



EBG
BERN

Jahresbericht 2020

Inhalt

3 Editorial

3 Solid durchs Pandemiejahr

7 Schwerpunktthema

7 Gemeinsam stärker in die Zukunft: Willkommen Rossfeld!

11 Geschäftsbericht 2020

12 Generalversammlung (GV)

13 Vorstand

14 Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

18 Verwaltungskommission (VeK)

19 Kultur- und Kommunikationskommission (KuK)

20 Vermietungssituation 2020

21 Die EBG in Zahlen

23 Jahresrechnung

24 Kommentar zur Jahresrechnung

26 Bilanz

27 Erfolgsrechnung

28 Anhang der Jahresrechnung 2020

32 Antrag zur Gewinnverwendung

34 Bericht der Revisionsstelle

35 Geldflussrechnung

36 Verwendung des Mieterfrankens

37 Anlagewerte

38 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

39 Budget 2021

40 Siedlungsverzeichnis und Organe

40 Verzeichnis der Siedlungen

41 Genossenschaftsorgane



«Mit der Fusion hat die Siedlung Rossfeld viel gewonnen: professionelle Strukturen für Bau und Sanierung, Kontinuität in der Verwaltung. Aber vor allem langfristige Sicherheit. Das fühlt sich gut an.»

Lea Bähler, ehemalige Präsidentin Wohngenossenschaft Rossfeld

Solid durchs Pandemiejahr

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand legt Ihnen den Jahresbericht 2020 vor. Dieser enthält den Geschäftsbericht von Vorstand und Kommissionen (ab Seite 11) sowie die Jahresrechnung 2020 (ab Seite 23). Wir orientieren Sie zudem über den Voranschlag 2021 (ab Seite 39).

2020 war ein aussergewöhnliches Jahr. Doch was bedeutete die Corona-Pandemie für die EBG? Aus wirtschaftlicher Perspektive war sie im Berichtsjahr glücklicherweise wenig tangiert. Der Wohnungsmarkt blieb stabil, es waren keine vermehrten Leerstände zu verzeichnen. Stark vom Lockdown betroffen waren unsere Geschäftsmieterinnen und -mieter in der Siedlung Fellergut. Der Vorstand beschloss bereits im März 2020, die Miete je nach Betroffenheitsgrad ganz oder teilweise zu erlassen. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie sind derzeit noch nicht abschätzbar. Aber: Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Und wir bieten primär Wohnungen in städtisch geprägten Gebieten an, in denen die Nachfrage tendenziell beständiger ist als in ländlichen Regionen. Diese Faktoren sollten die Risiken auch auf längere Sicht begrenzen.

Der Lockdown und die Einschränkungen der Mobilität führten dazu, dass die Menschen zuhause blieben, vielfach im Homeoffice arbeiteten und auch ihre Freizeit im Nahraum verbrachten. Etwas Erfreuliches brachte das mit sich: Vielerorts funktionierte spontane Hilfe unter Nachbar*innen, etwa bei Einkaufsdiensten und der Unterstützung älterer oder besonders gefährdeter Personen. Auf der anderen Seite galt es für die Bewohner*innen, aufeinander Rücksicht zu nehmen, was das Zusammenleben auf engerem Raum anbelangt. Homeoffice dürfte auch nach der Pandemie aktuell bleiben. Was das für das künftige Wohnen heisst – ob der Bedarf an mehr Wohnraum respektive gemeinschaftlichem Coworking-Space steigt – fliesst in die Diskussion zur künftigen Nutzung des EBG-Zentrums sowie das

Projekt Holliger mit ein. Bei verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen musste die EBG umdisponieren. So wurde die Generalversammlung schriftlich durchgeführt (siehe Seite 12). Positiver Nebeneffekt war eine rekordhohe Beteiligung.

Auch die Jurierung des Wettbewerbsprojekts Holliger war von der Pandemie betroffen. Der erste Jurytag hätte am 17. März 2020 stattfinden sollen – just einen Tag nach dem Lockdown-Beschluss des Bundesrates. Mit einem halben Jahr Verspätung fanden im September 2020 dann drei Jurytage statt. Da sich die Jury nicht auf ein Siegerprojekt einigen konnte, entschied man die Durchführung einer optionalen Bereinigungsstufe gemäss den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Der Jury-Entscheid wurde nicht mehr im Berichtsjahr, sondern Mitte Januar 2021 gefällt.

Das Rossfeld beziehungsweise die gleichnamige Siedlung gehört nun zur EBG. Die beiden Generalversammlungen beschlossen die Fusion mit jeweils grosser Mehrheit. Das Rossfeld zeichnet sich durch ein aktives Siedlungsleben und viel Engagement der Bewohner*innen aus. Ich freue mich auf die gemeinsame Zukunft. Lesen Sie den Schwerpunktbeitrag zur Fusion ab Seite 7.

Mein Dank geht an alle, die sich in Gremien der EBG Bern oder in nebenamtlichen Funktionen engagieren. Danken möchte ich auch den Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand – und dem Team der Geschäftsstelle. Auch im vergangenen Jahr führte dieses die Tagesgeschäfte einwandfrei und unterstützte den Vorstand in seiner Arbeit.

Und schliesslich geht ein Dank an Sie, geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter. Mit Ihrem alltäglichen Engagement tragen Sie zu einer guten Nachbarschaft bei.

Ruedi Wachter
Präsident



Die Siedlung Rossfeld an einem strahlenden Sommertag: 2011 gründeten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Genossenschaft, um ihr Wohnidyll zu erhalten. 2020 folgte die Fusion mit der EBG Bern. Damit beginnt ein neues Kapitel des genossenschaftlichen Lebens!





«Unser Gemeinschaftsraum ist zugänglich für alle aus der Genossenschaft, gemütlich eingerichtet und ausgestattet für Film- und Spielabende, gemeinsames Kochen, Geburtstagsfeste oder andere private Anlässe.»

Sven Bevern, Bewohner Siedlung Rossfeld

Gemeinsam stärker in die Zukunft: Willkommen Rossfeld!

Das Genossenschaftsjahr 2020 war von pandemiebedingten Einschränkungen geprägt – und von Wachstum. Mit der Siedlung Rossfeld übernimmt die EBG Bern die bestehende Wohngenossenschaft Rossfeld. Damit verfügt sie nun auch im idyllischen Rossfeldquartier, am nördlichen Rand von Bern gelegen, über Wohnraum.

Die neue Siedlung umfasst drei Liegenschaften mit insgesamt 41 Wohnungen am Granatweg 9/11/13 sowie dem Tulpenweg 6/8/10 und ist von Grünflächen mit alten Bäumen umgeben. Sie hat einen Gemeinschaftsraum mit Küche – und Solarpanels auf den Dächern, die Energie für den Eigengebrauch erzeugen. Und: die Siedlung ist divers und gut vernetzt. Junge Familien, aber auch Alleinstehende und ältere Personen wohnen hier in guter Nachbarschaft. Verschiedene Arbeitsgruppen, die bereits vor der Fusion bestanden, und die neu gegründete Siedlungskommission organisieren genossenschaftliche Aktivitäten.



Die Siedlung ist umgeben von Grün.



Wohnen mit Aussicht: Jugendliche im Rossfeld.

Per 1. Januar 2020 fusionierte die kleine, 2011 gegründete Wohngenossenschaft Rossfeld mit der EBG. Es handelt sich um eine Absorptionsfusion, das heisst, die Organe der Wohngenossenschaft Rossfeld wurden aufgelöst und Rossfeld ging als Siedlung in die Struktur der EBG Bern ein. Sowohl die Genossenschaftler*innen der EBG wie auch die Rossfelder*innen stimmten dem Zusammenschluss in ihren jeweiligen Generalversammlungen 2020 rückwirkend zu. Und dies mit überwältigender Mehrheit.

Gute Nachbarschaft und günstigen Wohnraum sichern

Die Bewohner*innen sind keine Neulinge, was genossenschaftliches Wohnen und Zusammenleben angeht. Vor einem Jahrzehnt leisteten sie Pionierarbeit, als sie von Mieter*innen zu Genossenschaftler*innen wurden. Die sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1940 drohten von der damaligen Besitzerin, der Pensionskasse Von Roll Holding abgestossen und von allfälligen neuen Besitzern umfassend saniert und umgebaut zu werden – mit Auswirkungen auf

Die Siedlung Rossfeld in Zahlen

Baujahr: 1940

Renovationen: 1992, 2014–2016, 2020, 2021–2022

Anzahl Wohnungen: 41

Wohnungsgrössen: 3-4-Zimmer plus 1 7-Zimmer

Bewohnerinnen und Bewohner: 121
davon Kinder und Jugendliche: 49

Mietzinse (ohne Nebenkosten):
3-Zimmer-Wohnungen: 1266 Franken
3,5-Zimmer-Wohnungen: 1303 Franken
4-Zimmer-Wohnungen: 1533 Franken

den Mietzins. Die Mieter*innen, die die gute Nachbarschaft schätzten und auf zahlbaren Wohnraum angewiesen waren, beschlossen zu handeln und sie gründeten die Wohngenossenschaft Rossfeld. Ihr Ziel: den drohenden Wegzug sowie eine Mietzinserhöhung durch den Kauf der Liegenschaften abzuwenden. Eine Mehrheit der damaligen Mieter*innen erklärte sich bereit, Anteilscheine zu erwerben. Die Besitzerin überliess der Genossenschaft die Liegenschaften für 11,2 Millionen Franken.

Die anschliessende Sanierung der Fassade sowie die Umrüstung von Öl auf eine Pelletheizung nahm die junge Genossenschaft selbst in die Hand. Und nicht nur das: Mit der Installation von Photovoltaikanlagen in sämtlichen Mehrfamilienhäusern gehören die Rossfelder*innen zu den ersten Wohngenossenschaften in der Schweiz, die den erzeugten Strom direkt selber nutzen.

Der Zusammenschluss mit der kleinen und dynamischen Siedlung Rossfeld ist eine glückliche Fügung für die EBG: Sie entspricht ihrem Ziel, nachhaltig zu wachsen. Die Bündelung der Kräfte ermöglicht es,

langfristig qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum in Bern zu sichern. Die Fusion mit Rossfeld ist die zweite dieser Art: Bereits 2015 schloss sich die ehemalige EBG Solothurn im solothurnischen Zuchwil mit der EBG Bern zusammen. Seit fünf Jahren ist die Siedlung Blumenfeld nun Teil der EBG Bern.

Ein Wachstumsmodell mit Zukunft

Von Seiten der Wohngenossenschaft Rossfeld wiederum erwies sich der Zusammenschluss mit der grösseren EBG Bern als attraktive Option, um ihre genossenschaftlichen Ziele zu sichern. Überlegungen zur langfristigen Entwicklung begleiteten die junge Wohngenossenschaft Rossfeld fast von Anfang an. Nach dem Kauf der drei Liegenschaften und der mehrjährigen Sanierungsphase diskutierte der damalige Verwaltungsrat 2016 erstmals über die Zukunft der Wohngenossenschaft: Sollte sie ihren Status quo aufrechterhalten, wachsen oder fusionieren? Die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum in den erworbenen Liegenschaften war nicht möglich. Ebenso sprachen die beschränkten personellen Ressourcen gegen ein Wachstum aus eigener Kraft. Doch auch die Aufrechterhaltung des Status quo erwies sich als aufwändig. Es zeichnete sich ab, dass die nebenamtlichen Funktionär*innen vor allem in Verwaltungsaufgaben und Baufragen auf Dauer an ihre Grenzen stossen würden. Als ideale Option präsentierte sich ein Zusammenschluss mit der EBG. Aus Sicht der damaligen kleinen Genossenschaft gewährleistete eine Fusion mit der grösseren,



Die Nachbarschaft ist bunt durchmisch.



Kinder haben viel Raum zum spielen.

professionell aufgestellten EBG ausreichend administrative Ressourcen und bauliches Know-How, um den genossenschaftlichen Wohnraum langfristig zu sichern. 2017 kam es zu einem ersten unverbindlichen Treffen mit der EBG Bern.

2018 erteilte die Generalversammlung der Wohnungsgenossenschaft Rossfeld ihrem Verwaltungsrat den Auftrag, einen Fusionsvertrag mit der EBG Bern auszuhandeln. Zum gemeinsam formulierten Vertrag gehört auch die Zusage einer Erneuerung der Bäder und Küchen, die saniert werden müssen. Eine bauliche Herausforderung, die die Geschäftsstelle der EBG Bern nun unter Berücksichtigung der Vorüberlegungen der Bewohner*innen angeht.

Für beide Seiten erwies sich die Fusion als eine Win-win-Situation. Das Ja zu einer gemeinsamen Zukunft garantiert günstigen Wohnraum in Bern – auch für künftige Generationen.



«Die Siedlung Rossfeld bringt viel Know-How mit, was genossenschaftliche Partizipation, Nachbarschaft und nachhaltiges Wohnen angeht. Für die EBG in jeder Hinsicht eine Bereicherung.»

Ruedi Wachter, Präsident EBG Bern

Geschäftsbericht 2020

Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnte die Generalversammlung im Berichtsjahr nicht wie geplant am 4. Juni im Hotel Bern stattfinden. Stattdessen wurde am 15. Juni eine schriftliche GV durchgeführt. Die Stimmberechtigten genehmigten die Fusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld. Die GV der Wohngenossenschaft Rossfeld nahm die Fusion wenige Tage später ebenfalls an. Mit der Eintragung ins Handelsregister wurde die Fusion rückwirkend per 1.1.2020 rechtswirksam.

Nicht erreicht wurde das Jahresziel, den Bauwettbewerb für das Projekt Holliger zu entscheiden und die Ausarbeitung des Bauprojektes zu starten. Die Jurierung verzögerte sich aufgrund von Covid-19. Die im Herbst durchgeführten Jury-Tage brachten keinen klaren Sieger hervor. Stattdessen wurde eine optionale Bereinigungsstufe beschlossen. Im Januar 2021 konnte die Jurierung abschliessen werden.

Erreicht wurde hingegen das Jahresziel, die Fachstelle Kultur und Soziales einzurichten. Die Beauftragte für Kultur und Soziales nahm im März des Berichtsjahres ihre Arbeit mit einem Pensum von 50 % auf.

Generalversammlung (GV)

GV im Pandemie-Modus

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die 113. Generalversammlung (GV) nicht wie geplant am 4. Juni 2020 im Hotel Bern stattfinden. Eine Verschiebung ins zweite Halbjahr kam nicht in Frage, weil die Fusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld aus gesetzlichen Gründen zwingend im ersten Halbjahr abgewickelt werden musste, und die Fusion zudem die Genehmigung von Jahresbericht und Jahresrechnung voraussetzte. Der Vorstand entschied deshalb, die GV 2020 in Form einer schriftlichen Abstimmung durchzuführen, gestützt auf Art. 6a der COVID-19-Verordnung 2 des Bundes.

Die 113. GV fand schliesslich am 15. Juni 2020 im EBG-Zentrum am Hauensteinweg 14 in Bern statt. Folgende Personen nahmen persönlich vor Ort teil: Ruedi Wachter, Präsident, Reto Schürch, Protokollführer, Christoph Feldmann, Stimmzähler sowie Micael Schweizer, Notar.

445 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gaben ihre Stimme ab; davon waren 9 Stimmzettel ungültig. Bei 436 gültigen Stimmzetteln betrug das einfache Mehr 219 Stimmen und das qualifizierte Mehr 291 Stimmen.

Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung

Die GV genehmigte das Protokoll der 112. ordentlichen GV vom 1. Juli 2019, den Geschäftsbericht 2019, die Jahresrechnung 2019 und die Gewinnverteilung 2019. Der Verwaltung wurde Décharge erteilt.

Fusion mit Wohngenossenschaft Rossfeld

Anlässlich der GV 2019 wurde der Vorstand im Rahmen einer Konsultativabstimmung beauftragt, die Fusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld im Hinblick auf die GV 2020 vorzubereiten. In der Zwischenzeit wurden alle erforderlichen Vorbereitungsarbeiten ausgeführt.

In einer der GV-Einladung beiliegenden Fusionsbroschüre wurden die Mitglieder im Detail über die Fusion informiert. Die GV genehmigte die Fusion.

Die GV der Wohngenossenschaft Rossfeld nahm die Fusion wenige Tage später ebenfalls an. Mit der Eintragung ins Handelsregister wurde die Fusion rückwirkend per 1. Januar 2020 rechtswirksam.

Wahlen

Die GV wählte Ruedi Wachter als Präsidenten der EBG Bern für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren bis zur ordentlichen GV 2023. Ebenfalls für eine weitere Amtsperiode als Vorstandsmitglieder der EBG Bern bis zur GV 2023 wurden Marijana Schweingruber, Barbara Beyeler, Monika Steiger und Sibylle Wälchli bestätigt. Olivier Jacquat und Reto Schürch reichten per GV 2020 ihre Demission ein. Aufgrund der schriftlichen Durchführung der GV 2020 wurden seitens des Vorstandes keine Nachfolger*innen vorgeschlagen. Der Vorstand besteht vorderhand aus fünf Mitgliedern, was statutenkonform ist. Ergänzungswahlen sind für die nächste ordentliche GV vorgesehen.

Die GV wählte Matthias Howald, Werner Loosli und Silvio Schmid als bisherige Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) erneut für die Wahlperiode 2020–2022.

Die Dr. Röthlisberger AG wurde als Revisionsstelle der EBG Bern für das Geschäftsjahr 2020 bestätigt.

Protokoll

Das Protokoll der GV wurde auf der Website der EBG Bern aufgeschaltet (www.ebgbern.ch). Ein Papierexemplar kann bei der Geschäftsstelle angefordert werden.

Vorstand

Sitzungen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr elfmal zu ordentlichen Sitzungen und zusätzlich zu einer ausserordentlichen Sitzung im Zusammenhang mit Covid-19. An den Sitzungen war jeweils auch der Geschäftsführer anwesend.

Kommissionen

In der heutigen Organisationsform der EBG werden die Vorstandsgeschäfte zu einem grossen Teil von drei Kommissionen bearbeitet. Über die Aktivitäten der Verwaltungs-, der Bau- und Unterhalts- sowie der Kultur- und Kommunikationskommission im Berichtsjahr wird ab Seite 14 informiert.

Jahresziele 2020

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

Wettbewerbsentscheid Holliger ist gefallen und Ausarbeitung Bauprojekt gestartet: Dieses Ziel wurde nicht erreicht. Die Jurierung am 17. März 2020 konnte aufgrund von Covid-19 nicht durchgeführt werden, da der Bundesrat am 16. März 2020 die ausserordentliche Lage mit dem Lockdown beschloss. Im September 2020 wurden dann drei Jurytage durchgeführt. Die Jury kam aber zu keinem Entscheid. Stattdessen wurde eine zusätzliche optionale Bereinigungsstufe durchgeführt. Die Jurierung konnte schliesslich Mitte Januar 2021 abgeschlossen werden.

2. Etappe Umgebungsgestaltung Weissensteingut ist umgesetzt: Dieses Ziel wurde erreicht. Die Umgebungsarbeiten konnten abgeschlossen werden. Offen ist einzig noch die Möblierung – diese wird im Frühjahr 2021 erfolgen.

Vorprojekt Wärmeversorgung Weissenstein liegt vor: Dieses Ziel wurde erreicht. Der Vorprojektbericht wurde seitens Energie Wasser Bern (EWB) per Ende 2020 vorgelegt.

Fachstelle für Kultur und Soziales ist etabliert: Dieses Ziel wurde erreicht, wenn man die speziellen Umstände im Pandemiejahr berücksichtigt. Im März 2020 nahm Ramona Wüthrich ihre Tätigkeit als Beauftragte für Kultur und Soziales in einem 50%-Pensum auf. Kurz nach ihrem Stellenantritt folgte der pandemiebedingte Lockdown, was die Aufgabe veränderte bzw. erschwerte. Gleichwohl waren diverse Aktivitäten möglich, wobei es galt, die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Covid-19-Regelungen zu berücksichtigen. Eine erste Fassung des Konzepts für das EBG-Zentrum wurde erstellt.

Bau- und Unterhaltskommission (BUK)

Trotz Corona war 2020 aus baulicher Sicht ein intensives Jahr. Die BUK traf sich zu elf Sitzungen. Zusätzlich fanden vier Bauausschuss-Sitzungen für das Bau-
feld O1 im Holliger statt.

Siedlung Rossfeld

Für die anstehende Küchen- und Bädersanierung mit zu prüfendem Fensterersatz wurde eine Evaluation mit geeigneten Planungsbüros durchgeführt. Kurz Vetter Architekten aus Bern erwiesen sich als geeignete Partner für die Umsetzung. Ende Jahr konnte mit den Planungsarbeiten begonnen werden.

Fellergut

- Ein behindertengerechter Zugang zum Hofgeschoss Mühledorfstrasse 9 konnte mit relativ kleinen Massnahmen realisiert werden.
- Nach erfolgter Baubewilligung wurde die Podologie im Fellergut mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Häberlimatte

- Die Mängelbehebung aus der zurückliegenden Gesamtsanierung wurde abgeschlossen.
- Aufgrund wiederkehrender Feuchtigkeitseindringung im Balkonbereich wurden die Lagerfugen abgedichtet.

Holligen

- In Zusammenarbeit mit der eidgenössischen Fachstelle EAWAG wurden Wasserproben entnommen. Ein Bericht wird Aufschluss darüber geben, ob und welche Form der Wasserenthärtung künftig zum Einsatz kommen soll.

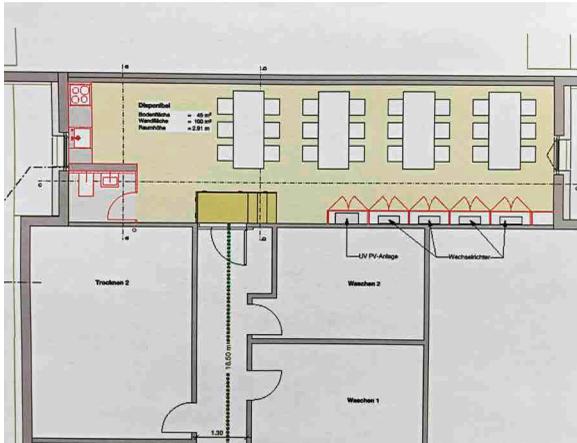
- Die Liftanlage und Fassade an der Huberstrasse 34 wurden im Mai und Juni erneuert: Der Umbau erfolgte in bebautem Zustand. Sicherheitspersonal vor Ort stellte sicher, dass die teilweise gehbehinderten Mieter*innen ihren Alltag ohne grosse Einbussen bewältigen konnten. Gleichzeitig wurde der neue Fernwärmeanschluss realisiert. Die effektiven Baukosten lagen unter dem Kostenvoranschlag.

Blumenfeld

- Mit einer Rutschbahn sowie einer Auffrischung der Gehwege wurde der Garten sowie die Umgebung aufgewertet.
- Die Siedlung erhielt ein Siedlungslokal. Dafür wurde der nicht mehr benutzte Tankraum mit einer Grösse von rund 44 m² im Tiefparterre umgenutzt. Ein WC und eine kleine Küche wurden eingebaut. Das Siedlungslokal bietet rund 30 Personen Platz.



Die Gemeinschaftsküche ist für gesellige Anlässe bereit – nun müssen es nur noch die Zeiten sein.



Der Gemeinschaftsraum von oben: Viel Platz für die Nachbarschaft.

Schwabgut

- Die Dachterrasse wurde mit Sonnenschirmen und Möblierung aufgewertet. Dies soll die Bewohner*innen motivieren, den Aussenraum vermehrt zu nutzen.
- Die Umgebung der Siedlung wird als Ganzes aufgefrischt. Mehrere Schritte dazu wurden umgesetzt; so wurden insbesondere der Parkplatz wie auch der Spielplatz komplett erneuert.

Weissenstein

- Die Sanierung des Weissensteinguts wurde bereits 2019 abgeschlossen. Im Januar 2020 wurden die letzten Mängel behoben, so dass die restlichen Wohnungen bezogen werden konnten.
- Die Gemeinschaftsräume des EBG-Zentrums wurden möbliert. Die Bauabrechnung wurde im Sommer mit Gesamtkosten von CHF 9,128 Mio. abgeschlossen. Genehmigt hatte die SiVe Weissenstein den Betrag von CHF 9,2 Mio. Unter Berücksichtigung unerwarteter Mehrkosten im Bereich der Baumeisterarbeiten ist dies ein erfreulicher Abschluss.

Umgebung Weissensteingut – Gärten

- Mit Rücksicht auf die Gartensaison wurden die Gärten im Herbst-Winter saniert und umgestaltet. Im Garten nordöstlich der Dübystrasse wird ein Genossenschaftsgarten-Projekt initiiert. Unter fachkundiger Betreuung wird eine Interessengemeinschaft die Pflanzparzellen bewirtschaften.
- Das Gartenhandbuch für die Siedlung Weissenstein wurde auf der Homepage der EBG Bern aufgeschaltet. Es dient der Geschäftsstelle und der Gartenbeauftragten als Beurteilungshilfe von privaten Baugesuchen. Für Mieter*innen bietet das Handbuch Orientierung bei der Umsetzung der Gartenordnung und Inspiration für einzelne bauliche Massnahmen oder Gartenumgestaltungen.

Brünigweg 22

Die ehemalige Geschäftsstelle wurde sanft saniert und wird, wie ursprünglich konzipiert, wieder als Wohnhaus genutzt.

Sanierung Häuser Martiplatz

Das aus vier zur Offertstellung eingeladenen Büros ausgewählte Atelier a+b hat mit den Planungsarbeiten begonnen. Die planerischen Vorarbeiten konnten im Rahmen mehrerer Bauherrensitzungen bis Ende Jahr abgeschlossen werden. Im 1. Quartal 2021 werden die Kosten ermittelt. Ziel ist, die Häuser und damit auch die Wohnungen qualitativ zu erhalten beziehungsweise wieder instand zu stellen. Die Dachbereiche werden teils nach einer anderen Typologie ausgebaut. Geplant ist die Beibehaltung der Mansarden in einem Haus, in zwei weiteren Häusern sollen je zwei 3-Zimmer-Dachwohnungen mit Galerie entstehen. Im Dachbereich des vierten Hauses soll eine Grosswohnung Platz finden. Ein Haus wird mit zwei Liften im Innern aufgewertet und kann so hindernisarmen Wohnraum bieten. Ebenfalls darf bei zwei Häusern eine Balkonschicht auf der Gartenseite angebracht werden. Die Massnahmen wurden im Rahmen einer Voranfrage bei der Denkmalpflege gutgeheissen.

Wärmeversorgung Weissenstein

Für die künftige Wärmeversorgung der Siedlung Weissenstein wurde von Seiten EWB ein Projekt erarbeitet. Dieses sieht die Anlage eines grossen unterirdischen Raumes und eines Wärmeverteilnetzes im ganzen Quartier vor. Im Technikraum werden eine übergangsmässig installierte Gas-Heiz-Zentrale und eine neue Trafostation untergebracht. Mittelfristig soll externe Fernwärme zugeführt werden. Dieser Techniktrakt wird nördlich vom Martiweg 10/12 angelegt. Zwei je zirka 20 Meter hohe Kamine werden erkennbar machen, dass hier eine Heizzentrale steht. Die Kamine werden solange gebraucht, bis die externe Fernwärme zugeführt wird. Die Massnahme entspricht den Vorgaben der Denkmalpflege.

Holliger Baufeld O1 – Wettbewerb

Die 12 qualifizierten Büros haben alle termingerecht ihre Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Coronabedingt wurde die Jurierung in den Herbst verschoben. Nach eingehenden Vorprüfungen durch das wettbewerbsbegleitende Architekturbüro konnten alle Projekte zur Bewertung zugelassen werden. Vorgeprüft wurden ebenfalls Kostenplanung, Statik, Brandschutz und Energie. An drei Jurytagen im September wurde intensiv diskutiert, bewertet, hinterfragt. Zwei Projekte wurden zur Überarbeitung ausgewählt. Dafür stand den beiden Projekten bis kurz vor Weihnachten Zeit zur Verfügung. Ein vierter Jurytermin wurde für Januar 2021 angesetzt. Weiter wurde ein erster Entwurf für die Projektorganisation und das Controlling erstellt.

Für 2021 wurden Vorbereitungsarbeiten für folgende Projekte aufgelegt:

- Fenstersanierung Hauensteinweg 12
- Strategie Lademöglichkeiten E-Fahrzeuge in Einstellhallen
- Projekt Längsparzelle Brünen



«Warum ich Teil der Siedlungskommission Rossfeld bin? Weil ich mit spannenden Menschen die Nachbarschaft mitgestalten kann. Es gefällt mir, dass wir keine festen Rollen haben, geschickt und positiv diskutieren und viel lachen.»

Claudia Galli, Mitglied Siedlungskommission Rossfeld

Verwaltungskommission (VeK)

Schwerpunktt Themen 2020

Die Verwaltungskommission (VeK) traf sich bis Mai 2020 unter der Leitung von Ruedi Wachter und ab Juni 2020 unter der Leitung von Sibylle Wälchli insgesamt zehnmal. Der Schwerpunkt lag auf folgenden Themen:

- Finanzen: Jahresabschluss, Quartalsergebnisse, Budget
- Controlling und Reporting: Entgegennahme und Prüfung der diversen Berichte, Überprüfung der Controlling- und Reporting-Planung
- Darlehenskasse: Überprüfung der Zinssätze
- Hypothekenportefeuille: Überprüfung, insbesondere bezüglich des Auslaufens von Hypotheken
- Risikobeurteilung: Überprüfung und Aktualisierung
- Strategie Moderates Wachstum: Überprüfung und Aktualisierung
- Corona-Massnahmen: u.a. Mietzinsreduktion für betroffene Gewerbetreibende
- Fusion Wohngenossenschaft Rossfeld: Vorbereitungen, Begleitung der Umsetzung
- Baurechtsvertrag Weissenstein: Verhandlungen mit Stadt Bern zur Erneuerung
- Baurechtsvertrag Häberlimatte: Überprüfung Baurechtszins im Hinblick auf eine mögliche Erneuerung
- Mietzinsstrategie: Überprüfung und Aktualisierung
- IT-System: Audit im Hinblick auf Sicherheit und Verfügbarkeit der IT-Dienste

2020 befasste sich die VeK zusätzlich mit folgenden Gremien und Themen:

Vorsorgekommission

Die EBG ist der Pensionskasse Symova angeschlossen. Die paritätische Vorsorgekommission führte im Berichtsjahr eine Sitzung durch. Die Vorstandsmitglieder Sibylle Wälchli und Ruedi Wachter vertraten in der Kommission die Arbeitgeberseite, Christine Althaus und Rolf Schneider die Arbeitnehmerseite. Der Vorsitz lag im Berichtsjahr bei der Arbeitgeberseite (Sibylle Wälchli). Im Berichtsjahr wurden innerhalb des EBG-Vorsorgewerks flankierende Massnahmen im Umgang mit der Senkung des technischen Zinssatzes getroffen.

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2020 wurde durch die Revisionsstelle Dr. Röthlisberger AG nach den Prinzipien der sogenannt eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 34 dieses Jahresberichts abgedruckt.

Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die GPK setzt sich aus Werner Loosli, Matthias Howald und Silvio Schmid zusammen. Die GPK der EBG Bern traf sich im Jahr 2020 zu mehreren Sitzungen. Es fanden ebenfalls Besprechungen zwischen der GPK und Vorstandsmitgliedern sowie dem Geschäftsführer statt. Die GPK nahm bezüglich Geschäftsjahr 2020 verschiedene Prüfungen vor. Der Bericht der GPK findet sich auf Seite 38 dieses Jahresberichts.

Geschäftliche Abhängigkeiten von Vorstandsmitgliedern

Gemäss Art. 31 Abs. 2 der Statuten sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen, nicht in den Vorstand wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet. Im Jahr 2020 wurden keine Aufträge an Vorstandsmitglieder erteilt.

Kultur- und Kommunikationskommission (KuK)

Schwerpunkte

Die KuK beschäftigte sich 2020 primär mit der Inbetriebnahme des EBG-Zentrums und der Einrichtung der Fachstelle für Kultur und Soziales. Zur Aufbauarbeit gehörte neben der Ausstattung der Gemeinschaftsräume auch die Erarbeitung von Vermietungs- und Nutzungsrichtlinien für das EBG-Zentrum. Gemeinsam mit der Beauftragten für Kultur und Soziales Ramona Wüthrich stellte die KuK die Arbeits- und Aktivitätsschwerpunkte 2020 zusammen. Aufgrund von Covid-19 galt es, die Aktivitäten regelmässig an die geltenden Vorgaben des Bundes anzupassen. Trotz erswerter Bedingungen bildeten sich eine Reihe von Interessengruppen, etwa der Chor, eine Gartengruppe, der Mittagstisch und eine Kaffeestube. Diese wurden von Ramona Wüthrich begleitet und unterstützt.

Ein weiterer Fokus lag auf der Integration der neuen Siedlung Rossfeld in die Strukturen der EBG Bern. Die KuK unterstützte die Vorbereitung der ersten Siedlungsversammlung und beriet die neue Siedlungskommission bei Fragen zu Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und allgemeinen Themen rund um das genossenschaftliche Zusammenleben.

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

Siedlungsorgane

Im Jahr 2020 konnten alle Siedlungen die ordentlichen Siedlungsversammlungen durchführen. Viele andere Veranstaltungen und Aktivitäten der Siedlungskommissionen wurden aufgrund der Pandemie nur in reduziertem Rahmen durchgeführt oder mussten ganz abgesagt werden. Ein geplantes Treffen zwischen Siedlungskommissionen und der KuK war infolge der geltenden Restriktionen nicht möglich.

Vermietungssituation 2020

Es fanden im Berichtsjahr folgende 41 Mieterwechsel statt:

Siedlung	Strasse	Wechsel 2020	von möglichen
Weissenstein	EFH Weissenstein	7	213
Weissenstein	MFH Rickenweg 17/17a und Hauensteinweg 12/16	0	20
Weissenstein	MFH Martiweg 9-17	4	36
Holligen	MFH Burckhardtstrasse 8-16	1	35
Holligen	MFH Huberstrasse 34	3	27
Holligen	MFH Scheurerstrasse 10-14	1	21
Holligen	MFH Stoosstrasse 10-24	4	49
Blumenfeld	MFH Fliederweg 8-10	2	32
Schwabgut	MFH Schwabstrasse 70-72	6	120
Fellergut	MFH Mühledorfstrasse 9-13	6	54
Häberlimatte	MFH Fellenbergstrasse 9-15	6	72
Rosfeld	MFH Granatweg 11	1	41
Mieterwechsel insgesamt		41	

Hatte Covid-10 auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt? Weil Wohnen ein Grundbedürfnis ist, verhält sich der Wohnungssektor relativ krisenresistent. So macht das Immo-Monitoring von Wüest Partner seit Beginn der Pandemie zwar einen spürbaren Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen aus. Dieser ging jedoch mit einer geringeren Bautätigkeit einher, was sich ausgleichend auf Angebot und Nachfrage auswirkte. Wüest Partner kommen darum zum Schluss, dass der Schweizer Mietwohnungsmarkt nach wie vor in guter Verfassung ist. Allerdings kann die Rezession mittelfristig dazu führen, dass die Mieter länger in den bestehenden Wohnungen bleiben, da die Preise bei Neuvermietungen in der Regel höher sind.

Positives gab es im Frühjahrs-Immo-Monitoring über die Baugenossenschaften zu vermelden. Unabhängig von den jüngsten Entwicklungen gewinnt der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz an Bedeutung. Gemäss dem Bundesamt für Statistik macht der Anteil der Baugenossenschaften an den Mietwohnungen im letzten Jahr 8,4 Prozent aus. Zum Vergleich: Im Jahr 2017 betrug der Anteil noch 7 Prozent. Diese Zunahme um fast 1,5 Prozentpunkte ist beachtlich. Gleichzeitig haben institutionelle Anleger, Immobilienunternehmen und die öffentliche Hand in dieser Zeit Anteile verloren. Insbesondere das Engagement im Grossraum Zürich, mit einer Zunahme von 3,2 Prozent im vergangenen Jahr, zeichnet für diesen Anstieg verantwortlich. Im Raum Zürich bauten gemeinnützige Bauträger im Schnitt der letzten zehn Jahre rund 32 Prozent aller Neubauwohnungen – chapeau!

Die EBG in Zahlen



1919

Gründung am 1. Juli



1614

Mitglieder

99 175 m²

Grundbesitz

31 836 m²

Land im Eigentum

67 312 m²

Land im Baurecht



6

Geschäftslokale



47

Mehrfamilienhäuser

7

1-Zimmer

67

2-Zimmer

242

3-Zimmer

181

4-Zimmer

17

5-Zimmer

1

7-Zimmer



213

Einfamilienhäuser



7

Siedlungen



«Die Fusion mit dem Rossfeld entspricht unserer Strategie, moderat zu wachsen. Der Wohnraum im Norden der Stadt Bern ist eine schöne Ergänzung unseres Immobilienportfolios.»

Rolf Schneider, Geschäftsführer EBG Bern

— Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2020

Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 126 839 618.57 gegenüber dem Vorjahr mit CHF 113 556 104.73, was einer Zunahme, respektive Veränderung von +11,70 Prozent entspricht. Die Zunahme ist auf die Absorptionsfusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld zurückzuführen.

Umlaufvermögen Flüssige Mittel

Die Geldkonten weisen per Bilanzstichtag ein Guthaben von CHF 12 082 180.63 (Vorjahr: CHF 7 233 380.43) aus. Die Zunahme der Liquidität liegt einerseits in der Absorptionsfusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld und andererseits sind die anstehenden, grösseren Sanierungs- und Bauprojekte (MFH Martiplatz, Nahwärmeverbund Weissenstein und Holliger – Baufeld O1) noch nicht in der effektiven Umsetzung. Bei der Darlehenskasse konnte eine erfreuliche Zunahme bei den mehrjährigen Darlehen festgestellt werden.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der Betrag von CHF 462 347.15 setzt sich aus den jeweils im Voraus zu bezahlenden Baurechtzinsen (pro rata) für die Siedlungen Fellergut und Schwabgut und aus den aufgelaufenen Nebenkosten unserer Siedlungen zusammen.

Anlagevermögen

Finanzanlagen/ Beteiligungen

Die Finanzanlagen stehen mit CHF 135 751.00 gegenüber dem Vorjahr von CHF 140 751.00 zu Buche. Eine Amortisationszahlung der Auto-EH Müllerstrasse AG von CHF 10 000.00 sowie neu der Anteilschein bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) im Betrag von CHF 5 000.00 führten zu dieser Veränderung. Unverändert gegenüber dem Vorjahr präsentieren sich die Beteiligungen im Gesamtbetrag von CHF 149 849.00.

Immobilien Sachanlagen

Die Position immobilien Sachanlagen betrug am Ende des Berichtsjahres CHF 113 819 393.49 gegenüber dem Vorjahr von CHF 105 383 342.77. Die Steigerung um insgesamt CHF 8 436 050.72 ist im Wesentlichen auf die Absorptionsfusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld zurückzuführen.

Fremdkapital

Am Bilanzstichtag betragen:

Kurzfristiges Fremdkapital:	CHF	20 158 359.37
Langfristiges Fremdkapital:	CHF	104 925 884.20
Total Fremdkapital	CHF	125 084 243.57

Das Hypothekarportfolio basiert unverändert und ausschliesslich auf langjährigen Festzinshypotheken und bildet damit eine wichtige Grundlage für die stabile Entwicklung der Mieten. Die Kapitalgeber sind die Pensionskasse SBB, die Migros Bank AG und die Bank Cler. Zusätzlich bestehen Verpflichtungen gegenüber Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Rahmen der Kredite aus dem Fonds de Roulement und Anleihen bei der Emissionszentrale EWG.

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Anteilscheine	CHF	488 500.00
Reservefonds	CHF	129 029.70
Freie Reserven	CHF	536 154.20
Jahresergebnis	CHF	2 827.05
Total Eigenkapital	CHF	1 156 510.95

Erfolgsrechnung 2020

Die Aufwands- und Ertragspositionen der Erfolgsrechnung liegen grundsätzlich im Rahmen der beiden für das Rechnungsjahr, unabhängig voneinander, erstellten Budgets.

Nettoerlös

Der Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 11 315 999.85 und liegt somit um CHF 891 156.05 über dem Vorjahr (CHF 10 424 843.80). Zum etwas höheren Nettoerlös führten einerseits die zusätzlichen Mieten der Siedlung Rossfeld und andererseits die tieferen Ertragsminderungen als Folge der geringeren Bau-/Sanierungstätigkeit.

Betriebsaufwand

Im abgelaufenen Berichtsjahr sind Betriebskosten im Betrag von CHF 5 475 690.93 ausgewiesen, u. a. für:

- Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand CHF 2 749 132.91 (Vorjahr: CHF 1 689 921.09)
- Sanierungsaufwand CHF 939 861.45 (Vorjahr: CHF 1 011 416.73)
- Personalaufwand CHF 856 060.90 (Vorjahr: CHF 807 048.30). Darin enthalten sind Vorstandsentschädigungen von total CHF 129 518.45, davon entfallen CHF 30 518.45 auf den ehemaligen Vorstand der Wohngenossenschaft Rossfeld.
- Energie- und Entsorgungsaufwand CHF 512 240.44 (Vorjahr: CHF 483 602.21)

Abschreibungen

Es konnten analog dem Vorjahr die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen im Betrag von CHF 3 028 904.95 vorgenommen werden. Die Abschreibungen auf den Immobilien im Betrag von CHF 2 992 400.70 betragen 2,63 Prozent der Buchwerte.

Finanzerfolg netto

Der Finanzaufwand betrug CHF 2 299 202.16; darin enthalten sind die Hypothekar- und Baurechtszinsen im Gesamtbetrag von CHF 2 088 884.05. Der Finanzertrag betrug CHF 532.00.

Bilanz per 31. Dezember 2020

Mit Vorjahresvergleich

	31.12.2020	31.12.2019
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	12 082 180.63	7 233 380.43
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 357.90	130 579.05
Übrige kurzfristige Forderungen	707.90	1 306.40
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	9 447.60	6 320.60
Heizölvorräte	64 583.90	59 152.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	462 347.15	404 570.18
Total Umlaufvermögen	12 626 625.08	7 835 309.01
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	135 751.00	140 751.00
Beteiligungen	149 849.00	149 849.00
Mobile Sachanlagen	108 000.00	46 852.95
Immobilien Sachanlagen	113 819 393.49	105 383 342.77
Total Anlagevermögen	114 212 993.49	105 720 795.72
Total Aktiven	126 839 618.57	113 556 104.73
Passiven	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	438 794.73	1 578 575.19
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	12 557 060.00	7 817 060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 472.60	2 472.60
Vorauszahlungen Mieter	853 866.95	977 630.60
Kontokorrent Tochtergesellschaft verzinslich	0.00	0.00
Kurzfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	5 805 769.89	5 498 568.44
Passive Rechnungsabgrenzung	500 395.20	432 882.70
Total kurzfristiges Fremdkapital	20 158 359.37	16 307 189.53
Langfristiges Fremdkapital		
Pflichtdarlehen	3 343 840.00	3 119 300.00
Hypotheken	92 169 499.68	83 336 559.68
Langfristige Darlehen Darlehenskasse EBG verzinslich	8 701 000.00	7 644 500.00
Langfristige Rückstellungen	711 544.52	1 197 019.52
Total langfristiges Fremdkapital	104 925 884.20	95 297 379.20
Total Fremdkapital	125 084 243.57	111 604 568.73
Statutarische Fonds		
Mietzinsausgleichsfonds	87 341.50	81 008.50
Fonds Erbschaft Beutler	511 522.55	511 522.55
Total Fondskapital	598 864.05	592 531.05
Eigenkapital		
Anteilscheine	488 500.00	475 300.00
Reservefonds	129 029.70	126 250.00
Freie Reserven	536 154.20	754 763.88
Jahresergebnis	2 827.05	2 691.07
Total Eigenkapital	1 156 510.95	1 359 004.95
Total Passiven	126 839 618.57	113 556 104.73

Erfolgsrechnung 2020

Mit Vorjahresvergleich

		31.12.2020		31.12.2019
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	%	CHF	%	CHF
Mietzinseinnahmen		11 340 283.50		10 490 003.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle		-121 906.50		-176 503.50
Total Netto-Mieteinnahmen		11 218 377.00		10 313 499.50
Nebenerlöse		97 622.85		111 344.30
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	100.0	11 315 999.85	100.0	10 424 843.80
Betriebsaufwand	%	CHF	%	CHF
Personalaufwand	7.6	856 060.90	7.7	807 048.30
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	24.3	2 749 132.91	16.2	1 689 921.09
Sanierungsaufwand	8.3	939 861.45	9.7	1 011 416.73
Sachversicherungen	1.5	166 650.70	1.4	149 767.15
Energie- und Entsorgungsaufwand	4.5	512 240.44	4.6	483 602.21
Verwaltungsaufwand	1.9	213 365.05	2.2	233 182.21
Übriger Betriebsaufwand	0.3	38 379.48	0.2	21 682.98
Total Betriebsaufwand	48.4	5 475 690.93	42.2	4 396 620.67
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	51.6	5 840 308.92	57.8	6 028 223.13
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	26.7	3 028 904.95	30.8	3 214 365.60
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	2.2	250 000.00	2.9	300 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22.6	2 561 403.97	24.1	2 513 857.53
Finanzerfolg netto		2 298 670.16		2 171 813.16
Finanzaufwand		2 299 202.16		2 172 399.16
Finanzertrag		-532.00		-586.00
Steuern		216 607.85		193 707.25
Ausserordentlicher Erfolg netto		36 965.91		145 753.05
Ergebnis vor Fondsergebnis	0.1	9 160.05	0.0	2 584.07
Ergebnis Mietzinsausgleichsfonds		-6 333.00		107.00
Ergebnis Fonds Erbschaft Beutler		0.00		0.00
Jahresergebnis		2 827.05		2 691.07

Anhang der Jahresrechnung 2020

Allgemeine Angaben

Firma, Rechtsform, Sitz

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

Anzahl Vollstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 4,95 (Vorjahr: 4,6).

Name der Revisionsstelle

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern unterliegt von Gesetzes wegen der eingeschränkten Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2016 amtiert die 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 2020 wurden Kosten von insgesamt CHF 910185.67 aktiviert.

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	2020	2019
150000.00	100%	100%
	Kapital- und Stimmanteil	Kapital- und Stimmanteil

Mobile Sachanlagen

Anschaffungswerte

	2020 CHF	2019 CHF
Anfangssaldo 1.1.	281 068	229 215
+ Zugänge	97 651	51 853
- Abgänge	0	0
Schlussaldo 31.12.	378 719	281 068

Wertberichtigungen

Anfangssaldo 1.1.	-234 215	-184 715
- Zugänge	-36 504	-49 500
+ Abgänge	0	0
Schlussaldo 31.12.	-270 719	-234 215
Nettowert mobile Sachanlagen	108 000	46 853

Immobilien Sachanlagen

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

Buchwerte 2019	Gestehungswert	Wertberichtigung	Buchwert
Weissenstein	73 214 969.12	22 254 718.75	50 960 250.37
Holligen	18 820 054.55	9 490 054.55	9 330 000.00
Huberstrasse	2 877 076.95	2 317 076.95	560 000.00
Schwabgut	23 866 900.00	8 766 900.00	15 100 000.00
Häberlimatte	15 211 000.00	3 951 000.00	11 260 000.00
Fellergut	21 598 221.95	6 848 221.95	14 750 000.00
Blumenfeld	6 303 029.00	3 293 029.00	3 010 000.00
Holliger	413 092.40	0.00	413 092.40
Schlussaldo 31.12.	162 304 343.97	56 921 001.20	105 383 342.77

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

Im Berichtsjahr wurden steuerlich zulässige Abschreibungen im Betrag von CHF 2,992 Mio. (Vorjahr: CHF 3,165 Mio.) auf den Immobilien vorgenommen. Die Buchwerte liegen am Bilanzstichtag deutlich unter den Verkehrs- und Ertragswerten.

Pflichtdarlehen	2020 CHF	2019 CHF
Pflichtdarlehen, zinslos von den Mietern/Genossenschaffern gewährt	3343840	3119300

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 711544.52 (Vorjahr: CHF 1197019.52).

Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte		2020 CHF	2019 CHF
Anfangssaldo 1.1.	Blumenfeld	0	0
+ Speisung Fonds		85000	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlussaldo 31.12.		85000	0
Anfangssaldo 1.1.	Holligen	120000	0
+ Speisung Fonds		0	120000
- Entnahmen für Sanierungen		120000	0
Schlussaldo 31.12.		0	120000
Anfangssaldo 1.1.	Rossfeld	0	0
+ Speisung Fonds		50000	0
- Entnahmen für Sanierungen		0	0
Schlussaldo 31.12.		50000	0
Anfangssaldo 1.1.	Weissenstein	780000	600000
+ Speisung Fonds		115000	180000
- Entnahmen für Sanierungen		600000	0
Schlussaldo 31.12.		295000	780000

Statutarische Fonds		2020 CHF	2019 CHF
Mietzinsausgleichsfonds			
Anfangssaldo 1.1.		81008	81115
+ Speisung Fonds		16288	14713
- Entnahmen für Mietzinsausgleiche		-9955	-14820
Schlussaldo 31.12.		87341	81008
Fonds Erbschaft Beutler			
Anfangssaldo 1.1.		511523	511523
+ Speisung Fonds (Zinsen)		0	0
- Entnahmen		0	0
Schlussaldo 31.12.		511523	511523

Eigenkapital

CHF

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Eigenkapital per 31.12.2019	1 359 005
- Reduktion infolge Fusion mit der Wohngenossenschaft Rossfeld	-206 521
+ Erhöhung Anteilschein-Kapital	1 200
+ Jahresergebnis 2020	2 827
Eigenkapital per 31.12.2020	1 156 511

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

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven

	2020 CHF	2019 CHF
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	113 819 393	105 383 343
Beanspruchte Hypothekendarlehen	104 726 560	91 153 620

Es bestehen Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen im Betrag von CHF 12,557 Mio., die im Geschäftsjahr 2021 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 129 518.45 (Vorjahr: CHF 110 400). Für die externe Revisionsstelle, die GPK und die Entschädigungen an die Siedlungskommission wurden CHF 35 349.20 (Vorjahr: CHF 20 449) aufgewendet.

Erläuterung zu der Position Ausserordentlicher Erfolg

In dieser Position sind die Nettokosten 2019 aller Feierlichkeiten des Jubiläumjahres enthalten; Aufwand abzüglich Einnahmen und Rückstellungen (Buch «Welcome home», Freilichttheater «Tüfelskreis», Genossenschaftsfest und Podium Architekturforum Bern: «Wem gehört die Stadt»).

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

Antrag zur Gewinnverwendung

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	0.00	0.00
Jahresergebnis	2827.05	2691.07
Verfügbare Bilanzgewinn	2827.05	2691.07
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an Reservefonds	2000.00	2000.00
Zuweisung an die freien Reserven	827.05	691.07
Bilanzgewinn	2827.05	2691.07



Rossfeld: Eine Nachbarschaft, die miteinander verbunden ist.



Dr. Röthlisberger AG
Schönburgstrasse 41
Postfach 561
3000 Bern 22
T +41 (0)31 336 14 14
www.roethlisbergerag.ch

Partnergemeinschaft

G+S Treuhand AG
Bern



 Mitglied von EXPERTSuisse

A member of
 cpaa

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern für das am 31. Dezember 2020 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern, 24. März 2021 ju/gb
118400RB_eR_2020

Dr. Röthlisberger AG



Romano Jungo
dipl. Wirtschaftsprüfer
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Franziska Schäfer
dipl. Wirtschaftsprüferin
Revisionsexpertin

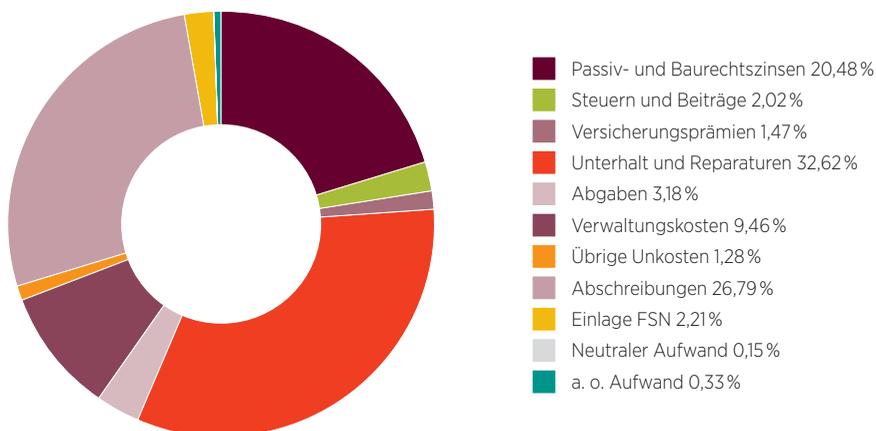
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Bilanzsumme CHF 126'839'618.57 / Jahresgewinn CHF 2'827.05
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Geldflussrechnung

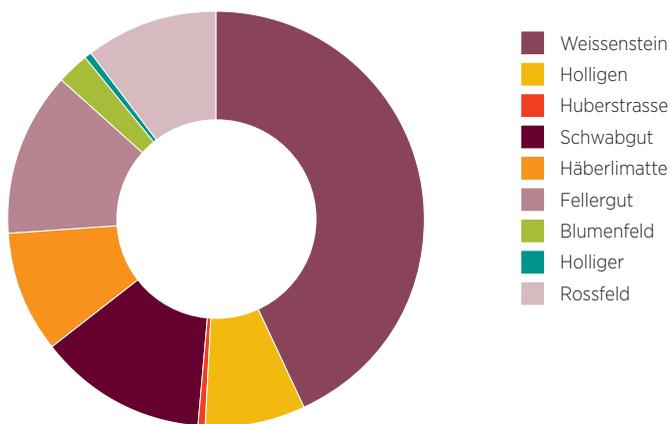
	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Umsatzbereich		
Jahresgewinn	2 827.05	2 691.07
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 028 904.95	3 214 365.60
nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Veränderungen Rückstellungen	1 017 395.60	0
Veränderungen Umlaufvermögen	91 425.68	-132 228.52
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten)	-1 812 065.01	-515 203.89
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2 328 488.27	2 569 624.26
Investitionsbereich		
Investitionen/Desinvestitionen Mobile Sachanlagen	-97 651.30	-51 852.95
Investitionen/Desinvestitionen Immobile Sachanlagen	-916 996.02	-4 823 053.07
Investitionen/Desinvestitionen Finanzanlagen	10 000.00	9 000.00
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-1 004 647.32	-4 865 906.02
Finanzbereich		
Veränderung Finanzierungsverbindlichkeiten	2 462 581.45	523 058.04
Kapitalzahlungen	1 200.00	14 100.00
Veränderung Mietzinsausgleichsfonds	6 333.00	-107.00
Veränderung Fonds Erbschaft Beutler	0.00	0.00
Mittelfluss aus Finanztätigkeit	2 470 114.45	537 051.04
Total Geldfluss	3 793 955.40	-1 759 230.72
Anfangsbestand flüssige Mittel	7 233 380.43	8 992 611.15
Zugang flüssige Mittel Wohngenossenschaft Rossfeld	1 054 844.80	0
Total Geldfluss	3 793 955.40	-1 759 230.72
Schlussbestand flüssige Mittel	12 082 180.63	7 233 380.43

Verwendung des Mieterfrankens

Rechnung 2019 CHF	Budget 2020 CHF		Rechnung 2020 CHF	%
2176474	2170437	Passiv- und Baurechtszinsen	2315954	20.48
205528	232650	Steuern und Beiträge	228428	2.02
149767	151120	Versicherungsprämien	166651	1.47
2701338	3273400	Unterhalt und Reparaturen	3688994	32.62
318243	319000	Abgaben	359598	3.18
1040231	1032100	Verwaltungskosten	1069426	9.46
158242	161600	Übrige Unkosten	145197	1.28
3214366	2884500	Abschreibungen	3028905	26.79
300000	250000	Einlage FSN	250000	2.21
12904	10900	Neutraler Aufwand	17252	0.15
145753	43000	a. o. Aufwand	36966	0.33
10422846	10528707	Total Aufwand	11307372	100.00
10425537	10531386	Total Ertrag	11310199	
2691	2679	Gewinn	2827	



Anlagewerte



Anlagevermögen	Buchwerte 2020	Buchwerte 2019
Weissenstein	49 099 592.44	50 960 250.37
Holligen	8 960 000.00	9 330 000.00
Huberstrasse	520 000.00	560 000.00
Schwabgut	14 790 000.00	15 100 000.00
Häberlimatte	11 000 000.00	11 260 000.00
Fellergut	14 300 000.00	14 750 000.00
Blumenfeld	2 820 000.00	3 010 000.00
Holliger	632 801.05	413 092.40
Rossfeld	11 697 000.00	0.00
Gesamt	113 819 393.49	105 383 342.77

Alle Angaben sind in CHF.

Bern, 1. Februar 2021

Bericht der Geschäftsprüfungskommission der EBG für das Geschäftsjahr 2020

An die Generalversammlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Bern

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

Die GPK hat auf Verlangen Einsicht in sämtliche Dokumente. Sie erhält auch die Sitzungsprotokolle des Vorstandes und der Kommissionen der EBG.

Im Berichtsjahr 2020 wurden folgende Punkte vertieft betrachtet:

- Vorgehen Corona (GV, Besetzung Chargen)
- Neue Vermietungsrichtlinien vom 22. Juni 2020

Neben diesen Prüfpunkten sind weitere Fragen angeschaut worden und werden im laufenden Jahr teilweise weiterbearbeitet. Zum Beispiel die Jubiläumsabrechnung, die Rolle, Aufgaben und Rechte der GPK oder die Energieversorgung Weissenstein.

Wir stellen fest, dass die Organe der EBG Bern ihre Aufgaben gemäss Gesetz und Statuten erfüllen und sich für das Wohlergehen der Genossenschaft einsetzen.

Die Geschäftsprüfungskommission der EBG Bern

Matthias Howald

Werner Loosli

Silvio Schmid



Budget 2021

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	
Mietzinseinnahmen	11 329 035.00
Ertragsminderungen durch Leerstände und Debitorenausfälle	-47 300.00
Total Netto-Mieteinnahmen	11 281 735.00
Nebenerlöse	64 400.00
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	11 346 135.00

Betriebsaufwand	
Personalaufwand	866 300.00
Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwand	2 352 650.00
Sanierungsaufwand	390 000.00
Sachversicherungen	168 540.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	516 600.00
Verwaltungsaufwand	218 300.00
Übriger Betriebsaufwand	37 980.00
Total Betriebsaufwand	4 550 370.00

Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	6 795 765.00
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen	3 695 000.00
Zuweisung Fonds für Sanierungen und Neubauprojekte	400 000.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 700 765.00
Finanzerfolg netto	2 432 077.00
Finanzaufwand	2 432 077.00
Hypothekarzins	1 441 107.00
Verzinsung Depositengelder	205 000.00
Baurechtszins	785 970.00
Finanzertrag	0.00
Aktivzinsen	0.00
Steuern	236 650.00
Liegenschaftssteuer	222 650.00
Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer	14 000.00
Ausserordentlicher Erfolg netto	28 000.00
a. o. Aufwand(+)/ Ertrag(-)	28 000.00
JAHRESERGEBNIS	4 038.00

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
Hauensteinweg	2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen
Rickenweg	2- und 3-Zimmer-Wohnungen

Holligen

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

Huberstrasse

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

Schwabgut

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

Häberlimatte

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

Fellergut

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

Blumenfeld

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

Rossfeld

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

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident	Wachter Rudolf
Vizepräsidentin	Schweingruber Marijana
Mitglieder	Beyeler Barbara Steiger Monika Wälchli Sibylle

Geschäftsstelle

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

Revisionsstelle

Dr. Röthlisberger AG

Geschäftsprüfungskommission

Mitglieder	Howald Tschirren Matthias Loosli Werner Schmid Silvio
------------	---

Siedlungskommissionen (Stand 31. Dezember 2020)

Siedlungskommission Weissenstein

Präsident	Amrein Werner
Mitglieder	Eichenberger Patrick Fricker Catherine Messerli Heidi Riesen Brigitte Subramanian Ashok Walther Saskia

Siedlungskommission Fellergut

Präsident	Schüpbach Christof
Mitglieder	Demir Selin Gilgen Dajana Grossenbacher Stefan Junker Heinz Knöri Walter Schlächter Katja

Siedlungskommission Holligen/Huberstrasse

Präsident	Carpentieri Nicola
Mitglieder	Androwski Carola Gartmann Ursina Schenk Werner

Siedlungskommission Blumenfeld

Mitglieder	Batumike Denise des. Hergic Muamer des. Liehti Amalia des. Schnellmann Therese Wegmüller René
------------	---

Siedlungskommission Häberlimatte

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

Siedlungskommission Rossfeld

Beven Andreas Dvoracek Martina Galli Claudia Picard Rachel Schaefer Christoph

Siedlungskommission Schwabgut

Diese Siedlung verfügt über keine Siedlungskommission.

Impressum

Herausgeberin

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

Konzept und Gestaltung

Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

Fotos

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Druck

Printgraphic AG, Bern

Veröffentlichung: Juni 2021

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