume.

Verwaltungskommission (VeK)

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich im Jahr 2024 unter der Leitung von Orvil Häusler neunmal 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
- Hypotheken-Portefeuille: Überprüfung, insbesondere bezüglich des Auslaufens bzw. der Erneuerung von Hypotheken
- Finanzierung der Bauprojekte: Beurteilung, Abklärungen
- EBG-Statuten: Revision
- Baurechtsvertrag Häberlimatte: Abschluss Verhandlungen mit SBB Immobilien im Zusammenhang mit der Vertragserneuerung
- Erdbebenversicherung und Cyber-Risk-Versicherung: Anpassungen, Neuabschluss
- Ordentliche Generalversammlung am 18. Juni 2024: Organisation
- Vermietungsrichtlinien: Überarbeitung im Rahmen einer Arbeitsgruppe

2024 betreute die VeK zusätzlich folgende Kommissionen bzw. Themen:

Vorsorgekommission
Die EBG ist der Pensionskasse Symova angeschlossen. Die paritätische Vorsorgekommission führte im Berichtsjahr zwei Sitzungen durch. Die Vorstandsmitglieder Ruedi Wachter und Orvil Häusler vertraten in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im Berichtsjahr bei der Arbeitgeberseite (Orvil Häusler).

Revisionsstelle
Die Jahresrechnung 2024 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 2024 zu mehreren Sitzungen. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2024 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich ab Seite 38 dieses Jahresberichts.

Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern
Im Jahr 2024 erhielt das Vorstandsmitglied Barbara Beyeler Aufträge der EBG Bern im Umfang von CHF 9213.00. Dabei handelt es sich um Aktivitäten insbesondere im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Holliger Baufeld O1, die über das Vorstandsmandat hinausgehen. Gemäss Art. 31 Abs. 2 der Statuten sind Personen, die in dauerhafter wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet. Nach Auffassung des Vorstandes ist dieses Kriterium mit dem vorstehenden Auftragsvolumen nicht erfüllt. Es besteht kein Widerspruch zu den Statuten.

Kommission für Kultur und Soziales (KKS)

Im Jahr 2024 stand für die Kommission für Kultur und Soziales die Öffnung der EBG im Zentrum. Weitere Schwerpunkte waren die Stärkung des Siedlungslebens und der Nachbarschaft.

Öffnung der EBG
Wer hat bei der EBG Bern Chancen auf eine zahlbare Wohnung? Soll sich das Wohnangebot der EBG weiterhin in erster Linie an Angestellte der SBB und anderer öffentlicher Dienste richten oder ist diese Privilegierung nicht mehr zeitgemäss? Diese Fragen beschäftigten den Vorstand und insbesondere die KKS bereits seit Längerem. An der Generalversammlung 2023 kündigte der Vorstand an, dass er den privilegierten Zugang von Angestellten der SBB, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Verwaltung aufheben möchte. Die KKS investierte viel Zeit und Energie in die Abstimmungsbroschüre. Ziel war, dass die Genossenschafter*innen im Hinblick auf die Generalversammlung vom Juni 2024 die genossenschaftlichen und gesellschaftspolitischen Argumente für eine Öffnung nachvollziehen und sich dazu eine eigene Meinung bilden konnten. Eine grosse Mehrheit der Genossenschafter*innen folgte an der Generalversammlung dem Antrag auf Öffnung der EBG.

Im zweiten Halbjahr 2024 machte sich eine Arbeitsgruppe aus Vorstand und Geschäftsstelle daran, den Vermietungsprozess und die Vermietungsrichtlinien an die neue Ausgangslage anzupassen. Konkrete Resultate sollten im ersten Halbjahr 2025 vorliegen.

Stelle für Kultur und Soziales
Im November 2023 trat Pascal von Dach seine Stelle als «Beauftragter für Kultur und Soziales» bei der EBG an. Er machte sich schnell mit den bestehenden Strukturen der EBG vertraut und eignete sich die Stelle proaktiv an. Dank dem tatkräftigen Einsatz von Pascal von Dach konnten 2024 verschiedene Anregungen und Ideen aus der Bewohnerschaft umgesetzt werden – etwa die Baumpflanzung im Blumenfeld oder das neue kulturelle Angebot in den Gemeinschaftsräumen des EBG-Zentrums.

Pascal von Dach setzte sich zudem dafür ein, dass die «Mini-EBG»-App (Flink) für alle zugänglich gemacht und besser genutzt wird. Im Schwabgut können seit Sommer 2024 mehrere Waschmaschinen über die App gebucht werden.

Siedlungsversammlungen und -kommissionen
Im ersten Quartal des 2024 fanden in allen sieben Siedlungen der EBG-Bern Siedlungsversammlungen statt. Leider hat sich die Siedlungskommission im Blumenfeld Anfang 2024 aufgelöst. Die restlichen Siedlungskommissionen zeigten auch im Berichtsjahr einen grossen Einsatz fürs Zusammenleben in der Nachbarschaft. Sie organisierten verschiedene gesellige Anlässe, die sehr geschätzt wurden.

Anfang März trafen sich Vertreter*innen aller Siedlungskommissionen mit der KKS zum alljährlichen Austausch.

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

Vermietungssituation 2024

Es fanden im Berichtsjahr folgende 34 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2024	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	6	213
Weissenstein	MFH Weissenstein	2	66
Holligen	MFH Huberstrasse 34	0	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10–14	3	21
Holligen	MFH Stoossstrasse 10–24	6	49
Holligen	MFH Burckhardtstrasse 8–16	1	35
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8–10	2	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70–72	6	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9–13	4	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9–15	4	72
Rossfeld	MFH Granatweg 9/11/13 und Tulpenweg 6/8/10	0	41
Mieterwechsel insgesamt		**34**	

Wie, wie lange und wo wohnen Menschen in der Schweiz?
Das Immo-Monitoring von Wüest Partner gibt Einblick in die aktuelle Wohnsituation der Menschen in der Schweiz: In Genf etwa hat sich die Verweildauer in einer Wohnung seit 2019 um sieben Monate verlängert. Aktuell liegt sie bei rund 15 Jahren. Grund dafür sind die stabilen Mieten in bestehenden Verträgen, was nicht zuletzt durch den Referenzzinssatz begünstigt wird. Mietende halten daher vermehrt an ihren Wohnungen fest, um höhere Mieten bei einem Umzug zu vermeiden. Weiter ist zu beobachten, dass die durchschnittliche Umzugsdistanz in den letzten 10 Jahren um 9,2 % auf 13,7 Kilometer gestiegen ist. Besonders junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren ziehen im Schnitt weiter weg.

Und wo wohnen die Menschen in der Schweiz? Es zeigt sich ein steigender Trend hin zu kleineren Zentren und ländlicheren Gegenden. Dies, weil günstiger Wohnraum in städtischen Ballungszentren immer schwerer zu finden ist. Kantone wie Aargau, Solothurn, Luzern und Wallis haben als Wohnkantone an Bedeutung gewonnen, während Kantone wie Zürich, Waadt und Zug Einwohner*innen verlieren.

Und wie wohnen die Menschen, die umziehen? Zwei Drittel der Umziehenden wechseln in eine gleich grosse oder grössere Wohnung. Grund dafür sind gestiegene Anforderungen an den Wohnraum. So benötigen heute viele Arbeitnehmende einen zusätzlichen Raum als Bürozimmer.

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist also von einer sinkenden Umzugsrate und längerer Wohndauer geprägt. Dies tritt besonders in Regionen mit Wohnraumknappheit zu. Steigende Mietpreise und ein wachsender Bedarf an grösseren Wohnungen in Folge von Homeoffice verschärfen den Druck auf den Wohnungsmarkt. Eine Entspannung ist angesichts des knappen Angebots, der verlangsamten Wohnbautätigkeit und der hohen Preise kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Die EBG in Zahlen

1919
Gründung am 1. Juli

1596
Mitglieder

100 384 m²
Grundfläche

31 836 m²
Land im Eigentum

68 548 m²
Land im Baurecht

6
Geschäftslokale

47
Mehrfamilienhäuser

7 1-Zimmer	**67** 2-Zimmer	**244** 3-Zimmer	**181** 4-Zimmer
17 5-Zimmer	**1** 7-Zimmer	**1** 9-Zimmer	

213
Einfamilienhäuser

7
Siedlungen

«Wohnbaugenossenschaften haben es in ihrer DNA, ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu bieten. Wenn Erneuerungen der Liegenschaften anstehen, gehen sie dies sozialverträglich an.»

Rahel von Arx lebt in der Siedlung Rossfeld und ist stellvertretende Geschäftsleiterin des Kompetenzzentrums gemeinnütziger Wohnungsbau bei Wohngenossenschaft Schweiz Bern Solothurn, dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2024

Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2024 CHF 126 726 728.55 gegenüber dem Vorjahr mit CHF 123 642 855.82, was einer Zunahme, respektive Veränderung von + 2,49 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 8 934 212.86 (Vorjahr: CHF 5 997 564.69) 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 war sowohl bei den kurzfristigen wie auch bei den langfristigen Anlagen ein leichter Rückgang festzustellen.

Aktive Rechnungsabgrenzung
Der Betrag von CHF 364 496.23 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 126 751.00 um CHF 10 000.00 tiefer gegenüber dem Vorjahr (CHF 136 751.00) zu buche. Die Differenz ist auf eine weitere Amortisationszahlung der Auto-EH Müllerstrasse AG zurückzuführen. Das Darlehen beläuft sich nun noch auf CHF 10 000.00. Unverändert gegenüber den Vorjahren präsentieren sich die Beteiligungen im Gesamtbetrage von CHF 149 849.00.

Immobile Sachanlagen
Die Position immobile Sachanlagen betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 117 034 677.26 gegenüber dem Vorjahr von CHF 116 719 839.07. Der geringe Anstieg um insgesamt CHF 314 838.19 ist auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	25 496 329.49
Langfristiges Fremdkapital	CHF	99 430 478.20
Total Fremdkapital	**CHF**	**124 926 807.69**

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 (EGW).

Eigenkapital

Das Eigenkapital unserer Baugenossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Anteilscheine	CHF	483 100.00
Reservefonds	CHF	137 029.70
Freie Reserven	CHF	548 045.05
Jahresergebnis	CHF	4 324.36
Total Eigenkapital	**CHF**	**1 172 499.11**

Erfolgsrechnung 2024

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen grundsätzlich im Rahmen des Budgets 2024. 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 11 405 327.83 und liegt somit um CHF 154 574.23 über dem Vorjahr (CHF 11 250 753.60). Der Nettoerlös liegt somit auch etwas über dem Budget 2024.

Betriebsaufwand

Im abgelaufenen Berichtsjahr sind Betriebskosten im Betrage von CHF 4 634 074.38 ausgewiesen, u. a. für:

- Personalaufwand CHF 955 515.40 (Vorjahr: CHF 899 080.60) Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 114 900.00 (Vorjahr: CHF 113 100.00).
- Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 1 745 227.31 (Vorjahr: 1 711 343.39)
- Sanierungsaufwand CHF 992 528.01 (Vorjahr: 1 052 785.23)
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 474 255.35 (Vorjahr: 444 080.68)

Abschreibungen

Es konnten die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen im Betrage von CHF 3 508 066.45 vorgenommen werden. Die Abschreibungen auf den Immobilien im Betrag von CHF 3 480 000.00 entspricht rund 3,00 Prozent der Buchwerte.

Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2 355 361.35; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrage von CHF 2 151 943.90. Der Finanzertrag betrug CHF 7 429.47.

Bilanz per 31. Dezember 2024

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven	**CHF**	**CHF**
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	8 934 212.86	5 997 564.69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31 302.03	27 166.85
Übrige kurzfristige Forderungen	3 143.37	5 688.40
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	3 117.60	9 949.60
Heizölvorräte	59 179.20	85 969.06
Aktive Rechnungsabgrenzung	364 496.23	472 078.15
Total Umlaufvermögen	**9 395 451.29**	**6 598 416.75**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	126 751.00	136 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	20 000.00	38 000.00
Immobile Sachanlagen	117 034 677.26	116 719 839.07
Total Anlagevermögen	**117 331 277.26**	**117 044 439.07**
Total Aktiven	**126 726 728.55**	**123 642 855.82**

Passiven	**CHF**	**CHF**
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 138 695.61	1 141 912.68
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	16 673 510.00	6 017 060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 472.60	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	971 405.75	967 205.05
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	6 216 662.18	6 317 579.79
Passive Rechnungsabgrenzung	493 583.35	626 076.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	**25 496 329.49**	**15 072 306.12**
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 319 500.00	3 322 540.00
Hypotheken	85 174 809.68	93 348 319.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	9 229 500.00	8 798 500.00
Langfristige Rückstellungen	1 706 668.52	1 310 908.52
Total langfristiges Fremdkapital	**99 430 478.20**	**106 780 268.20**
Total Fremdkapital	**124 926 807.69**	**121 852 574.32**
Statutarische Fonds		
Mietzinsausgleichsfonds	105 755.50	103 740.50
Fonds Erbschaft Beutler	521 666.25	521 666.25
Total Fondskapital	**627 421.75**	**625 406.75**
Eigenkapital		
Anteilscheine	483 100.00	479 800.00
Reservefonds	137 029.70	135 029.70
Freie Reserven	548 045.05	545 617.29
Jahresergebnis	4 324.36	4 427.76
Total Eigenkapital	**1 172 499.11**	**1 164 874.75**
Total Passiven	**126 726 728.55**	**123 642 855.82**

Erfolgsrechnung 2024

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2024		31.12.2023
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	**%**	**CHF**	**%**	**CHF**
Mietzinseinnahmen		11 411 078.00		11 341 693.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-138 263.50		-190 222.50
Total Netto-Mieteinnahmen		11 272 814.50		11 151 470.50
Nebenerlöse		132 513.33		99 283.10
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	**100.0%**	**11 405 327.83**	**100.0**	**11 250 753.60**
Betriebsaufwand	**%**		**%**	
Personalaufwand	8.4	955 515.40	8.0	899 080.60
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	15.3	1 745 227.31	15.2	1 711 343.39
Sanierungsaufwand	8.7	992 528.01	9.4	1 052 785.23
Sachversicherungen	1.8	205 903.80	1.7	187 975.15
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.1	474 255.35	4.0	444 080.68
Verwaltungsaufwand	2.0	225 419.10	2.0	229 303.52
Übriger Betriebsaufwand	0.3	35 225.41	0.4	49 841.63
Total Betriebsaufwand	**40.6**	**4 634 074.38**	**40.7**	**4 574 410.20**
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	**59.4**	**6 771 253.45**	**59.3**	**6 676 343.40**
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	30.8	3 508 066.45	31.3	3 521 072.10
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	3.5	400 000.00	3.5	400 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**25.1**	**2 863 187.00**	**24.5**	**2 755 271.30**
Finanzerfolg netto		2 347 931.88		2 275 970.39
Finanzaufwand		2 355 361.35		2 288 554.00
Finanzertrag		-7 429.47		-12 583.61
Steuern		333 219.45		339 673.90
Ausserordentlicher Aufwand		175 696.31		131 312.25
Ausserordentlicher Ertrag		0.00		0.00
Ergebnis vor Fondsergebnis	**0.1**	**6 339.36**	**0.1**	**8 314.76**
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		-2 015.00		-3 887.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler		0.00		0.00
Jahresergebnis		**4 324.36**		**4 427.76**

Anhang der Jahresrechnung 2024

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 5,15 (Vorjahr: 5,15).

Name der Revisionsstelle
Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2016 amtet die Balmer-Etienne AG Bern (ehemals Dr. Röthlisberger AG), RAB-Nr. 500 089 als Revisionsstelle. Sie muss jährlich von der ordentlichen Generalversammlung bestätigt werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963b) erstellt.
Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.
Die immobilen 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 2024 wurden Kosten von insgesamt CHF 4 394 838.19 aktiviert, wovon CHF 600 000.00 in den Betriebsaufwand umgebucht wurden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Bilanz

Direkte Beteiligungen

	Aktienkapital	2024	2023
Autoeinstellhalle Müllerstrasse AG, Bern Zweck: Verwaltung und Vermietung einer unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge im Gebiet Holligen, Bern	150 000.00	100% Kapital- und Stimmanteil	100% Kapital- und Stimmanteil

Mobile Sachanlagen

	2024 CHF	2023 CHF
Anschaffungswerte		
Anfangssaldo 1.1.	**434 263**	**418 467**
+ Zugänge	10 066	15 796
- Abgänge	0	0.00
Schlusssaldo 31.12.	**444 329**	**434 263**
Wertberichtigungen		
Anfangssaldo 1.1.	**-396 263**	**-359 919**
- Zugänge	-28 066	-36 344
+ Abgänge	0	0
Schlusssaldo 31.12.	**-424 329**	**-396 263**
Nettowert mobile Sachanlagen	20 000	38 000

Immobile Sachanlagen

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

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

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
Schlusssaldo 31.12.	**193 352 371.80**	**76 317 694.54**	**117 034 677.26**

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 3,480 Mio. (Vorjahr: 3,485 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen. Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	2024 CHF	2023 CHF
Symova Sammelstiftung BVG	0	11810

Pflichtdarlehen	2024 CHF	2023 CHF
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mieter/innen und Genossenschafter/innen gewährt	3319500	3322540

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 1706668.52 (Vorjahr: CHF 1310908.52).

Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte		2024 CHF	2023 CHF
Anfangssaldo 1.1.	**Blumenfeld**	**249000**	**99000**
+ Speisung Fonds		0	150000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlusssaldo 31.12.		**249000**	**249000**
Anfangssaldo 1.1.	**Schwabgut**	**0**	**0**
+ Speisung Fonds		100000	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlusssaldo 31.12.		**100000**	**0**
Anfangssaldo 1.1.	**Rossfeld**	**0**	**576000**
+ Speisung Fonds		0	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	576000
Schlusssaldo 31.12.		**0**	**0**
Anfangssaldo 1.1.	**Weissenstein**	**705000**	**455000**
+ Speisung Fonds		250000	250000
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlusssaldo 31.12.		**955000**	**705000**
Anfangssaldo 1.1.	**Fellergut**	**0**	**0**
+ Speisung Fonds		50000	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlusssaldo 31.12.		**50000**	**0**

Statutarische Fonds	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinsausgleichsfonds		
Anfangssaldo 1.1.	**103 740**	**99 853**
+ Speisung Fonds	14 975	17 047
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche	-12 960	-13 160
Schlusssaldo 31.12.	**105 755**	**103 740**
Fonds Erbschaft Beutler		
Anfangssaldo 1.1.	**521 666**	**511 523**
+ Speisung Fonds (Zinsen)	0	10 143
- Entnahmen	0	0
Schlusssaldo 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	2024 CHF	2023 CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	117 034 677	116 719 839
Beanspruchte Hypothekardarlehen	101 848 320	99 365 380

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 16,674 Mio., die im Geschäftsjahr 2025 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 114 900.00 (Vorjahr: CHF 113 100.00). Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 22 878.40 (Vorjahr: CHF 22 800.15) 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 2024 ein Aufwand von CHF 175 696.31 (Vorjahr CHF 131 312.25) aus. Davon sind CHF 176 238.15 (inkl. Auflösung Rückstellung aus dem Vorjahr von CHF 170 000.00) auf Nachzahlungen von Liegenschaftssteuern der Jahre 2020, 2021, 2022 und 2023 zurückzuführen. CHF 541.84 resultieren aus Ausbuchungen kleiner Differenzen 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 (Vorjahr: CHF 50 000.00).

Antrag zur Gewinnverwendung

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	4324.36	4427.76
Verfügbarer Bilanzgewinn	**4324.36**	**4427.76**
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2000.00	2000.00
Zuweisung an die freien Reserven	2324.36	2427.78
Bilanzgewinn	**4324.36**	**4427.76**

«Genossenschafter*innen der EBG Bern geniessen einen hohen Kündigungsschutz und somit eine hohe Wohnsicherheit. Bei grösseren baulichen Veränderungen bestimmen sie demokratisch mit.»

Lea Gerber ist im Vorstand der EBG Bern und leitet die Kommission für Kultur und Soziales. Beruflich ist sie in den Bereichen Wohnen, Stadt- und Quartierentwicklung tätig. Sie lebt mit ihrer Familie im Weissenstein.

Balmer Etienne

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

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

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 26. März 2025
bku/rju/kzi

Balmer-Etienne AG Bern

Björn Kummer
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Romano Jungo
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Jahresrechnung 2024
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

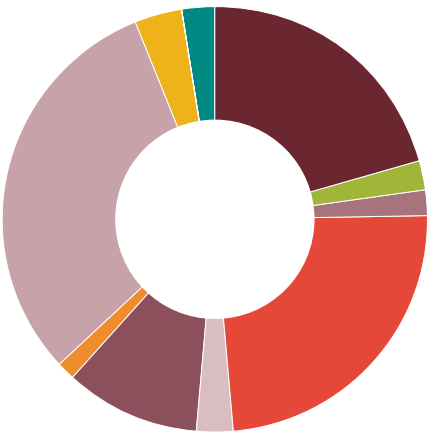
A member of the mgi association
EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen
TREUHAND · PRÜFUNG · BERATUNG

Geldflussrechnung

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Umsatzbereich		
Jahresgewinn	4324.36	4427.76
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3508066.45	3521072.10
Nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	995760.00	914525.98
Veränderungen Umlaufvermögen	139613.63	10432.48
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	-131509.02	-339441.27
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**4516255.42**	**4111017.05**
Investitionsbereich		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-10066.45	-15796.25
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-4394838.19	-6488484.42
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	10000.00	-9000.00
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	**-4394904.64**	**-6513280.67**
Finanzbereich		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	2809982.39	-1860442.95
Kapitalzahlungen	3300.00	-900.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	2015.00	3887.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	0.00	10143.70
Mittelfluss aus Finanztätigkeit	**2815297.39**	**-1847312.25**
Total Geldfluss	**2936648.17**	**-4249575.87**
Anfangsbestand flüssige Mittel	5997564.69	10247140.56
Total Geldfluss	2936648.17	-4249575.87
Schlussbestand flüssige Mittel	**8934212.86**	**5997564.69**

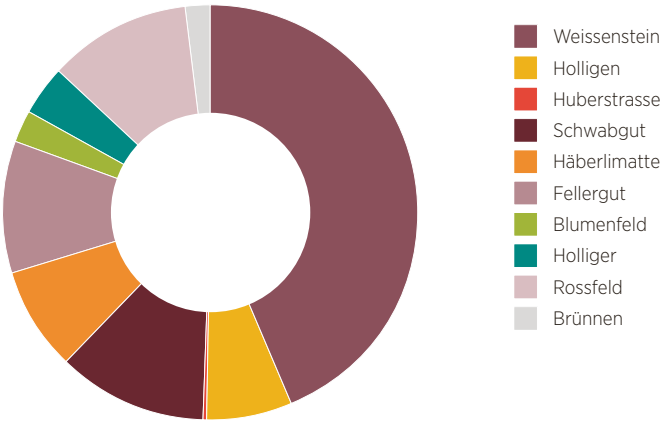
Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2023 CHF	Budget 2024 CHF		Rechnung 2024 CHF	%
2 303 734	2 406 345	Passiv- und Baurechtszinsen	2 370 541	20.78
351 392	470 200	Steuern und Beiträge	254 937	2.24
187 975	201 300	Versicherungsprämien	205 904	1.81
2 764 129	2 700 900	Unterhalt und Reparaturen	2 737 755	24.00
290 845	310 000	Abgaben	312 007	2.74
1 128 384	1 265 000	Verwaltungskosten	1 180 935	10.35
142 683	160 700	Übrige Unkosten	153 389	1.34
3 521 072	3 240 000	Abschreibungen	3 508 066	30.76
400 000	400 000	Einlage FSN	400 000	3.51
33 496	17 600	Neutraler Aufwand	17 187	0.15
131 312	35 000	a. o. Aufwand	265 696	2.33
11 255 022	**11 207 045**	**Total Aufwand**	**11 406 417**	**100.00**
11 259 450	**11 213 424**	**Total Ertrag**	**11 410 742**	
4 428	**6 379**	**Gewinn**	**4 325**	



- Passiv- und Baurechtszinsen 20,78 %
- Steuern und Beiträge 2,24 %
- Versicherungsprämien 1,81 %
- Unterhalt und Reparaturen 24,00 %
- Abgaben 2,74 %
- Verwaltungskosten 10,35 %
- Übrige Unkosten 1,34 %
- Abschreibungen 30,76 %
- Einlage FSN 3,51 %
- Neutraler Aufwand 0,15 %
- a. o. Aufwand 2,33 %

Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2024	Buchwerte 2023
Weissenstein	51 321 644.44	50 121 689.75
Holligen	7 700 000.00	7 940 000.00
Huberstrasse	340 000.00	355 000.00
Schwabgut	13 500 000.00	13 850 000.00
Häberlimatte	9 700 000.00	9 900 000.00
Fellergut	11 750 000.00	12 500 000.00
Blumenfeld	3 183 701.50	2 760 000.00
Holliger	4 321 336.75	3 939 848.25
Rossfeld	13 050 000.00	13 505 000.00
Brünnen	2 167 994.57	1 848 301.07
Gesamt	**117 034 677.26**	**116 719 839.07**

Alle Angaben sind in CHF.

EISENBAHNER-BAUGENOSSENSCHAFT BERN
Geschäftsprüfungskommission der EBG

EBG
BERN

Bern, 27. Januar 2025

Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2024

An die Generalversammlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Bern (EBG)

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

Im Berichtsjahr 2024 wurden folgende Punkte überprüft:

- Einmalige Reparaturen, Ersatz von Haushaltgeräten und Service-Verträge
- Bauprojekt Holliger
- Öffnung der EBG, insbesondere die Anpassung der Vermietungsrichtlinien
- miniEBG App - flink

Grundsätzlich stellt die GPK fest, dass die Organe, insbesondere der Vorstand und die Geschäftsstelle der EBG, ihre Aufgaben gemäss Gesetz und Statuten erfüllen und sich für das Wohlergehen der Genossenschaft einsetzen.

Prüfpunkt „Reparaturen, Ersatz von Haushaltgeräten, Serviceverträge“

Ausgangslage:

Die Geschäftsstelle erklärte bei einer Austauschsitzung die internen Abläufe, die Geschäftsprozesse und Vorgehensweisen. Daraufhin überprüfte die GPK stichprobenartig Dokumente betreffend "einmaliger Reparaturen, Ersatz von Haushaltsgeräten und Serviceverträge".

Empfehlungen der GPK:

- Die Zusammenarbeit und die Vereinbarungen mit den bestehenden Partner*innen (Handwerker*innen, Firmen) sowie die Serviceverträge sollten periodisch überprüft werden.
- Änderungen in der Zusammenarbeit mit Handwerker*innen und Firmen sowie Anpassungen von Serviceverträgen sollten dokumentiert werden.
- Der Vorstand sollte bei wesentlichen Änderungen verstärkt einbezogen werden, insbesondere bei der Wahl neuer Partner*innen, der Anpassung bestehender Verträge oder der Kündigung bestehender Vereinbarungen.

Prüfpunkt „Bauprojekt Holliger“

Ausgangslage:

In Einklang mit dem „Organisationsreglement der EBG“ hat der Vorstand für das Bauprojekt Holliger einen Bauausschuss eingesetzt. Diesem gehören fünf Mitglieder des Vorstands an. Der Bauausschuss trägt die Gesamtverantwortung für die Projektierung und Realisierung des Bauprojekts. Die Aufgaben, die Kompetenzen und die Verantwortung des Bauausschusses sind in einem Projekthandbuch geregelt.

Feststellungen der GPK:

Das „Projekthandbuch / Projektpflichtenheft“ wurde am 30.06.2022 erstellt. Da es ab der Version 1.0 nie aktualisiert wurde, sind mehrere Inhalte nicht auf dem neusten Stand (z.B. Organigramm, Liste der Projektbeteiligten, Termine und Meilensteine).

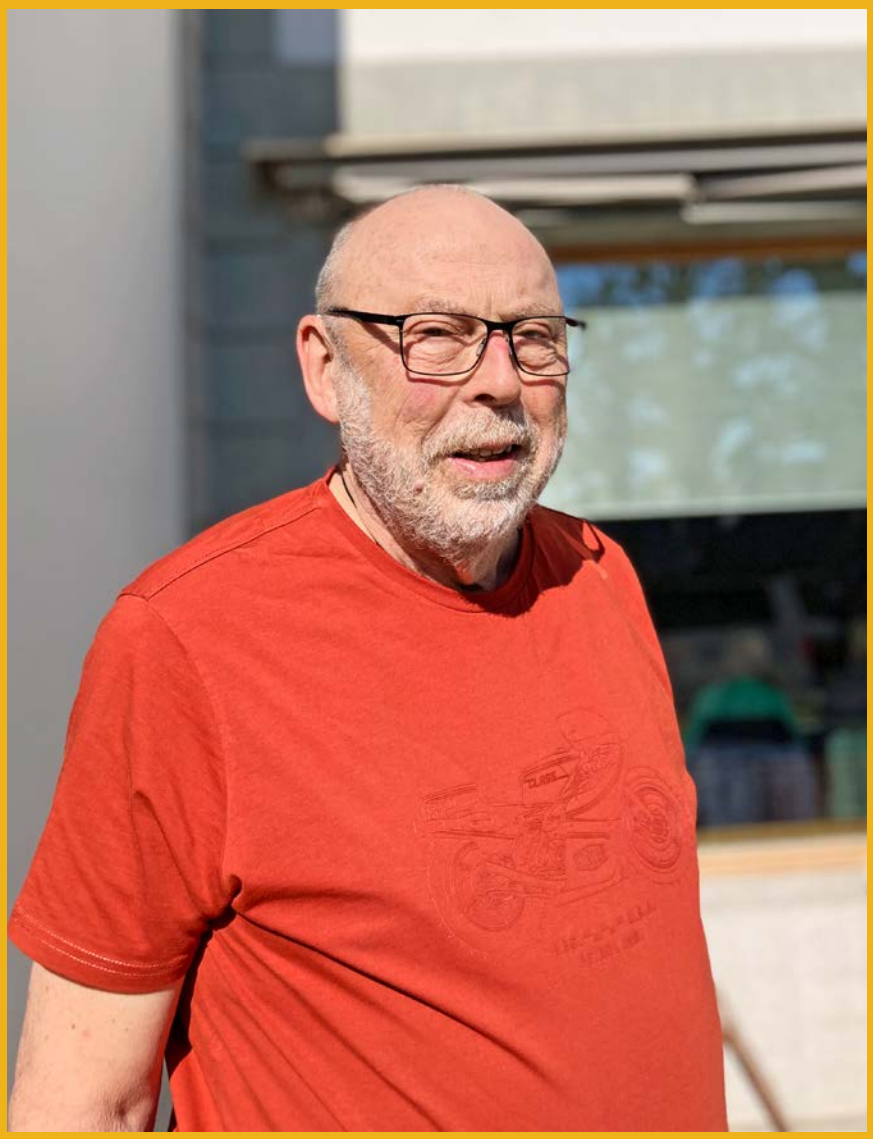
Das Projekthandbuch schreibt vor, dass „zur Überwachung der Projektanforderungen und des Projektfortschritts ein projektbezogenes Qualitätsmanagement PQM … aufgebaut wird.“ Zudem hat, laut Projekthandbuch, “die Projektsteuerung über die Erkenntnisse des PQM (Kosten Qualität und Termine) zu erfolgen. Diese werden jeweils in den Projektteamsitzungen besprochen.“
Auf die Anfrage der GPK, Einsicht in den letzten relevanten PQM-Bericht zu erhalten, hat der Vorstand geantwortet, dass bisher keine PQM-Berichte erstellt wurden.
Dies stellt eine Abweichung zu den Vorgaben im Projekthandbuch dar. Zudem lässt es den Schluss zu, dass die Projektsteuerung nicht „über die Erkenntnisse des PQM erfolgt“, so wie es im Projekthandbuch festgelegt ist.

Handlungsbedarf aus Sicht der GPK:

- Das Projekthandbuch ist zu aktualisieren und auch in Zukunft auf dem neusten Stand zu halten.
- Die Projektführung und die diesbezüglichen Vorgaben im Projekthandbuch sind in Übereinstimmung zu bringen. Entweder erfolgt die Projektführung neu „über die Erkenntnisse des PQM“ oder die relevanten Inhalte des Projekthandbuchs werden so angepasst, dass diese mit der tatsächlichen Projektführung übereinstimmen.

Die Geschäftsprüfungskommission der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Christoph Feldmann | Daniel Zoller | Jolán Joray



«Hier zu wohnen ist ein Privileg. Ich und meine Kinder hatten eine unbeschwerte Jugend. Wir kennen die Nachbarschaft und schauen zueinander: Die Gedanken enden nicht am Gartenzaun, sondern gehen darüber hinaus.»

Beat Wenger lebt seit seiner Geburt vor 71 Jahren im Weissensteinquartier und möchte das Quartier nicht verlassen. Der ehemalige Lokführer lebte je nach Lebens- und Familienphase in unterschiedlichen Wohnungen im Umkreis von 150 Metern. Seit 5 Jahren bewohnt er eine hindernisarme Alterswohnung am Hauensteinweg. Er pflegt auch seine Bienen im Quartier auf dem Lentulus.

Budget 2025

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	
Mietzinseinnahmen	11 374 796.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-125 382.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 249 414.00
Nebenerlöse	91 980.00
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	**11 341 394.00**

Betriebsaufwand	
Personalaufwand	1 000 850.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	1 827 550.00
Sanierungsaufwand	781 000.00
Sachversicherungen	200 100.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	466 300.00
Verwaltungsaufwand	318 000.00
Übriger Betriebsaufwand	52 080.00
Total Betriebsaufwand	**4 645 880.00**

Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	**6 695 514.00**
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	3 424 000.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	400 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**2 871 514.00**
Finanzerfolg netto	2 482 220.00
Finanzaufwand	2 482 220.00
Hypothekarzins	1 440 250.00
Verzinsung Depositengelder	207 000.00
Baurechtszins	834 970.00
Finanzertrag	0.00
Aktivzinsen	0.00
Steuern	342 184.00
Liegenschaftssteuer	340 184.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	2 000.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	42 000.00
a. o. Aufwand (+) / Ertrag (-)	42 000.00
JAHRESERGEBNIS	**5 110.00**

Alle Angaben sind in CHF.

Verzeichnis der Siedlungen

Weissenstein

Schwarzenburgstrasse	Einfamilienhäuser
Dübystrasse	Einfamilienhäuser
Lötschbergweg	Einfamilienhäuser
Gotthardweg	Einfamilienhäuser
Simplonweg	Einfamilienhäuser
Brünigweg	Einfamilienhäuser
Martiweg	Einfamilienhäuser
Bundesbahnweg	Einfamilienhäuser
Trachselweg	Einfamilienhäuser
Siedlungsweg	Einfamilienhäuser
Hauensteinweg	Einfamilienhäuser
Rickenweg	Einfamilienhäuser
Rohrweg	Einfamilienhäuser
Kirchbergerstrasse	Einfamilienhäuser
Dietlerstrasse	Einfamilienhäuser
Bridelstrasse	Einfamilienhäuser
Martiweg	2- und 3-Zimmer-Wohnungen, 1 × 9-Zimmer-Wohnung
Hauensteinweg	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
Rickenweg	2- und 3-Zimmer-Wohnungen

Holligen

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

Huberstrasse

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

Schwabgut

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

Häberlimatte

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

Fellergut

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

Blumenfeld

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

Rossfeld

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

Genossenschaftsorgane

(Stand 31. Dezember 2024)

Vorstand

Präsident	Wachter Rudolf
Vizepräsident	Häusler Orvil
Mitglieder	Beyeler Barbara
	Bloch René
	Gerber Lea
	Urwyler David
	Vollenwyder Christof

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Schneider Rolf

Revisionsstelle Balmer Etienne AG (vormals Dr. Röthlisberger AG)

Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Feldmann Christoph
	Joray Jolan
	Zoller Daniel

Siedlungskommissionen

Siedlungskommission Weissenstein

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

Siedlungskommission Holligen/Huberstrasse

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

Siedlungskommission Häberlimatte

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

Siedlungskommission Fellergut

Präsident	Marco Wyss
Mitglieder	Junker Heinz
	Schlüchter Katja
	Stajkovic Ivan

Siedlungskommission Blumenfeld

Diese Siedlung verfügte im Berichtsjahr über keine Siedlungskommission

Siedlungskommission Rossfeld

Mitglieder	Bevern Andreas
	Bruce Nadine
	Galli Claudia

Siedlungskommission Schwabgut

Mitglieder	Guldimann Jan Luca
	Hottinger Alexandra
	Keller Désirée

Impressum

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

Konzept und Gestaltung
Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

Fotos
S. 2: Jan Luca Guldimann; S. 4: Susanne Leuenberger;
S. 7: HSLU Foto Ecker; S. 10: Kurt Röthlisberger;
S. 14/15: EBG Bern; S. 17: Ruben Hollinger; S. 22: ZVG;
S. 33: Ruben Hollinger; S. 40: Susanne Leuenberger

Druck
Jordi AG, Belp

Veröffentlichung: Mai 2025

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