



Siedlungsgenossenschaft
Bethlehemacker



Jahresrückblick

Engagement und Entwicklung: ein Rückblick auf das dynamische Jahr 2023 der SGBA

Forum

Zwischen Förderung und Herausforderung: Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern

Fokus

Gemeinschaft im Fokus: das Quartierfest als Spiegelbild erfolgreicher Freiwilligenarbeit



Geschäftsbericht

2023

Neu finden Sie uns auch online:
www.sg-bethlehemacker.ch

Inhalt

Jahresrückblick

Engagement und Entwicklung: ein Rückblick
auf das dynamische Jahr 2023 der SGBA

04

Bericht aus der Bewirtschaftung

Ein Jahr steigender Kosten und Sanierungen innerhalb
des Portfolios

06

Zahlen und Fakten

Wir sind die Siedlungsgenossenschaft
Bethlehemacker

08

Forum

Zwischen Förderung und Herausforderung:
Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern

10

Fokus

Gemeinschaft im Fokus: das Quartierfest als
Spiegelbild erfolgreicher Freiwilligenarbeit

14

Jahresrechnung

Die Kennzahlen des SGBA-Geschäftsjahres
2023 im Detail

18

Engagement und Entwicklung: ein Rückblick auf das dynamische Jahr 2023 der SGBA



Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück und würdigen soziales Engagement. In Interviews geben wir Einblick in die Zukunft genossenschaftlichen Wohnens und reflektieren unsere wirtschaftlich und ökologisch ambitionierten Sanierungsprojekte. Danke für Ihr Interesse am SGBA-Jahr 2023.

Geschätzte Genossenschafterin,
geschätzter Genossenschafter

Freiwilligenarbeit: sich ehrenamtlich und unentgeltlich für einen guten Zweck engagieren. Sich mit Freude, Ausdauer und Zuversicht, oft mit beträchtlichem Aufwand verbunden, für ein funktionierendes Miteinander einsetzen. Sei dies in einem Verein für die Mitglieder, in Einsätzen für die Natur oder im Quartier für die Mitmenschen. Die Aufgaben und Möglichkeiten hierzu sind mannigfaltig. Unsere Genossenschaft schätzt und unterstützt solche Tätigkeiten. Mit dem Bericht über das Quartierfest Bethlehemacker, welches am 1. Juli 2023 durchgeführt wurde, wollen wir solches Schaffen würdigen → ab Seite 14.

Unsere Genossenschaft soll und muss sich weiterentwickeln. Im Interview mit Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern, werden Grundsätze, Möglichkeiten und Erwartungen von und an Genossenschaften thematisiert → ab Seite 10.

Im Herbst sind zuerst Bagger und Muldenkipper aufgefahren, um die Gräben für die Fernleitung der neuen Wärmeversorgung auszuheben. Anfangs November starteten die Arbeiten in den Reihenhäusern am Maiglöggliweg 1 bis 25. Damit genügend Platz für die neuen Installationen vorhanden war, mussten die Bewohnenden vorgängig Möbel wegrücken und Keller entrümpeln, und es wurde während der Bauphase eng in den Wohnungen.

Trotz teils widrigem und nassem Wetter konnten die Fernleitungen verlegt und die Gräben noch vor Weihnachten zugeschüttet werden. Auch in den Wohnungen verliefen die Arbeiten aufgrund der guten Planung sowie laufender Absprachen

mit und unter den Handwerkern speditiv, sodass nach etwa zwei Wochen die Hauptarbeiten abgeschlossen waren. Im Geschäftsjahr 2024 werden die restlichen Arbeiten umgesetzt, damit im Herbst die neuen Radiatoren die 75 Wohnungen beheizen. Aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen sind wir zuversichtlich, dieses doch komplexe Projekt in bewohntem Zustand wie geplant durchführen und abschliessen zu können.

Nach dem einstimmigen Ja zur Gesamtanierung der Liegenschaft Weidmattweg 8–12 in Bümpliz ist die Planung in vollem Gange, sodass im Jahr 2025 die Bauarbeiten starten können.

Die übrigen ordentlichen Geschäfte hat der Vorstand in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung abgewickelt. Aufgrund der steigenden Zinsen mussten per 1. November 2023 die Mietzinse erstmals seit langer Zeit, und nach zahlreichen Senkungen, nach oben angepasst werden. Unter Berücksichtigung der finanziellen Situation der Genossenschaft hat der Vorstand entschieden, auf die Teilanpassung aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung zu verzichten. Mit dieser Massnahme können die Haushalte entlastet werden.

Abschliessend bedankt sich der Vorstand bei unserem Geschäftsführer Alexander Schaller sowie bei den Mitarbeitenden der FAMBAU Genossenschaft für die geleistete Arbeit sowie bei all unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern.

Ihnen, werte Genossenschafterin, werter Genossenschafter, wünschen wir viel Vergnügen beim Lesen der spannenden Interviews und des Geschäftsberichts. Gleichzeitig bedanken wir uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.



Peter Neuhaus
Präsident
Siedlungsgenossenschaft
Bethlehemacker

Ein Jahr steigender Kosten und Sanierungen innerhalb des Portfolios



Das Geschäftsjahr stand im Zeichen der Reaktion auf die steigenden Mieten und Nebenkosten, die sich aufgrund höherer Referenzzinssätze und Energiepreise ergaben. Trotz diesen Herausforderungen führten wir bedeutsame Sanierungen durch: im Sinne eines nachhaltigen Immobilienportfolios.

Das Jahr steigender Mieten und Nebenkosten

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von den steigenden Mieten und Nebenkosten infolge verschiedener Faktoren wie der Erhöhung des Referenzzinssatzes, gestiegenen Energiepreisen und der unsicheren Wirtschaftslage. Die Planung und der Start der Heizungssanierung der Einfamilienhäuser und die Planung der Sanierung der Liegenschaft Weidmattweg 8 bis 12 waren die beiden wichtigsten Projekte.

Heizungssanierung bei den Einfamilienhäuser

Das Projekt der Heizungssanierung für die 75 Einfamilienhäuser wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben, im Herbst 2023 konnte mit den Grabarbeiten und dem Verlegen der Leitungen für das Fernwärmenetz begonnen werden. Im Jahr 2024 werden die Arbeiten mit der Installation der Heizverteilung und dem Anschluss der neuen Heizkörper weitergeführt, sodass für die Heizperiode 2024/2025 die Heizung in Betrieb genommen werden kann.

Sanierung Mehrfamilienhaus Weidmattweg

Der Kredit für die Sanierung des Mehrfamilienhauses Weidmattweg 8 bis 12 mit 22 Wohnungen über 6 Millionen Franken wurde an der Generalversammlung 2023 genehmigt. Die Wohnungen werden an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst und erhalten einen offenen Wohn- und Essbereich. Auf einer Teilfläche des sanierten Daches wird eine Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung installiert. Der Schopf wird abgerissen und neu gebaut und wird künftig als Gemeinschaftsraum und Veranda genutzt werden können. Auf dem Dach wird ebenfalls eine Fotovoltaikanlage installiert. Der produzierte Strom wird mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von den Mietenden genutzt werden können. Das Baugesuch wird im Frühjahr 2024 eingereicht, und der Start der Sanierung ist für Februar 2025 vorgesehen.

Neue Feuerwehrezufahrt für die Balthasarstrasse

An der Balthasarstrasse 21 bis 27 wurde auf der Balkonseite eine Feuerwehrezufahrt errichtet. Dadurch konnte bei der Liftmodernisierung im Jahr 2022 auf die Installation von teuren Feuerwehliften verzichtet werden.

Sanierung Einfamilienhäuser am Kornweg

Das Einfamilienhaus Kornweg 68 wurde nach der Kündigung und dem Auszug der Mieterschaft einer Gesamtsanierung unterzogen und anschliessend den neuen Mietenden übergeben. Der Kornweg 62 wurde im bewohnten Zustand teilsaniert.

Weitere Einfamilienhäuser der SGBA

Im üblichen jährlichen Umfang wurden bei verschiedenen Einfamilienhäusern kleinere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten oder Teilsanierungen ausgeführt.

Steigender Referenzzinssatz

Erstmals seit Einführung des Referenzzinssatzes 2008 ist dieser im Berichtsjahr gleich zweimal gestiegen: von 1.25% auf 1.75%. Gemäss unserer Mietzinsphilosophie geben wir die Referenzzinsatzänderungen automatisch an die Mietenden weiter. Acht Mietzinssenkungen haben wir zwischen 2008 und 2020 durchgeführt, nun folgte im vergangenen Jahr am 1. November eine Mietzinserhöhung von 5.18%, und eine weitere von 3.20% wird am 1. Mai 2024 erfolgen. Dennoch waren die Mieten bei der Siedlungsgenossenschaft Ende 2023 immer noch 11.08% tiefer als bei Einführung des Referenzzinssatzes 2008.

Leerwohnungsbestand 2023

Der Leerwohnungsbestand für 2023 liegt mit 52'556 Franken bei 1.24%. In der Regel können gekündigte Wohnungen ohne Leerstand weitervermietet werden. Die ordentlichen Leerstände beruhen auf der Instandhaltung bei Mieterwechseln, und sie dauern in der Regel nur eine bis maximal sechs Wochen.

Die Verwaltung dankt der Siedlungsgenossenschaft und dem Vorstand einmal mehr herzlich für die stets angenehme, konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit und für das gegenseitige Vertrauen.



Alexander Schaller
Geschäftsführer
Siedlungsgenossenschaft
Bethlehemacker

Wir sind die Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker



Vorstand

Peter Neuhaus, Präsident
Ulrich Glaus, Vizepräsident
Armin Bauert
Bruno Burkhalter
Thomas Mischler
Björn Suri
Stephanie Zürcher

Sitz

Mühledorfstrasse 5
3018 Bern

Gründung

18. Juni 1943

Genossenschaftskapital

CHF 1'308'000.–

Genossenschafter per 31.12.2023

75 Genossenschafter/innen
69 Einzelpersonen
6 juristische Personen

Bewirtschaftung

FAMBAU Genossenschaft
Mühledorfstrasse 5
3018 Bern

Revisionsstelle

Gfeller + Partner AG
Amthausgasse 6
3001 Bern

318

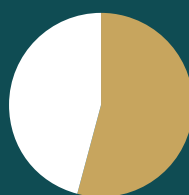
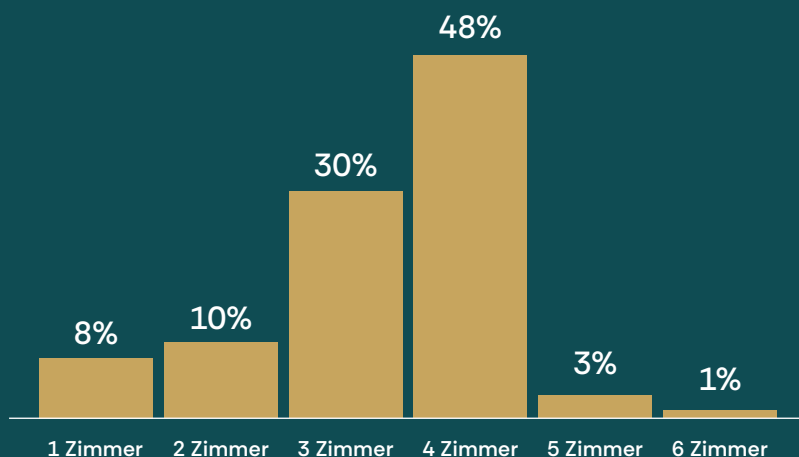
Wohnungen

54

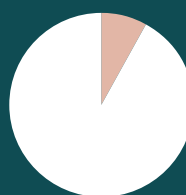
Diverse Räume

222

Parkplätze



54%
Wohnungen



8%
Diverse Räume



38%
Parkplätze

Zusammenzug Immobilienbestand

Quartier	Liegenschaft	Wohnungen	1 Zimmer/Studio	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	Nebenräume	Diverses	Gewerbe	EP	PP	Motorrad-PP
Bethlehem	MFH Anemonen-, Korn-, Knospen, Maiglöggliweg	75				75			10					
Bethlehem	Balthasarstrasse	85	6	7	48	21	3		3					
Bethlehem	Balthasarstrasse								2		1	62	4	19
Bethlehem	Holenackerstrasse 27–31	36	5	3	7	14	6	1	1			36		1
Schwabgut	Normannenstrasse 47, 49, 51	88	11	4	31	42			9	16		58		8
Höhe	Burgunderstrasse	6			6									
Bremgarten	Johanniterstrasse	6			5	1								
Bümpliz	Weidmattweg 8–12	22	2	18		2			12			32		2
Total Wohnungen		318	24	32	97	155	9	1						
Total Nebenräume, Diverses und Gewerbe									37	16	1			
Total EP, PP, Motorrad-PP														222



Interview mit Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern

Zwischen Förderung und Herausforderung: Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern



Das Interview gibt Einblicke in die Ziele, Erwartungen und Herausforderungen für Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern und bietet einen Ausblick auf zukünftige Wohnformen sowie auf die Rolle der Stadt bei der Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Frau Bussmann, haben Sie selber einen persönlichen Bezug zu Wohnbaugenossenschaften?

Nein, ich kam erst beruflich in Kontakt mit Wohnbaugenossenschaften, habe aber Freude an der in der Regel konstruktiven Zusammenarbeit und freue mich, über meine Mandate als Stadtvertreterin bei der einen oder anderen Genossenschaft mitwirken zu können.

Immobilien Stadt Bern (ISB) ist als Vertreterin der Stadt Bern Genossenschafterin bei der Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker (SGBA). Welches Ziel verfolgt ISB mit dieser Mitgliedschaft?

Es ist der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), der an der Genossenschaft beteiligt ist, und nicht ISB, wir sind nur als seine Vertretung zu bezeichnen, und leider ist ISB bekanntlich nicht im Vorstand vertreten. Über die damaligen Gründe für die Beteiligung kann ich nur spekulieren und denke, der hauptsächliche Grund war eine finanzielle Unterstützung.

Was sind die Erwartungen an eine Wohnbaugenossenschaft mit Sitz in der Stadt Bern?

Entscheidend sind die Erwartungen der Stadt bzw. des Fonds, welche grundsätzlich in der Wohnstrategie der Stadt Bern und in den Strategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik* ersichtlich und abgebildet sind. Kurz zusammengefasst ist die Erwartung, dass eine Genossenschaft als Partnerin bei der Umsetzung der Wohnstrategie der Stadt Bern agiert.

Aufgrund des eher älteren Liegenschaftsbestands (1943 – 1987) strebt die SGBA das Wachstum durch den Erwerb von neueren Liegenschaften oder ein Neubauprojekt an; vorzugsweise in der Stadt Bern. Welche Anforderungen stellt die Stadt an eine Beteiligung, zum Beispiel an einem Baurecht?

Die generell mit einem Baurecht verbundenen Anforderungen lauten gemäss den vom Gemeinderat verabschiedeten Grundsätzen kurz zusammengefasst wie folgt:

- Gefordert ist eine Organisation, die statutarisch Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung erfüllt.
- Für die Wohnungsmieten gilt als Grundsatz die Kostenmiete.
- Des Weiteren gelten bestimmte Vermietungs- und Belegungskriterien.
- Zudem werden jeweils bei den Ausschreibungen spezifische Anforderungen gestellt, die areal- und projektabhängig sind.



*Direkt zu den Strategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/fachstelle-wohnbauforderung/fondstrategie

«Mit einem guten Konzept und einer Idee unter Berücksichtigung heutiger Standards sollte es auch für kleine Genossenschaften zum Beispiel auf dem Viererfeld oder Gaswerkareal möglich sein, ein Baufeld im Baurecht zu erwerben.»

Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern

Die SGBA durfte sich für das Projekt «Zentrum Bethlehemacker» mit rund 70 Wohnungen im Baurecht bewerben: Der Anforderungskatalog war umfassend. Sind solche Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Genossenschaften überhaupt umsetzbar?

Ja, ich anerkenne, dass die Anforderungen herausfordernd sind. Aber mit einem guten Konzept und einer Idee unter Berücksichtigung heutiger Standards sollte es auch für kleine Genossenschaften zum Beispiel auf dem Viererfeld oder Gaswerkareal möglich sein, ein Baufeld im Baurecht zu erwerben.

Die Stadt Bern fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Aufwändige Bewerbungen und viel Fachwissen werden gefordert. Sind diese Anforderungen für eine Genossenschaft ohne professionelle Unterstützung und mit beschränkten Ressourcen trag- und erfüllbar?

Ich denke, da könnte viel Vorarbeit geleistet werden, indem sich eine Genossenschaft generell Fragen stellt zu ihrer Identität, zur Ausrichtung, die man hat, und dazu, was für künftige Ziele anzustreben sind. Ein solches Papier wäre dann eine Grundlage für eine Bewerbung jeglicher Art und müsste nur noch für einen konkreten Standort adaptiert werden.

Will die Stadt Bern bei der Förderung auch kleinere Genossenschaften berücksichtigen, oder wird der Fokus primär auf professionell geführte Unternehmen gerichtet?

Beide Formen müssen in der Stadt Bern Platz haben. Jedoch braucht es heutzutage für neue Entwicklungen bzw. Neubauvorhaben per se viel Fachwissen und Engagement, dies ist nicht nur auf

Bauland der Stadt Bern bzw. des Fonds so. Gegebenenfalls kann auch das Beratungsangebot der städtischen Fachstelle Wohnbauförderung oder des Kompetenzzentrums gemeinnütziger Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

In der Eymatt wurde durch den Fonds, vertreten durch ISB, ein Projekt angeboten, bei welchem eine schlüsselfertige Realisierung durch eine Totalunternehmung erworben werden konnte. Dies erscheint als gangbarer Weg für eine kleinere Genossenschaft. Wird es auch künftig solche Projekte von Seiten ISB geben?

Nein, dieses Vorgehen wird aus heutiger Sicht als wenig zielführend angesehen. Die künftige Bauherrschaft soll das Projekt von Anfang an mitbestimmen können und kein Projekt, bei welchem nur noch ein kleiner Gestaltungsspielraum vorhanden ist oder gewünschte Änderungen in der Regel grössere Kostenfolgen haben, übernehmen müssen.

Der Fonds bzw. ISB bemüht oder bemühte sich proaktiv um einen Einsitz im Vorstand von Wohnbaugenossenschaften, auch bei der SGBA. Warum soll die Stadt Bern aus Ihrer Sicht in einem solchen Gremium vertreten sein?

Der dadurch gewährleistete Informationsfluss ist nicht zu unterschätzen. Mit dem Einsitz einer städtischen Vertretung (in der Regel durch ISB) ist gewährleistet, dass die Genossenschaft frühzeitig über mögliche Entwicklungen und Absichten der Stadt informiert ist und entsprechend auch besser darauf reagieren kann und damit auch mehr Chancen hat, bei einer möglichen Ausschreibung einer städtischen Parzelle zum Zuge zu kommen. Der Entscheid, die Stadt bzw. ISB nicht im Vor-

stand mitwirken zu lassen, ist aus meiner Sicht mit einem schalen Beigeschmack verbunden. Die Gründe für die Ablehnung kann ich nicht nachvollziehen, da aus meiner Sicht beide Parteien nur davon profitieren können.

Nebst dem primären Zweck, preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Was sind weitere Merkmale, durch die sich Genossenschaften auszeichnen sollten?

Ich verweise hier wiederum auf die Wohnstrategie der Stadt Bern. Die Ökologie, aber auch weitere Kriterien der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit sind Themen, die eine hohe Gewichtung haben sollten für eine Genossenschaft.



Modell der geplanten Überbauung auf dem Gaswerkareal (Quelle: Stadt Bern)

Die SGBA ist bestrebt, Eigeninitiative zugunsten der Allgemeinheit und der Mitglieder zu fördern. Des Öftern erleben wir aber, dass nur die eigenen Interessen zählen, die Motivation für die Allgemeinheit fernbleibt. Gibt es dagegen ein «Geheimrezept»?

Wohl nicht, aber da bin ich die falsche Ansprechperson. Ich denke, es braucht die richtigen Personen am richtigen Ort, die sich durch ein grosses Engagement auszeichnen, und dann kann schon viel bewirkt werden.

Zum Abschluss ein Blick in die Zukunft. Bei der Gründung der SGBA vor gut 80 Jahren wurde primär die damalige Wohnungsnot mit günstigem, eher einfachem, kleinflächigem Wohnraum abgedeckt. Was denken Sie, welche Wohnform sich in den nächsten 20 Jahren durchsetzen wird?

Aus wirtschaftlichen Gründen, aber auch gesamtheitlich gesehen sollten wir vor allem Acht geben, dass wir flexible und effiziente Grundrisse bauen. Bei der Nachhaltigkeit ist man meines Erachtens noch nicht am Ziel angelangt, da ist mir vieles zu «Hightech» und dann eben tendenziell nicht langlebig und nachhaltig. Eventuell ist hier weniger mehr, doch da herrschen unterschiedliche Konzepte und Ideen vor.

Kristina Bussmann ist 42-jährig, verheiratet und wohnt in der Stadt Luzern. Wir bedanken uns herzlich für Ihre Bereitschaft zu diesem Interview.



Kristina Bussmann
Leiterin Immobilien
Stadt Bern

Interview mit Sarah Messerli, Präsidentin des Quartiervereins Bethlehemacker

Gemeinschaft im Fokus: das Quartierfest als Spiegelbild erfolgreicher Freiwilligenarbeit



Das Quartierfest Bethlehem II in Bern stärkt mit Freiwilligenarbeit und Kreativität die soziale Verbundenheit. Angeführt von Sarah Messerli, Präsidentin des Quartiervereins Bethlehemacker (QBA), vereint das Fest die Anwohnenden und unterstreicht die Bedeutung echter sozialer Interaktionen.

Die Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker (SGBA) wurde im Jahr 1943 gegründet. Seit wann gibt es den Quartierverein Bethlehemacker (QBA)?

Sarah Messerli: Ich gratuliere herzlich zum Jubiläum. Gerne laden wir euch dazu ein, dies am 1. Juli 2024 zusammen mit uns im Herzen des gemeinsamen Quartiers zu feiern. Unser Verein wurde am 10. Juni 1974 gegründet, mitten in den Bauphasen des Bethlehemackers II, gleichzeitig mit dem von Coop Bern finanzierten Geschäftszentrum und dem damaligen Verein Kinder- und Jugendarbeit Bethlehemacker, welcher den Kindertreff Mali unterhielt.

Seit wann gibt es das Grümpeltornier am Quartierfest, und wie oft hat es schon stattgefunden?

Das Grümpeltornier wurde 1978 von Robert Jenzer gegründet und bis 1997 mit zwei Ausnahmen jährlich durchgeführt. Ich rief es 2014 zum 40-jährigen Bestehen des QBA wieder ins Leben. Covid-19 zwang uns zu einem Unterbruch. Heuer führte ich es zum siebten Mal mit über 100 Kids wieder durch. Es war somit das 25. Grümpeltornier. Traditionsgemäss findet es jeweils am letzten Wochenende vor den Sommerferien statt.

Warum ist ein solcher Anlass wichtig?

Die Antwort liegt im Sinn und Zweck von Gemeinschaftsarbeit. Gemeinsame Anlässe, an welchen alle willkommen sind, ermöglichen Teilnahme, vernetzen Personen und Organisationen zum Wohle der Gemeinschaft und fördern die Identifikation mit dem Quartier. Menschen begegnen sich, tauschen sich aus, lernen sich besser kennen und tragen dadurch mehr Sorge zum öffentlichen Raum und zur Nachbarschaft. Leute, die sich für ihre Mitmenschen interessieren, gehen vielleicht im Gespräch auf die Ängste und Sorgen anderer ein oder halten an diesem sommerlichen Tag einfach einen fröhlichen Schwatz. Zusammen feiern heisst zusammen arbeiten, heisst zusammen leben.

Was sind die Herausforderungen bei der Durchführung dieses Anlasses?

In meinem Wohnumfeld mangelt es an Menschen, die sich freiwillig zu ehrenamtlicher Arbeit melden. Es fehlt an Personen, die Ideen nicht nur einbringen, sondern auch aktiv umsetzen: wirklich anpacken, selber denken, durchhalten, gratis schwitzen und dabei Freude haben.

Was für Personen helfen bei diesem Fest mit?

Der harte Kern sind der QBA-Kassier und -Allrounder Jürg Moser, Claud und John aus dem Kindertreff Mali, der Speaker Tarek und mein Mann. Ohne ihn könnte ich das Fest schlichtweg nicht durchführen. Zum dritten Mal brachten sich die lange im Quartier verankerten Familien Aegerter und Fiechter ein. Dieses Engagement bescherte uns

die beste «Grümpubeiz» ever. Ansonsten helfen etwa 20 weitere sozial engagierte Menschen aus unserem Stadtteil, um vorzubereiten, aufzustellen, zu begleiten, zu motivieren und den Ball am Rollen zu halten.

Welche Rückmeldungen gibt es zum Quartierfest?

Durchwegs gute, hier und da ein paar «Man hätte noch und man könnte doch ...». Grundsätzlich werde ich von den Kindern regelmässig gefragt, ob man sich schon fürs nächste Grümpeltornier anmelden könne.

Was wünschen sich das Quartier und sein Verein von Eigentümern grosser Liegenschaften?

Hätten wir drei Wünsche frei, wären dies prioritär ein Gemeinschaftszentrum, welches leider in den Bethlehemacker nicht eingeplant worden ist.

Der zweite Wunsch wäre eine gewinnbringende Zusammenarbeit. Mit einer Einladung zu den jährlichen Begehungen könnten wir unsere vermittelnde Rolle zwischen der Quartierbevölkerung und den Verwaltungen wahrnehmen. Auch würden wir alle profitieren, wenn zuziehende Menschen darüber informiert würden, dass der QBA existiert und sich alle einbringen können.

Für den dritten Wunsch müsste gezaubert werden können: In unser Quartier sollte besonders viel investiert werden. Hier könnte eine exemplarische Oase entstehen, hier trifft sich die Welt. Der Aussenraum wäre für alle ansprechend und bedürfnissgerecht. Insbesondere Jugendliche würden in die Sozialraumentwicklung einbezogen werden. Sie hätten hier und da zumindest einen gedeckten Aussenraum, mit Bänken und Abfalleimern, etwas fernab von Schlafzimmerfenstern: Hier könnten sie sich treffen und Spass haben. Und jeder mögliche Quadratmeter würde zur Biodiversität beitragen, horizontal und vertikal: Die Dächer und die Fassaden würden bunt blühen.

Aktuell werden in der Stadt Bern der gemeinnützige Wohnungsbau und die Partizipation der meist künftigen Bewohnerschaft grossgeschrieben. Dabei sind der Einbezug der Sozialplanung, die Schaffung von Gemeinschaftsflächen und Mitwirkung ein Muss.

Sarah Messerli wirft ein: Ich bin sehr dankbar für diese Bemerkung. Soviel ich weiss, misst dieser obligate Gemeinschaftsraum in neueren Quartieren mindestens 60 Quadratmeter. Der QBA hat in seiner fast 50-jährigen Geschichte immer dafür gesorgt, dass der Quartierbevölkerung zusätzliche Räumlichkeiten ausserhalb des privaten Wohnraums zur Verfügung stehen. Erstmals kontaktierte er 1975 die damalige Bauherrengemeinschaft, die heutige Miteigentümergeinschaft (MEG), und bat um die leer stehenden Räumen an der Kasparstrasse 15. Dort konnte der QBA dann im Sommer

1977 mit dem Ausbau und Betrieb von Gemeinschaftsräumen anfangen. Dank Unterstützung der Bauherrengemeinschaft, der Kirche und der Stadt Bern standen diese als Ort der Begegnung zur Verfügung, an dem unter anderem die Sozialarbeiterinnen und -arbeiter der Kirche, das «Höhli-Team» sowie die Kinderkleiderbörse untergebracht waren. Ausserdem hatte der QBA das «Mali» und die «Kobra» an der Melchiorstrasse 7 und 19. Die Räumlichkeiten an der Kasparstrasse wurden 1994 aufgelöst. Die Zeiten änderten sich, die Räume wurden zu gross. Glücklicherweise fand sich später das Vereinslokal an der Melchiorstrasse 19, welches wir letzten Herbst aus verschiedenen Gründen aufgeben mussten. Aktuell sind wir sozusagen obdachlos. Deshalb befinden wir uns in einem intensiven Arbeitsprozess mit der FAMBAU Genossenschaft, welche unsere Anliegen aufnimmt und aktiv in die MEG einbringt.

Nochmals zur Frage bezüglich Partizipation und Sozialplanung in einem über die Jahre gewachsenen Quartier: Übernimmt der QBA nicht bereits diese Arbeit; nur ohne mediale Aufmerksamkeit?

Anstelle der Frage nach der Arbeit, die wir verrichten, wäre möglicherweise die Frage, wer wir sind, sinnvoller. Tatsächlich ist es so, dass der QBA seit den 90er-Jahren stetig an Attraktivität verloren hat. Bis dahin bestand er aus verschiedenen Gruppen, welche einander halfen, das Leben zu organisieren, allen Altersgruppen Raum boten, sich politisches Gehör verschafften, für Chancengerechtigkeit kämpften und künstlerisch und spielerisch tätig waren. Im 21. Jahrhundert angekommen haben sich viele Angebote des QBA schlichtweg erübrigt. Es erreichen uns keine Nachfragen mehr nach Altersjass, Frauengymnastik, Buebeschwinge, Stickgruppen, Malkursen, Bastelabenden oder Fondueessen. Jetzt sind wir an einem Punkt angelangt, an dem wir bei der MEG und in Kürze auch beim vbg (Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit) um Hilfe bitten müssen, damit wir dem QBA den heutigen Zeiten angepasst neues Leben einhauchen können.

Was denken Sie sich, wenn neue Anbieter mit meist einem grossen Budget Projekte betreffend «Sozialverträglichkeit» initialisieren?

Natürlich bin ich neidisch. Gehören wir im Bethlehem II doch insbesondere zu jener Bevölkerungsgruppe, die von der Stadt Bern nur wenig Boden beansprucht. Wir wohnen in «himmelsgerichteten» Dörfern, in Hochhäusern, und sparen somit Flächen ein. Wir arrangieren uns wo immer möglich, mit all unseren Freuden und Leiden, die der Alltag mit sich bringt. Wir lachen und weinen, Tür an Tür, mehrere hundert Menschen auf jenem Boden, auf welchem zwei Reiheneinfamilienhäuser Platz hätten. Und wenn wir einmal aus der eigenen Stube rausmüsen, haben wir halt kein cooles, zumietbares Pavillon für Feste, wie andere Siedlungen. Noch nicht: Wir versuchen jedoch, etwas aufzubauen. Ein bisschen Atem haben wir noch, motivieren uns doch nach wie vor Visionen.

Ein Quartierfest kostet, ist ohne Freiwilligenarbeit nicht selbsttragend. Wie finanziert sich der QBA?

Der QBA finanziert sich nach wie vor durch Mittel aus dem Mieterfranken und den Mitgliederbeiträgen, welche keiner Teuerung angepasst wurden und noch immer wie im Jahr 1974 sind. Ja, selbsttragend war es noch nie. Ja, es ist der freiwillige Einsatz, welcher ermöglicht, die Lebensqualität in unseren Quartieren zu halten und zu erhöhen. Ja, es sind ehrenamtlich tätige Menschen, welche das Quartier hüten und sich immer wieder dafür einsetzen, dass wir die Vorurteile gegenüber dem Westen von Bern nicht bestätigen. Wir gestalten den Raum für Begegnungen und Gemeinschaftsaktivitäten. Unser Lohn ist das Wohlbefinden in unserem Lebensraum. Doch damit decken wir nicht die Kosten, die ein Fest verursacht. Wir sind auf Sponsoring-Beiträge angewiesen. Aber ohne den Mieterfranken, der uns Jahr für Jahr unaufgefordert von den Verwaltungen überwiesen wird, könnten wir nicht existieren. An dieser Stelle wärmsten Dank all den entscheidenden Personen, für das Vertrauen in unsere Tätigkeiten.

Abschlussfrage: Wer ist oder wie heisst der Gewinner dieses Anlasses?

Gewonnen haben in der Kategorie A «FC Trema», viele Jugendliche, die von klein auf am Grümpelturnier dabei waren. Bei den Jüngeren, in der Kategorie B, siegten die «White Ghost», deren Coach durchs ganze Jahr hindurch insbesondere durch seinen Einsatz beim FC Bethlehem unseren Nachwuchs positiv beeinflusst. Wie Peter Spöri jedoch sagt, der die Turniere durch die 90er-Jahre organisierte: «Der Hauptgewinn ist ganz klar die Freude der Kinder.» Mögen wir gute Vorbilder sein, schöne Erinnerungen schaffen, die einen durch harte Zeiten tragen, sodass die jüngeren Generationen den Stab der Freiwilligenarbeit übernehmen mögen.

Sarah Messerli
Präsidentin
Quartierverein
Bethlehemacker



Stimmen aus dem Quartierfest und dem Grümpelturnier 2023

Warum hilfst du hier mit?

«Ich bin als Zivi in der Kirche Bethlehem tätig und helfe in dieser Funktion hier beim Turnier mit. Meine Motivation ist die soziale Mithilfe und dass ich selber gerne Fussball spiele.»

– Schiri Moritz

«Wir vom Kindertreff Mali betreiben am Waldrand Melchiorstrasse unseren Treff. Für uns ist das Quartierfest DER Anlass des Jahres, wo sich Familien aus dem Quartier treffen und das Kind im Mittelpunkt steht.»

– Standbetreiberin Claud



Stimmen der Festwirtschaftsbetreiber

«Ich fühle mich verbunden mit dem Quartier und helfe deshalb mit.», «Mir ist wichtig, dass mit einem solchen Fest die gute Nachbarschaft im Quartier gelebt wird.», «Ein solcher Anlass mit Turnier bietet eine gute Möglichkeit, sich ins Quartier zu integrieren.», Das Fest mit Grümpelturnier fördert die Identifikation mit unserem Quartier.», «Mit unserer Freiwilligenarbeit können wir mithelfen, das Fest zu finanzieren.»

Stimmen von jungen Fussballern des Grümpelturniers

«Wir wohnen beide an der Balthasarstrasse, fast nebeneinander. Es gefällt uns super hier, es gibt viele Spielplätze. Wir spielen natürlich gerne Fussball auf dem grossen Rasen in der Grube. Und wir freuen uns aufs neue Schulhaus. Vielleicht würden wir uns mehr Sitzplätze wünschen, wo wir uns treffen und zusammensitzen können.»

– Colin und Dylan, 10 Jahre

«Ich wohne an der Kasparstrasse. Mir gefällt mein kurzer Schulweg. So kann ich lange im Bett bleiben. Und mir gefällt, dass es hier so viele Kinder hat. Was mich stört ist, dass die Leute allen Abfall liegen lassen. Es gibt aber nur wenige Abfallkübel hier. Am Turnier ist es für uns nicht so gut gelaufen. Aber es hat trotzdem Spass gemacht.»

– Merlik, 9 Jahre

Die Kennzahlen des SGBA-Geschäftsjahres 2023 im Detail

Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	2023	2022
Flüssige Mittel		5'316'849	4'383'455
Flüssige Mittel		5'316'849	4'383'455
Forderungen		125'506	135'940
Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit	1	20'701	14'378
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104'805	121'562
Aktive Rechnungsabgrenzung		–	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	3	–	–
Umlaufvermögen		5'442'355	4'519'394
Finanzanlagen		38'850	38'100
Wertschriften	4	38'850	38'100
– davon Wertschriften börsenkotiert		38'850	38'100
Beteiligungen		147'100	147'100
– davon qualifizierte und strategische Beteiligungen	4	138'300	138'300
– davon andere Beteiligungen	4	8'800	8'800
Immobilie Sachanlagen		46'757'948	47'413'724
Um- und Neubauten	5	119'948	35'724
Liegenschaften	5	46'638'000	47'378'000
Anlagevermögen		46'943'898	47'598'924
Total Aktiven		52'386'253	52'118'318

Passiven in CHF	Anhang	2023	2022
Kurzfristiges Fremdkapital		832'737	490'565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		589'805	199'130
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	6	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	–	292
Passive Rechnungsabgrenzung	7	242'932	291'144
Langfristiges Fremdkapital		49'840'000	49'910'000
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	8	47'850'000	47'850'000
– davon Hypothekarverbindlichkeiten		40'350'000	40'350'000
– davon EGW-Anleihen		7'500'000	7'500'000
Rückstellungen		1'990'000	2'060'000
Fremdkapital		50'672'737	50'400'565
Einbezahltes Eigenkapital		1'308'000	1'318'000
Genossenschaftskapital		1'308'000	1'318'000
Erarbeitetes Eigenkapital		405'516	399'753
Gesetzliche Gewinnreserven		160'000	155'000
Freiwillige Gewinnreserven		200'000	200'000
Bilanzgewinn		45'516	44'753
– davon Ergebnisvortrag		317	1'306
– davon Periodenergebnis		45'199	43'448
Eigenkapital		1'713'516	1'717'753
Total Passiven		52'386'253	52'118'318

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung in CHF	Anhang	2023	2022
Immobilienenertrag		4'269'550	4'218'536
Netto-Mietzinsertrag	9	4'185'731	4'132'379
Ertrag fremdverwaltete Einstellhallen		83'558	85'776
Übriger Liegenschaftsertrag		260	380
Immobilienaufwand		-2'563'364	-2'484'498
Hypothekarzinsen		-542'902	-457'885
Baurechtszinsaufwand	10	-113'809	-113'809
Unterhalt und Reparaturen	11	-1'463'573	-1'519'292
Ver- und Entsorgung		-5'835	-5'304
Sachversicherungen		-56'539	-48'996
Liegenschaftssteuern		-139'380	-121'337
Aufwand fremdverwaltete Einstellhallen		-27'045	-24'837
Verwaltungskosten		-187'837	-184'789
Diverser Liegenschaftsaufwand		-26'444	-8'250
Bruttoergebnis Immobilien		1'706'186	1'734'037
Geschäftsaufwand		-85'881	-79'713
- davon Büroaufwand		-7'412	-3'588
- davon Kommunikationskosten		-5'809	-3'957
- davon Beiträgen und Spenden		-4'362	-4'071
- davon Rechts- und Beratungskosten		-12'458	-12'581
- davon Organkosten		-46'153	-46'344
- davon Revisionsstelle		-3'985	-3'985
- davon Publikationen		-3'891	-3'433
- davon übriger Betriebsaufwand		-1'811	-1'755
Bruttoergebnis betrieblich (EBITDA)		1'620'305	1'654'324
Wertberichtigung Finanzanlagen		750	3'500
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-1'588'525	-1'619'600
Nettoergebnis betrieblich (EBIT)		32'530	38'224
Finanzerfolg		22'135	13'716
Kapitalzinsertrag		23'282	13'113
Aktivierter Kapitalzinsertrag		955	3'210
Übriger Kapitalzinsaufwand		-2'102	-2'608
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		20	28
Gewinne aus Veräusserung von betriebl. Anlagevermögen	12	-	-
Neutraler und ausserordentlicher Ertrag	12	20	28
Neutraler und ausserordentlicher Aufwand	12	-	-
Steuern		-9'485	-8'520
Direkte Steuern		-9'485	-8'520
Periodenergebnis (Gewinn + / Verlust -)		45'199	43'448

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung in CHF	2023	2022
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Gewinn + / Verlust –)	45'199	43'488
+/- Ab- und Zuschreibungen auf Immobilien	1'588'525	1'619'600
+/- Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	-750	-3'500
- Wiedereingebrachte Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-
+/- Bildung und Auflösung von Rückstellungen für Gebäudesanierungen	-70'000	685'000
+/- Zu- und Abnahme der Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit	-6'323	11'297
+/- Zu- und Abnahme der übrigen Forderungen	16'757	-85'903
+/- Zu- und Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-	-
+/- Zu- und Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390'676	-15'852
+/- Zu- und Abnahme der übrigen kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-	-168'711
+/- Zu- und Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten	-292	292
+/- Zu- und Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	-48'212	-52'215
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'915'580	2'033'456
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
+/- Investitionen und Desinvestitionen Finanzanlagen	-	-
+/- Investitionen und Desinvestitionen immobile Sachanlagen	-932'749	-172'320
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-932'749	-172'320
Finanzüberschuss (+) / Finanzbedarf (-)	982'830	1'861'135
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
+/- Erhöhung und Rückzahlung langfristig verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-	-600'000
+/- Erhöhung und Rückzahlung Genossenschaftskapital	-10'000	4'000
- Ausschüttung Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinnverteilung)	-39'436	-39'420
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-49'436	-635'420
Veränderung Netti-Flüssige Mittel	933'394	1'225'715
Liquiditätsnachweis		
Netto-Flüssige Mittel per 1. Januar	4'383'455	3'157'739
Netto-Flüssige Mittel per 31. Dezember	5'316'849	4'383'455
Veränderung Netto-Flüssige Mittel	933'394	1'225'715

Anhang

A) Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

B) Personal

Die Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker beschäftigt kein Personal.

C) Eventualverbindlichkeiten

Die Siedlungsgenossenschaft ist an mehreren Miteigentümergeinschaften (MEG) beteiligt, aus welchen Verbindlichkeiten ggü. Dritten entstehen können. Diese unterliegen einer Solidarhaftung deren Höhe zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich geschätzt werden kann. In der Vergangenheit resultierten jedoch bisher keine Verpflichtungen aus derartigen Miteigentümergeinschaften.

1) Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit

	2023	2022
Forderungen aus Mietverhältnissen	20'243	14'378
Diverse Kleinforderungen	458	–
Total Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit	20'701	14'378

2) Übrige kurzfristige Forderungen

	2023	2022
Kurzfristige Forderungen ggü. Nahestehenden (KK Dr. Meyer)	42'132	53'147
Kurzfristige Forderungen ggü. Beteiligten (KK FAMBAU Genossenschaft)	55'557	64'357
Verrechnungssteuer	7'117	4'059
Total übrige kurzfristige Forderungen	104'805	121'562

3) Aktive Rechnungsabgrenzung

	2023	2022
Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	–	–
Total aktive Rechnungsabgrenzung	–	–

4) Wertschriften und Beteiligungen

Titel NW/Titel	Beteiligungsquote 2023				Beteiligungsquote 2022			
	von Anz.	Bet. Nominal	Steuern	Buchwert	von Anz.	Bet. Nominal	Steuern	Buchwert
Börsenkotierte Wertschriften a)		2'155	38'854	38'850		2'155	38'140	38'100
Total Wertschriften		2'155	38'854	38'850		2'155	38'140	38'100
FAMBAU Genossenschaft AS 2'000	5'302'000	55 2.1%	110'000	110'000	100'000	5'306'000	55 2.1%	110'000
Holenacker Immobilien AG NA 100	5'000	283 5.7%	28'300	56'600	28'300	5'000	283 5.7%	28'300
Qualifizierte + strateg. Beteiligungen b)		138'300	166'600	138'300		138'300	166'600	138'300
Andere Beteiligungen c)		8'800	8'800	8'800		8'800	8'800	8'800
Total Beteiligungen		147'100	175'400	147'100		147'100	175'400	147'100

a) Die Börsenkotierten Wertschriften des Anlagevermögens werden zum abgerundeten Stichtagskurs am Bilanzstichtag bewertet.

b) Die strategischen Beteiligungen werden zum Nominalwert bewertet sofern keine Wertbeeinträchtigung (Impairment) vorliegt.

c) Die anderen Beteiligungen (nicht wesentliche, betriebsbedingte Minderheitsanteile) werden zum Nominalwert bewertet sofern keine Wertbeeinträchtigung (Impairment) vorliegt.

5) Immobilienwerte

	Amtlicher Wert gem. KtStV.	Verkehrswert gem. IP Bau	GVB-Wert	Investitionen	Abschrei- bungen	2023 Buchwert
EFH Bethlehemacker	21'558'450	22'985'000	29'214'000	344'225	-244'225	7'911'000
Balthasarstrasse 21-27	20'483'310	24'495'000	18'620'000	-	-284'000	9'193'000
Balthasarstrasse 11A + 27A EH (MEG)	888'780	2'030'000	1'614'000	-	-9'000	297'000
Normannenstrasse 47-51 / EH	15'951'340	20'150'000	23'106'000	-	-581'000	13'963'000
Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG)	10'260'650	15'670'000	16'212'000	504'300	-342'300	11'075'000
Burgunderstrasse 9	812'100	1'155'000	1'280'000	-	-17'000	565'000
Johanniterstrasse 7	1'191'300	1'495'000	1'655'000	-	-22'000	725'000
Weidmattweg 8-2 / EH	3'569'300	2'970'000	5'267'000	-	-89'000	2'909'000
Total Liegenschaften	74'715'230	90'950'000	96'968'000	848'525	-1'588'525	46'638'000
Um- und Neubauten d)	-	-	-	-	-	-119'948
Total Immobilienwerte	74'715'230	90'950'000	96'968'000	-	-	46'757'948

	Amtlicher Wert gem. KtStV.	Verkehrswert gem. IP Bau	GVB-Wert	Investitionen	Abschrei- bungen	2022 Buchwert
EFH Bethlehemacker	21'558'450	23'000'000	29'170'000	52'600	-241'600	7'811'000
Balthasarstrasse 21-27	20'483'310	25'050'000	18'620'000	85'000	-293'000	9'477'000
Balthasarstrasse 11A + 27A EH (MEG)	888'780	2'050'000	1'614'000	-	-9'000	306'000
Normannenstrasse 47-51 / EH	9'750'740	20'220'000	23'106'000	-	-606'000	14'544'000
Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG)	10'260'650	15'735'000	16'212'000	-	-337'000	10'913'000
Burgunderstrasse 9	812'100	1'155'000	1'280'000	-	-18'000	582'000
Johanniterstrasse 7	1'191'300	1'495'000	1'655'000	-	-23'000	747'000
Weidmattweg 8-12 / EH	3'569'300	4'275'000	5'267'000	-	-92'000	2'998'000
Total Liegenschaften	68'514'630	92'980'000	96'924'000	137'600	-1'619'600	47'378'000
Um- und Neubauten d)	-	-	-	-	-	35'724
Total Immobilienwerte	68'514'630	92'980'000	96'924'000	-	-	47'413'724

d) Der wertvermehrnde Anteil wird aufgrund der Bauabrechnung auf die einzelnen Liegenschaften übertragen.

6) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und übrige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

	2023	2022
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten (KK FAMBAU Genossenschaft)	-	-
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	-	292
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und übrige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	-	292

7) Passive Rechnungsabgrenzung

	2023	2022
Direkte Steuern (Bund/Kanton/Gemeinde)	4'100	3'700
Passive Rechnungsabgrenzung	4'100	3'700
Abgrenzung Mietzinsvorauszahlungen	233'332	226'209
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	329'997	831'220
./ bezahlte Aufwendungen für Heiz- und Nebenkosten	-324'497	-769'985
Abgrenzung Heiz- und Nebenkosten	5'500	61'235
Total passive Rechnungsabgrenzung	242'932	291'144

Anhang

8) Hypothekarverbindlichkeiten (nach Fälligkeiten)

	Hypothekarverbindlichkeiten			Hypothekarverbindlichkeiten		
	langfristig	kurzfristig	2023 gesamt	langfristig	kurzfristig	2022 gesamt
EFH Bethlehemacker	-9'750'000	–	-9'750'000	-9'750'000	–	-9'750'000
Balthasarstrasse 21–27 / 11A+27A EH (MEG)	-8'500'000	-3'500'000	-12'000'000	-8'500'000	-3'500'000	-12'000'000
Normannenstrasse 47–51 / EH	-14'500'000	–	-14'500'000	-14'500'000	–	-14'500'000
Holenackerstrasse 27–31 / EH (MEG)	-8'000'000	–	-8'000'000	-8'000'000	–	-8'000'000
Burgunderstrasse 9	-500'000	–	-500'000	-500'000	–	-500'000
Johanniterstrasse 7	-700'000	–	-700'000	-700'000	–	-700'000
Weidmattweg 8–12 / EH	–	-2'400'000	-2'400'000	–	-2'400'000	-2'400'000
Hypothekarverbindlichkeiten nach Fristigkeit	-41'950'000	-5'900'000	-47'850'000	-41'950'000	-5'900'000	-47'850'000
Hypothekarzinsaufwand gemäss Jahresrechnung			-542'902			-457'885
→ effektive jährliche Zinsbelastung			1.13%			0.96%
Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen per 31.12. des Jahres			-1.50%			-1.25%
→ zugrunde liegender Durchschnittzinssatz per 31.12.			-1.72%			-1.33%

Verpfändete Aktiven						
→ belastete Immobilien gemäss Anhang 5	Schuldbriefe errichtet	Schuldbriefe frei	2023 hinterlegt	Schuldbriefe errichtet	Schuldbriefe frei	2022 hinterlegt
Grundpfandverschreibungen	249'000	–	249'000	249'000	–	249'000
Schuldbriefe	70'480'600	1'000'000	69'480'600	59'480'600	1'000'000	58'480'600
Hinterlegte Schuldbriefe	70'729'600	1'000'000	69'729'600	59'729'600	1'000'000	58'729'600
→ effektive jährliche Zinsbelastung			68.62%			81.48%

9) Netto-Mietzinsertrag

	Soll- Mietzinsertrag	Leerstand	2023 Netto-Mietzinsertrag	Soll- Mietzinsertrag	Leerstand	2022 Netto-Mietzinsertrag
EFH Bethlehemacker	912'935	-5'175	907'760	882'151	-736	881'415
Balthasarstrasse 21–27	1'054'003	-2'342	1'051'661	1'050'405	-4'052	1'046'353
Normannenstrasse 47–51 / EH	1'224'708	-16'687	1'208'021	1'210'354	-9'887	1'200'467
Holenackerstrasse 27–31 / EH (MEG)	697'382	-12'404	684'978	679'480	–	679'480
Burgunderstrasse 9	48'232	–	48'232	47'820	–	47'820
Johanniterstrasse 7	59'104	–	59'104	58'596	-769	57'827
Weidmattweg 8–12 / EH	241'952	-15'948	226'005	238'803	-12'225	226'578
Total	4'238'316	-52'556	4'185'761	4'167'607	-27'669	4'139'938
Mietzinsausfälle und Debitorenverluste			-29			-7'559
Total Netto-Mietzinsertrag			4'185'731			4'132'379

10) Baurechtzinsaufwand

Baurechtsliegenschaft	Baurecht- geber	Baurecht- ablauf	BR-Zinsänderungen aktuell geplant	BR Zins 2023	Restverpflichtung per 31.12.2023	BR-Zins 2022	Restverpflichtung per 31.12.2022
Normannenstrasse 47	BG Bern	31.12.2034	01.11.2008	-27'856	-306'640	-27'856	-334'496
Normannenstrasse 49	BG Bern	31.12.2034	01.11.2008	-42'048	-462'874	-42'048	-504'921
Normannenstrasse 51	BG Bern	31.12.2034	01.11.2008	-43'906	-483'323	-43'906	-527'228
Total Baurechtzinsaufwand				-113'809	-1'252'837	-113'809	-1'366'645

11) Unterhalt und Reparaturen

	2023			2022		
	Ordentlich	Ausserordentlich	Gesamtunterhalt	Ordentlich	Ausserordentlich	Gesamtunterhalt
EFH Bethlehemacker	-96'023	-710'164	-806'187	-85'456	-53'959	-139'415
Balthasarstrasse 21-27	-198'422	-58'833	-257'255	-109'728	-333'748	-443'476
Normannenstrasse 47-51 / EH	-66'967	-218	-67'185	-85'016	-16'278	-101'294
Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG)	-33'853	-330'654	-364'507	-12'486	-72'214	-84'700
Burgunderstrasse 9	-13'597	-	-13'597	-14'154	-	-14'154
Johanniterstrasse 7	-871	-	-871	-16'535	-	-16'535
Weidmattweg 8-12 / EH	-23'971	-	23'971	-34'718	-	-34'718
Gesamtunterhalt ausgeführt	-433'704	-1'099'869	1'533'573	-358'092	-476'199	-834'292
Bildung Gebäudesanierungs-Rückstellungen			-105'000			-685'000
Verwendung Gebäudesanierungs-Rückstellungen			-175'000			-
Veränderung Gebäudesanierungs-Rückstellungen			70'000			-685'000
Total Unterhalt und Reparaturen			1'463'573			1'519'292

12) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg

	2023	2022
Gewinne aus Veräusserung von betrieblichem Anlagevermögen	-	-
Ausgleichskasse - Rückerstattung CO ₂ -Abgaben	20	28
Neutraler und ausserordentlicher Ertrag	20	28
Aufstockung Unterstützungsfonds	-	-
Neutraler und ausserordentlicher Aufwand	-	-
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	20	28

Antrag zur Gewinnverwendung

Antrag zur Gewinnverwendung in CHF	2023	2022
Der Vorstand schlägt der Generalversammlung folgende Gewinnverteilung vor:		
Jahresergebnis (Gewinn + / Verlust –)	45'199	43'448
zzgl. Ergebnisvortrag Vorjahr (Gewinnvortrag + / Verlustvortrag –)	317	1'306
Bilanzgewinn zur Verteilung	45'516	44'753
Verzinsung des Genossenschaftskapitals 3 % (Vorjahr 3 %)	–39'052	–39'436
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	–5'000	–5'000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	1'464	317

Siedlungsgenossenschaft
Bethlehemacker

Präsident
Peter Neuhaus

Geschäftsführer
Alexander Schaller

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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.

Gfeller + Partner AG
Bern, 20. März 2024

Christian Zwahlen
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Salvatore Fasciana
Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin: Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker, Bern
Redaktion: Peter Neuhaus, Regula Neuhaus, Alexander Schaller
Konzept und Gestaltung: wunderwerk GmbH, Bern
Fotos: Regula Neuhaus, Jan Hellmann, Werner Tschan, wunderwerk GmbH
Korrektorat: Stämpfli Kommunikation, Bern
Druck: rubmedia AG, Bern | Auflage: XX Ex.
Versand: Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker

© 2024 Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker

