



Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker



Jahresrückblick

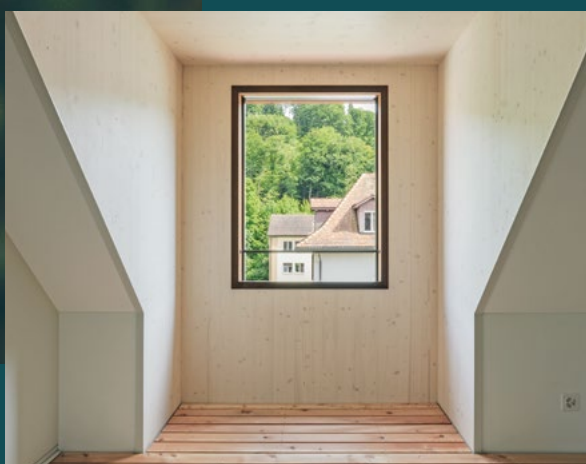
Langfristige Strategien  
und Engagement für  
zukunftsfähigen und  
bezahlbaren Wohnraum

Forum

Vom Ziehbrunnen zum  
Wasserverbund: 800 Jahre  
Wassergeschichte für Bern  
und die Region

Fokus

Siedlung Weidmatt —  
vom Arbeiterquartier  
zum zeitgemässen  
Zuhause



Geschäftsbericht

# 2025



# Inhalt

---

## Jahresrückblick

Langfristige Strategien und Engagement  
für zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum

04

---

## Bericht aus der Bewirtschaftung

Aufbruch in neue Quartiere und stabile  
Entwicklung im Bestand

06

---

## Forum

Vom Ziehbrunnen zum Wasserverbund: 800 Jahre  
Wassergeschichte für Bern und die Region

08

---

## Fokus

Siedlung Weidmatt — vom Arbeiterquartier  
zum zeitgemässen Zuhause

12

---

## Zahlen und Fakten

Wir sind die Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker

16

---

## Jahresrechnung

Die Kennzahlen des  
SGBA-Geschäftsjahres 2025 im Detail

18

# Langfristige Strategien und Engagement für zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum



Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von wachsendem Druck auf dem Berner Wohnungsmarkt. Mit dem Abschluss wichtiger Sanierungen und der gezielten Ausrichtung auf neue Bauprojekte und Kooperationen sowie der Entwicklung konkreter Massnahmen, sichern wir langfristig bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für alle Generationen.

## **Geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter**

Das Geschäftsjahr 2025 hat verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt in der Schweiz weiterhin vor grossen Herausforderungen steht. Themen wie die akute Angebotsknappheit, die schwindende Erschwinglichkeit von Wohneigentum sowie der zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum für jüngere Haushalte und Senioren prägen die aktuelle Situation. Zusätzliche Bau- und Planungshemmnisse verschärfen diese strukturelle Knappheit – eine Entwicklung, die auch die Stadt Bern und deren Agglomeration unmittelbar betrifft und unseren Auftrag als Genossenschaft wichtiger denn je macht.

### **Zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft**

Um für die Zukunft gewappnet zu sein, müssen wir langfristige Strategien für unsere Genossenschaft erarbeiten, bei denen der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum an oberster Stelle stehen. Auch im Verbund mit anderen Organisationen leisten wir einen wichtigen Beitrag: Im vergangenen Jahr sind wir der IG Pro Siedlung Meienegg beigetreten, um deren Neuüberbauung zu unterstützen.

Ebenso bleiben Neubauten für uns ein zentrales Thema. Da nun bei den bestehenden Liegenschaften der Sanierungszyklus erfolgreich beendet wurde, konzentrieren wir unsere Kräfte auf die Suche nach neuen Bauvorhaben. Wir verfolgen mit grossem Interesse die Ausschreibungen für das Mittelfeld und das Gaswerkareal. Unser Ziel ist es, durch diese Projekte neuen, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu Konditionen auf den Markt zu bringen, die für breite Bevölkerungskreise langfristig tragbar bleiben.

### **Sanierung und Betrieb**

Die erste volle Heizperiode mit den neuen Radiatoren in den Reiheneinfamilienhäusern hat sich bewährt. Das Raumklima konnte dadurch deutlich verbessert werden, was zur langfristigen Werterhaltung unserer Liegenschaften beiträgt. Allerdings traten in den Estrichen Probleme mit Schimmelbildung auf. Wir werden im Jahr 2026 gezielte

Massnahmen ausarbeiten und umsetzen, um diese Problematik nachhaltig zu beheben und die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter sicherzustellen.

In der Rubrik «Fokus» präsentieren wir die gelungene Gesamtsanierung Weidmatt in Bild und Wort – ein Projekt, das zeigt, wie wir moderne Standards mit fairen Mietpreisen vereinen können. An dieser Stelle möchten wir dem Architekten Stefan Kuriger und seinem Team sowie Daniel Arn, David Bigger und Jacqueline Dimo von der FAMBAU einen herzlichen Dank aussprechen. Die Zusammenarbeit war geprägt von grossem Vertrauen, anregenden Diskussionen und inspirierenden Ideen.

### **Neues Vorstandsmitglied**

An der letzten Generalversammlung wurde Frau Renate Rolli Sommaruga in den Vorstand der SGBA gewählt. Wir freuen uns sehr, mit ihr eine Expertin für Themen rund um Immobilien und Stadtentwicklung für unsere Genossenschaft gewonnen zu haben. Mit ihrem Engagement für qualitativ guten und zugleich erschwinglichen Wohnraum wird sie die Arbeit des Vorstandes und die strategische Weiterentwicklung der SGBA wirkungsvoll bereichern.

### **Dank**

Nachdem ich an der Generalversammlung im Juni 2025 einstimmig zum Präsidenten gewählt wurde, steht nun bereits die nächste GV vor der Tür. Es war für mich ein überaus spannendes und herausforderndes Jahr. Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes sowie dem Geschäftsführer Alexander Schaller für die grossartige Unterstützung und die konstruktive Zusammenarbeit im Sinne unserer genossenschaftlichen Werte. Ebenso bedankt sich der Gesamtvorstand bei den Mitarbeitenden der FAMBAU Genossenschaft für die geleistete Arbeit.

Ich wünsche allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern viel Freude bei der Lektüre des Geschäftsberichts 2025. Wir danken Ihnen herzlich für das uns entgegengebrachte Vertrauen und versichern Ihnen, dass wir uns auch im kommenden Jahr mit aller Kraft für sicheres und bezahlbares Wohnen einsetzen werden.



**Ulrich Glaus**  
Präsident  
Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker

# Aufbruch in neue Quartiere und stabile Entwicklung im Bestand



2026 markieren erste Ausschreibungen in Gaswerk, Mittelfeld und Viererfeld den Start einer neuen Entwicklungsphase. Gleichzeitig bleibt der Bestand stabil: tiefer Leerstand, hohe Nachfrage nach sanierten Wohnungen und Investitionen in Fernwärme steigern die Wohnqualität. Zinssenkungen wurden transparent an die Mietenden weitergegeben.

### **Aktuelles und Marktentwicklung**

Die anstehenden Ausschreibungen in den Entwicklungsgebieten Gaswerk, Mittelfeld und Viererfeld werden von uns mit Spannung erwartet. Nach einer langen Projektvorlaufzeit ist im Jahr 2026 erstmals mit konkreter Bewegung zu rechnen. Die erwarteten Ausschreibungen betreffen vor allem die Vergabe von Baufeldern für Wohn- und Gewerbenutzungen in den neuen Quartierteilen sowie die Auswahl von gemeinnützigen Bauträgerschaften und Planungsteams. Die Konzeptausschreibungen richten sich explizit an gemeinnützige Bauträgerschaften. So erhalten Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Trägerschaften die Möglichkeit, Projekte einzureichen und sich mit innovativen, nachhaltigen Wohn- und Nutzungskonzepten an der Entwicklung von Gaswerk, Mittelfeld und Viererfeld zu beteiligen.

Die Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker ist bereit, sich aktiv in diese städtebaulichen Entwicklungen einzubringen und ihre Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau zugunsten einer zukunftsfähigen Quartierentwicklung in der Stadt Bern einzusetzen.

### **Zweimalige Senkung des Referenzzinssatzes**

Im Jahr 2025 wurde der hypothekarische Referenzzinssatz zweimal von 1.75% auf 1.25% gesenkt. Gemäss unserer Mietzinsphilosophie geben wir solche Senkungen transparent und konsequent an unsere Mietenden weiter. Entsprechend wurden die Nettomieten per 1. November 2025 sowie per 1. Mai 2026 angepasst.

### **Leerstand 2025**

Der Leerstand 2025 lag mit 55'268 Franken Mietzinsvolumen bei 1.17%. Gekündigte Wohnungen können in der Regel zeitnah wiedervermietet werden. Der Leerstand ist hauptsächlich auf die Dauer der Instandhaltungsarbeiten im Rahmen von Mieterwechseln zurückzuführen und beträgt meist nur wenige Wochen.

### **Heizungssanierung Bethlehemacker**

In der Heizperiode 2024/25 konnte die Siedlung erstmals vollständig mit Fernwärme aus der Heizzentrale Bethlehemacker beheizt werden. Dank der neuen Heizverteilung über Heizkörper in sämtlichen Räumen entstand in den Einfamilienhäusern eine deutlich spürbare Steigerung der Wohnbehaglichkeit; die alten Öfen gehören nun definitiv der Vergangenheit an. Die erste Heizabrechnungsperiode zeigte zudem, dass der berechnete Wärmebedarf der Siedlung dem effektiven Wärmebezug entspricht, womit die Planung bestätigt wurde.

### **Sanierungsprojekt Weidmatt**

Die Sanierung der Liegenschaft Weidmatt konnte wie geplant im Berichtsjahr innerhalb des bewilligten Kredits abgeschlossen werden. Die Nachfrage nach den frisch sanierten Wohnungen war sehr hoch, sodass sämtliche Einheiten innert kurzer Frist wieder vermietet werden konnten.

### **Einfamilienhäuser der SGBA**

In den Einfamilienhäusern der SGBA wurden im üblichen Umfang laufende Unterhalts- und kleinere Reparaturarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr waren keine Teil- oder Gesamtsanierungen notwendig.

### **Dank**

Die Verwaltung dankt der Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker und insbesondere dem Vorstand herzlich für die stets sehr angenehme, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für das entgegengebrachte Vertrauen.

Dem neuen Präsidenten Ulrich Glaus wünschen wir viel Erfolg und viel Freude in seiner neuen Aufgabe. Besonders danken wir ihm dafür, dass er die Genossenschaft bereits in den vergangenen Jahren als Vizepräsident mit grossem Engagement und Herzblut unterstützt hat.



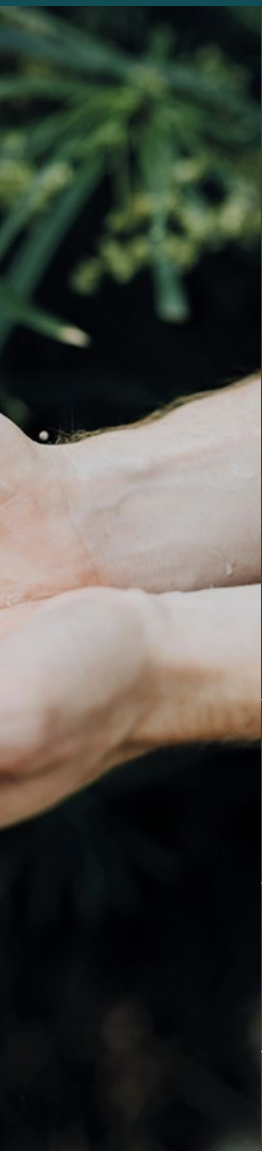
**Alexander Schaller**  
Geschäftsführer  
Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker



Ein Stück Berner Geschichte

## Vom Ziehbrunnen zum Wasser- verbund: 800 Jahre Wassergeschichte für Bern und die Region

Was heute ganz selbstverständlich aus dem Hahn sprudelt, war über Jahrhunderte ein kostbares Gut – und ein ständiges Experimentierfeld für Ingenieure, Politikerinnen und Pioniere. Die Wasserversorgung von Bern beginnt bei einfachen Ziehbrunnen in der Altstadt und reicht bis zum heutigen Wasser-verbund Region Bern AG.



### **Als der Wasserhahn noch ein Eimer war**

Bei der Stadtgründung 1191 stammte das Trinkwasser aus Zieh- und Sodbrunnen sowie aus wenigen Grundwasseraustritten auf der Aare-Halbinsel. Der künstlich in die Stadt geleitete Stadtbach diente vor allem als Kraftquelle für Mühlen und als Brauchwasser – zum Trinken war er nicht geeignet. Wer Wasser brauchte, ging zum Brunnen, trug Eimer nach Hause – und war damit Teil des täglichen Rhythmus der Stadt.

### **Die ersten Leitungen: Gurten, Deucheln und die Brunnmatt**

Mit der sogenannten Gurtenleitung begann gegen Ende des 14. Jahrhunderts eine neue Phase: Quellwasser wurde über hölzerne Deucheln – gebohrte Baumstämme – in die Stadt geführt. Erst 1585 gelang der nächste Sprung: Im Gebiet der Brunnmatt wurde Grundwasser mit einer neuen Anlage an der Brunnmattstrasse gepumpt, angetrieben von einem Wasserrad im Stadtbach. Das Brunnenpumphaus, damals technisches Wunderwerk, steht noch heute an der Brunnmattstrasse 10. Damit die Technik und das Gebäude der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden können, wurde 2022 der Verein Brunnhaus Brunnmatt gegründet, der Führungen anbietet.

**1585**

**Bau des Brunnenpumphauses in der Brunnmatt, angetrieben durch ein Wasserrad im Stadtbach**

**1890**

**Das Gebäude ist ein wichtiges Element der Wasserversorgung der Stadt**

**2022**

**Gründung des Vereins Brunnhaus Brunnmatt, Wiederentdeckung als technisches Kulturerbe**

### **Druck aufs Netz – Reservoir Könizberg und Mannenberg**

Mit der Wahl Berns zur Bundeshauptstadt und dem Aufkommen der Eisenbahn im 19. Jahrhundert wuchs die Stadt – und mit ihr der Wasserbedarf. Schliern- und Gaselquellen wurden erworben, das Reservoir Könizberg gebaut: Die Epoche der Druckwasserversorgung begann. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts reichten die bisherigen Ressourcen erneut nicht mehr. 1903 fiel der Entscheid zugunsten neuer Quellgebiete im Emmental; die Idee dazu stammte vom Bauunternehmer Johann Brunschwyler, der das Projekt auf eigenes Risiko vorbereitet und die Quellen bereits gekauft hatte. Die Zuleitung zum Reservoir Mannenberg in Ittigen wurde dank guter Bauorganisation erheblich schneller fertiggestellt als vertraglich vorgesehen – eine bemerkenswerte Leistung, da damals keine Baumaschinen eingesetzt und die meisten Arbeiten von Hand ausgeführt wurden.

Das Reservoir Mannenberg wurde in den folgenden Jahrzehnten in zwei Etappen erweitert. Es liegt auf der gleichen Höhe wie das Reservoir Könizberg, sodass die Stadt von beiden Seiten mit Trinkwasser versorgt werden kann. Die Quellwasserfassung in der Aeschau wurde 1927–1928 durch eine Grundwasserfassung mit Schachtbrunnen ersetzt.

## Kapazität des Grundwasserwerks Aaretal 1: bis zu 60'000 l/min

## 1950: Einweihung des Grundwasserwerks und der Aaretalleitung

## 1970er-Jahre: Bau Reservoir Gurten als Abschluss des Ausbaus Aaretal 1

### Das Aaretal: Grundwasser als «blaues Gold»

Im 20. Jahrhundert nahm der Wasserbedarf weiter zu. Probebohrungen im Aaretal zeigten nutzbare Grundwasservorkommen; 1939 empfahl ein Expertenbericht das Projekt im Aaretal bei Kiesen mit einer Leitung zum Pumpwerk Schönau. Anlässlich der Volksabstimmung von 1946 wurde das Projekt mit grosser Mehrheit angenommen. Das Grundwasserwerk mit einer Kapazität von bis zu 60'000 Litern pro Minute wurde 1950 eingeweiht; bei den Brunnen in Kiesen kamen erstmals Horizontalfilterbrunnen zum Einsatz. Gleichzeitig mit der Aaretalleitung wurde vis-à-vis des Tierparks Dählhölzli in Bern das Pumpwerk Schönau erstellt, das als Betriebszentrale für die Gas- und Wasserversorgung und als Wasserlabor diente. Der letzte Schritt im Ausbau des Grundwasserwerkes Aaretal 1 war der Bau des Reservoirs Gurten, der Anfang der 1970er-Jahre abgeschlossen wurde.

### Regionale Zusammenarbeit als Schlüssel für eine stabile Wasserversorgung

Infolge des starken Wachstums insbesondere in den Agglomerationen stieg der Wasserbedarf weiter und überstieg zeitweise das Angebot. 1968 stellte der Gemeinderat ein Konzessionsgesuch für die Entnahme von Grundwasser in Uetendorf

und Uttigen. Die Konzession wurde 1970 erteilt – unter der Bedingung, dass das Wasser auch den umliegenden Gemeinden zur Verfügung gestellt und eine entsprechende Gesellschaft gegründet wird. Kurz nach der Gründung der Wasserverbund Region Bern AG brach die Bevölkerungsentwicklung ein, sodass die Prognosen zum Wasserverbrauch nach unten korrigiert werden mussten. Später traten immer mehr Aktionäre bei, problematische Fassungen konnten stillgelegt und die Versorgungssicherheit erhöht werden.

### Konflikte um die Aarelandschaft und neue Quellen

Die Geschichte der Wasserversorgung bleibt auch im späten 20. Jahrhundert konfliktgeladen. Rund um das Grundwasserwerk Aaretal 2 in der Belpau prallten Versorgungsinteressen und Naturschutz aufeinander. Mehrere Beschwerden, ein Bundesgerichtsentscheid und die kantonale «Aareschutzinitiative» prägten die Diskussion – letztlich wurde die Initiative abgelehnt. Nach einem langen Rechtsweg konnte die Grundwasserfassung Belpau am 1. Januar 1997 offiziell in Betrieb gehen. Gleichzeitig wurden Schutzzonen neu definiert, die Entnahmemengen in Kiesen reduziert und weitere Fassungen – etwa Amerikaegge und Oberi Au – als Ergänzung entwickelt.

### Heute: Ein vernetzter Wasserverbund

Heute verfügt die Wasserverbund Region Bern AG über Quellen in Schwarzenburg und Köniz sowie Grundwasserfassungen in der Aeschau, in Kiesen, in der Belpau, im Amerikaegge, in der Oberi Au und in der Wehrliau. Diese sind über Transportleitungen, Reservoirs und Pumpwerke miteinander verbunden. Die Strategie: Die besten Fassungen nutzen, die Anlagen vernetzen und Infrastrukturen gemeinsam betreiben. So kann die Versorgungssicherheit verbessert und zugleich der Betrieb optimiert werden.



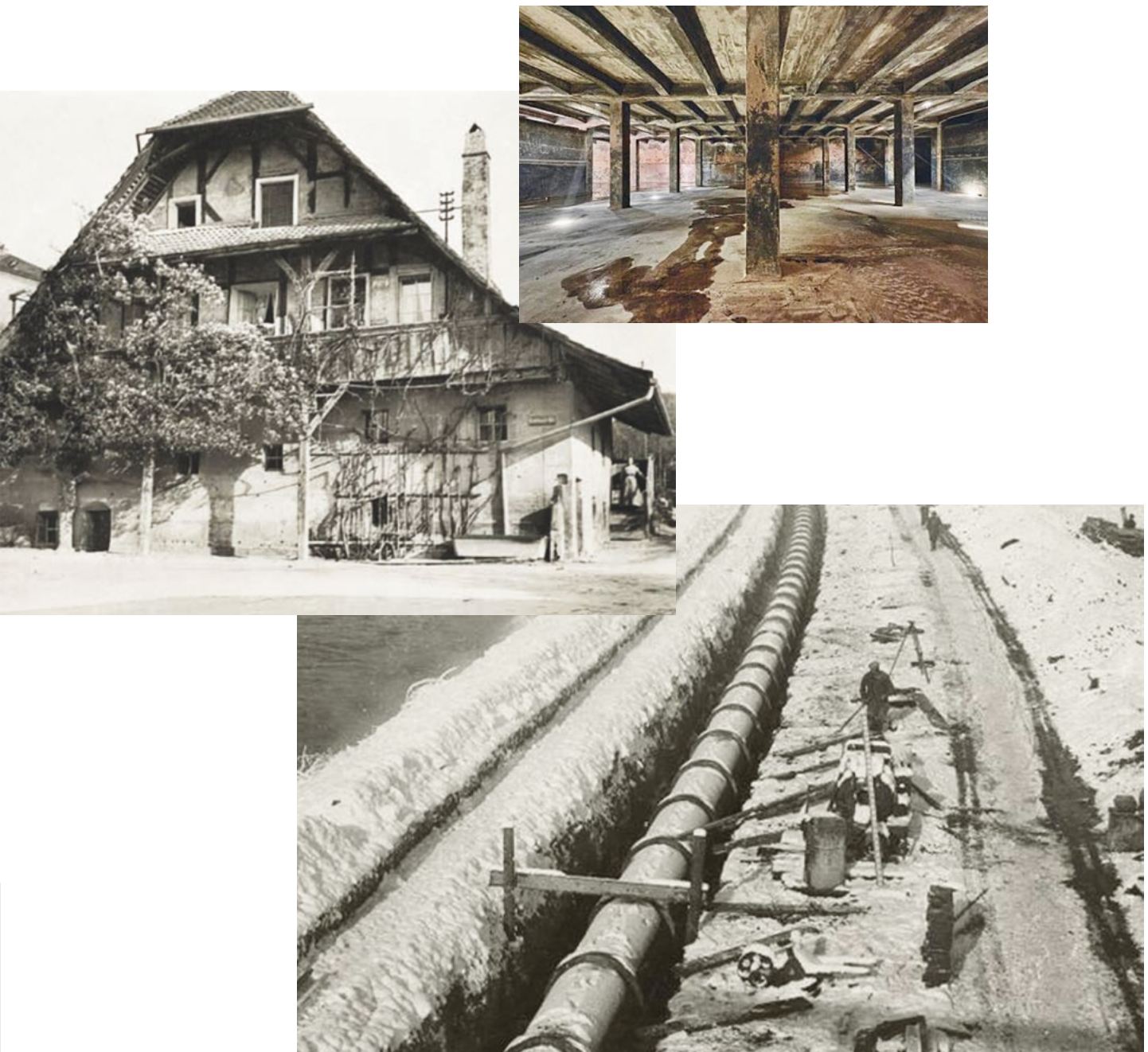
**Bruno Burkhalter**

Verfahreningenieur beim Wasserverbund Region Bern AG, Mitglied Vorstand Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker

1970: Konzession Uetendorf/Uttigen,  
Grundlage für den Verbund

ab 1970er-Jahren: Eintritt weiterer  
Aktionäre im Raum Bern

heute: Ausbau und Modernisierung  
der Fassungen und Leitungen



Quelle Infos und Bilder: Wasserverbund Region Bern AG

## Siedlung Weidmatt — vom Arbeiterquartier zum zeitgemässen Zuhause



Frisch sanierte Häuser, neue Nachbarschaften und viel Grün: Am Weidmattweg zeigt die SGBA, wie eine hundertjährige Arbeitersiedlung in modernen bezahlbaren Wohnraum verwandelt werden kann — ohne den gewachsenen Charakter des Quartiers zu verlieren.

## Zahlen und Fakten zur Siedlung Weidmatt

Baujahr  
Ende 1920er-Jahre

Sanierung  
**Gesamtsanierung 2025, umgesetzt  
in zwei Etappen, im unbewohnten  
Zustand und Sozialkonzept für Mietende**

Nutzungsmix  
02 → 1-Zimmer-Wohnungen (Loft)  
18 → 2-Zimmer-Wohnungen  
02 → 3-Zimmer-Wohnungen  
03 → Nebenräume  
31 → Einstellhallenplätze  
02 → Motorradplätze

### Vom Arbeiterquartier zur modernen Siedlung

Die Reihenhäuser am Weidmattweg wurden in den 1920er-Jahren als klassische Arbeitersiedlung mit funktionalen, kleinen Wohnungen und grosszügigen Gärten erstellt. 2025 hat die SGBA die Liegenschaft mit ihren 22 Wohnungen umfassend saniert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Kleine, geschlossene Räume wurden zu offenen, hellen Grundrissen verbunden, während der historische Charme der fast hundertjährigen Häuser bewusst erhalten blieb.

Am 1. Februar 2025 starteten die Bauarbeiten der ersten Etappe in den Eingängen 8 und 10. Dank guter Planung aller Beteiligten konnte der Umbau mit nur wenigen Anpassungen wie vorgesehen umgesetzt werden. Bereits am 23. Juni 2025 zogen die ersten Mietenden wieder ein, Anfang Juli folgten die restlichen Wohnungen dieser Etappe.

### Mehr Raum, mehr Qualität, mehr Alltagstauglichkeit

Mit Holzparkett, Einbauschränken, modernen Küchen, offenen Wohnräumen und einladenden Nasszellen ist eine wohnliche Atmosphäre entstanden, die den Bestand respektiert und gleichzeitig einen klaren Qualitätssprung bringt. Alle Wohnungen verfügen heute über eine neue Küche, moderne Nasszellen mit bodenebener Dusche sowie über Balkon, Loggia oder Gartensitzplatz.

Die Grundrisse wurden neu organisiert: In den Regelwohnungen wurde die Küche offen gestaltet, in den Dachwohnungen wurden Wände und Decken bis unter das Dach geöffnet, um Licht und Raum grosszügig in die Wohnungen zu bringen. Aus kleinen, verschachtelten Einheiten sind offene, lichtdurchflutete Räume mit viel Alltagstauglichkeit entstanden.

**Aus kleinen, verschachtelten  
Wohnungen sind offene, licht-  
durchflutete Räume mit viel  
Alltagstauglichkeit entstanden.**

Die zweite Etappe mit dem Eingang 12 startete im Juli 2025. Auch hier konnten die Arbeiten ohne grössere Überraschungen abgeschlossen und die Wohnungen per 1. Dezember 2025 an die neuen Mietenden übergeben werden.

### Nachhaltigkeit als Leitgedanke

Die Erneuerung am Weidmattweg verbindet architektonische Qualität mit klaren Nachhaltigkeitszielen. Energieeffiziente Bau- und Haus-technikstandards, die geplante Anbindung an das Fernwärmenetz – welche künftig die bestehende Heizung ablösen wird – sowie bereits installierte Solarpanels und ein System zur Regenwasseraufbereitung reduzieren den Energie- und Ressourcenverbrauch langfristig. Auch die Mobilität wurde zukunftsgerichtet gestaltet: mit E-Ladestationen, Veloabstellplätzen und kurzen Wegen zu ÖV-Anschlüssen.

Ebenso wichtig ist die soziale Nachhaltigkeit: Durch Nachbarschaftsanlässe, gemeinschaftliche Aussenflächen und partizipative Initiativen wird der Austausch gefördert und das genossenschaftliche Zusammenleben gestärkt. So bleibt der Weidmattweg nicht nur ein Stück Berner Baugeschichte, sondern auch ein Ort mit Gemeinschaft und Perspektive.

**Architektonische Qualität und  
Nachhaltigkeit greifen am Weid-  
mattweg nahtlos ineinander —  
von der Energieversorgung bis  
zum gemeinschaftlichen Leben.**

### Leben zwischen Wald und Stadt

Die Siedlung liegt zwischen Könizbergwald und Bahnhof Bümpliz Süd und verbindet damit Natur- und Stadtnähe in kurzer Distanz. In rund zehn Minuten sind die Berner Innenstadt und ihre Kulturangebote per Bus oder Velo erreichbar, gleichzeitig beginnen Spazierwege in den Wald praktisch vor der Haustüre.

Ein gemeinschaftlich gestalteter Aussenraum mit Gartenanlage, Gemüsegarten, gedeckten Sitzplätzen, Grillstelle und Pergola schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität und lädt zum Austausch im Freien ein. Einstellhalle, abschliessbarer Velo- und E-Bike-Unterstand sowie Ladestationen für E-Mobilität sorgen für eine alltagsgerechte, zukunftsfähige Infrastruktur. Vor der Haustüre der Wald, in wenigen Minuten die Innenstadt – diese Lage ist für viele Mietende ein grosses Plus.

#### **Faire Mieten, starke Genossenschaft**

Die Startmieten wurden nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet, sodass jeder Mietfranken in die Genossenschaft zurückfliesst. Damit bleibt der Wohnraum nicht nur architektonisch, sondern auch finanziell langfristig tragbar – im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags der SGBA. Besonders erfreulich: Die Gesamtkosten blieben unter dem Kostenvoranschlag, was die finanzielle Solidität des Projekts zusätzlich stärkt.

Heute umfasst die Liegenschaft zwei loftartige 1-Zimmer-Dachwohnungen mit rund 40m<sup>2</sup>, 18 kompakte 2-Zimmer-Wohnungen à 52m<sup>2</sup> sowie zwei grosszügige 3.5-Zimmer-Dachwohnungen mit rund 80m<sup>2</sup> und offener Dachzone.

Das Angebot richtet sich an Einzelpersonen, Paare und kleine Familien, die stadtnah wohnen und zugleich von nachbarschaftlicher Überschaubarkeit profitieren möchten.

#### **Gemeinsam ins nächste Kapitel**

Ende 2025 waren alle 22 Wohnungen vermietet – viele frühere Mietende sind zurückgekehrt und treffen nun auf neue Nachbarinnen und Nachbarn. So entsteht eine durchmischte Bewohnerschaft, die die Geschichte des Quartiers weiter schreibt und dem Weidmattweg neue Impulse gibt. Noch in Arbeit ist die Neugestaltung der Umgebung, die – abhängig von der Witterung – zeitnah abgeschlossen wird und den Aussenraum als Treffpunkt weiter aufwertet.

### **Altbewährte Nachbarschaften und neue Gesichter: diese Mischung gibt dem Weidmattweg frischen Schwung.**

Zum Gelingen der Sanierung hat ein eingespieltes Team beigetragen: die SGBA als Eigentümerin, die FAMBAU Genossenschaft für Bewirtschaftung und Vermietung, das Architekturbüro Kuriger sowie zahlreiche weitere Partnerunternehmen. Ihnen allen gilt ein herzlicher Dank für die konstruktive Zusammenarbeit, die termingerechte Umsetzung und den sichtbaren Mehrwert, den die Sanierung Weidmattweg 8–12 für die Genossenschaft und das Quartier geschaffen hat. Dieses Projekt zeigt, was möglich ist, wenn Genossenschaft, Planung und Ausführung am gleichen Strick ziehen.



**Armin Bauert**  
Vizepräsident  
Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker



# Wir sind die Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker



## Vorstand

Ulrich Glaus, Präsident  
Armin Bauert, Vizepräsident  
Bruno Burkhalter  
Thomas Mischler  
Renate Rolli Sommaruga  
Björn Suri  
Stephanie Zürcher

## Sitz

Mühledorfstrasse 5  
3018 Bern

## Gründung

18. Juni 1943

## Genossenschaftskapital

CHF 1'296'000.–

## Genossenschafter per 31.12.2025

75 Genossenschafter/innen  
69 Einzelpersonen  
6 juristische Personen

## Bewirtschaftung

FAMBAU Genossenschaft  
Mühledorfstrasse 5  
3018 Bern

## Revisionsstelle

Gfeller + Partner AG  
Amthausgasse 6  
3001 Bern

# 318

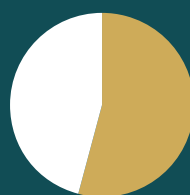
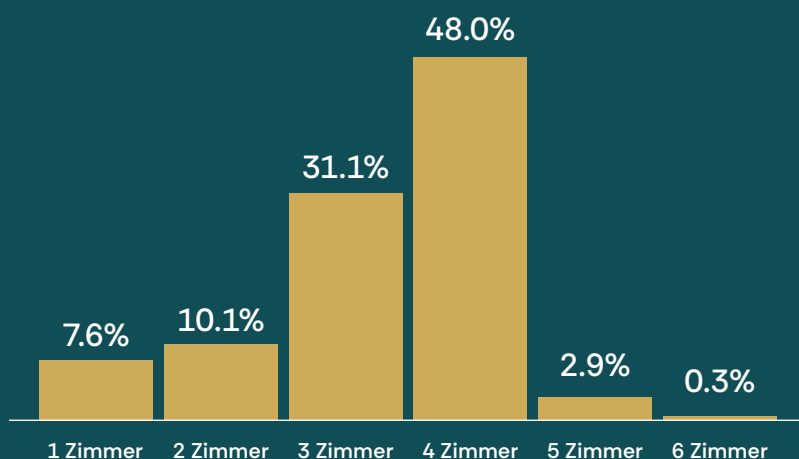
Wohnungen

# 45

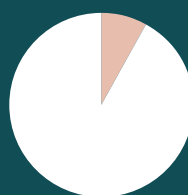
Diverse Räume

# 221

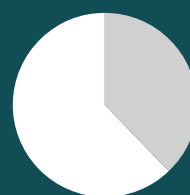
Parkplätze



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        |          |          |          | 3          |          |         | 31 |    | 2           |
| Total Wohnungen                        |                                              | 318       | 24                | 32       | 99       | 153      | 9        | 1        |            |          |         |    |    |             |
| Total Nebenräume, Diverses und Gewerbe |                                              |           |                   |          |          |          |          |          | 28         | 16       | 1       |    |    |             |
| Total EP, PP, Motorrad-PP              |                                              |           |                   |          |          |          |          |          |            |          |         |    |    | 221         |

# Die Kennzahlen des SGBA-Geschäftsjahres 2025 im Detail

# Bilanz

| Aktiven in CHF                                        | Anhang | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Flüssige Mittel</b>                                |        | <b>1'861'985</b>  | <b>3'875'316</b>  |
| Flüssige Mittel                                       |        | 1'861'985         | 3'875'316         |
| <b>Forderungen</b>                                    |        | <b>630'234</b>    | <b>116'646</b>    |
| Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit | 1      | 9'039             | 24'568            |
| Übrige kurzfristige Forderungen                       | 2      | 621'195           | 92'078            |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>                     |        | <b>700</b>        | <b>–</b>          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                            | 3      | 700               | –                 |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 |        | <b>2'492'920</b>  | <b>3'991'962</b>  |
| <b>Finanzanlagen</b>                                  |        | <b>54'800</b>     | <b>40'280</b>     |
| Wertschriften                                         | 4      | 54'800            | 40'280            |
| – davon Wertschriften börsennotiert                   |        | 54'800            | 40'280            |
| <b>Beteiligungen</b>                                  |        | <b>147'100</b>    | <b>147'100</b>    |
| – davon qualifizierte und strategische Beteiligungen  | 4      | 138'300           | 138'300           |
| – davon andere Beteiligungen                          | 4      | 8'800             | 8'800             |
| <b>Immobilien Sachanlagen</b>                         |        | <b>47'509'383</b> | <b>46'551'214</b> |
| Um- und Neubauten                                     | 5      | 124'383           | 103'214           |
| Liegenschaften                                        | 5      | 47'385'000        | 46'448'000        |
| <b>Anlagevermögen</b>                                 |        | <b>47'711'283</b> | <b>46'738'594</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                                  |        | <b>50'204'203</b> | <b>50'730'556</b> |

| Passiven in CHF                                   | Anhang | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                 |        | <b>433'423</b>    | <b>680'876</b>    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  |        | 279'033           | 237'331           |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten | 6      | –                 | 114'897           |
| Passive Rechnungsabgrenzung                       | 7      | 154'390           | 328'649           |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                 |        | <b>48'060'000</b> | <b>48'335'000</b> |
| Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten | 8      | 47'550'000        | 47'550'000        |
| – davon Hypothekarverbindlichkeiten               |        | 40'050'000        | 40'050'000        |
| – davon EGW-Anleihen                              |        | 7'500'000         | 7'500'000         |
| Rückstellungen                                    |        | 510'000           | 785'000           |
| <b>Fremdkapital</b>                               |        | <b>48'493'423</b> | <b>49'015'876</b> |
| <b>Einbezahltes Eigenkapital</b>                  |        | <b>1'296'000</b>  | <b>1'304'000</b>  |
| Genossenschaftskapital                            |        | 1'296'000         | 1'304'000         |
| <b>Erarbeitetes Eigenkapital</b>                  |        | <b>414'780</b>    | <b>410'679</b>    |
| Gesetzliche Gewinnreserven                        |        | 170'000           | 165'000           |
| Freiwillige Gewinnreserven                        |        | 200'000           | 200'000           |
| Bilanzgewinn                                      |        | 44'780            | 45'679            |
| – davon Ergebnisvortrag                           |        | 1'559             | 1'464             |
| – davon Periodenergebnis                          |        | 43'220            | 44'216            |
| <b>Eigenkapital</b>                               |        | <b>1'710'780</b>  | <b>1'714'679</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                             |        | <b>50'204'203</b> | <b>50'730'556</b> |

# Erfolgsrechnung

| Erfolgsrechnung in CHF                                            | Anhang | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Immobilienерtrag</b>                                           |        | <b>4'765'501</b>  | <b>4'281'169</b>  |
| Netto-Mietzinsertrag                                              | 9      | 4'683'250         | 4'198'074         |
| Ertrag fremdverwaltete Einstellhallen                             |        | 82'126            | 83'032            |
| Übriger Liegenschaftsertrag                                       |        | 124               | 63                |
| <b>Immobilienaufwand</b>                                          |        | <b>-3'153'880</b> | <b>-2'935'210</b> |
| Hypothekarzinsen                                                  |        | -537'435          | -538'103          |
| Baurechtszinsaufwand                                              | 10     | -118'584          | -113'809          |
| Unterhalt und Reparaturen                                         | 11     | -2'048'551        | -1'855'979        |
| Ver- und Entsorgung                                               |        | -5'910            | -8'412            |
| Sachversicherungen                                                |        | -58'272           | -61'609           |
| Liegenschaftssteuern                                              |        | -111'174          | -111'174          |
| Aufwand fremdverwaltete Einstellhallen                            |        | -36'702           | -31'381           |
| Verwaltungskosten                                                 |        | -199'294          | -188'698          |
| Diverser Liegenschaftsaufwand                                     |        | -37'958           | -26'044           |
| <b>Bruttoergebnis Immobilien</b>                                  |        | <b>1'611'622</b>  | <b>1'345'959</b>  |
| <b>Geschäftsaufwand</b>                                           |        | <b>-114'154</b>   | <b>-89'827</b>    |
| - davon Büroaufwand                                               |        | -15'493           | -12'296           |
| - davon Kommunikationskosten                                      |        | -17'926           | -9'539            |
| - davon Beiträgen und Spenden                                     |        | -5'503            | -4'862            |
| - davon Rechts- und Beratungskosten                               |        | -14'436           | -13'313           |
| - davon Organkosten                                               |        | -39'843           | -40'527           |
| - davon Revisionsstelle                                           |        | -4'000            | -4'000            |
| - davon Publikationen                                             |        | -12'785           | -3'240            |
| - davon übriger Betriebsaufwand                                   |        | -4'169            | -2'050            |
| <b>Bruttoergebnis betrieblich (EBITDA)</b>                        |        | <b>1'497'468</b>  | <b>1'256'132</b>  |
| Wertberichtigung Finanzanlagen                                    |        | 14'520            | 1'430             |
| Abschreibungen immobile Sachanlagen                               |        | -1'503'000        | -1'269'000        |
| <b>Nettoergebnis betrieblich (EBIT)</b>                           |        | <b>8'988</b>      | <b>-11'438</b>    |
| <b>Finanzerfolg</b>                                               |        | <b>43'816</b>     | <b>64'623</b>     |
| Kapitalzinsertrag                                                 |        | 24'293            | 35'128            |
| Aktivierter Kapitalzinsertrag                                     |        | 21'100            | 31'305            |
| Übriger Kapitalzinsaufwand                                        |        | -1'577            | -1'810            |
| <b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b> |        | <b>-</b>          | <b>23</b>         |
| Gewinne aus Veräusserung von betriebl. Anlagevermögen             | 12     | -                 | -                 |
| Neutraler und ausserordentlicher Ertrag                           | 12     | -                 | 23                |
| Neutraler und ausserordentlicher Aufwand                          | 12     | -                 | -                 |
| <b>Steuern</b>                                                    |        | <b>-9'584</b>     | <b>-8'992</b>     |
| Direkte Steuern                                                   |        | -9'584            | -8'992            |
| <b>Periodenergebnis (Gewinn + / Verlust -)</b>                    |        | <b>43'220</b>     | <b>44'216</b>     |

# Geldflussrechnung

| Geldflussrechnung in CHF                                                               | 2025              | 2024              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                                                |                   |                   |
| Periodenergebnis (Gewinn + / Verlust -)                                                | 43'220            | 44'216            |
| +/- Ab- und Zuschreibungen auf Immobilien                                              | 1'503'000         | 1'269'000         |
| +/- Wertberichtigungen auf Finanzanlagen                                               | -14'520           | -1'430            |
| - Wiedereingebrachte Abschreibungen auf Finanzanlagen                                  | -                 | -                 |
| +/- Bildung und Auflösung von Rückstellungen für Gebäudesanierungen                    | -275'000          | -1'205'000        |
| +/- Zu- und Abnahme der Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit          | 15'529            | -3'867            |
| +/- Zu- und Abnahme der übrigen Forderungen                                            | -529'117          | 12'727            |
| +/- Zu- und Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen                                  | -700              | -                 |
| +/- Zu- und Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 41'702            | -352'474          |
| +/- Zu- und Abnahme der übrigen kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten          | -114'897          | 114'897           |
| +/- Zu- und Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten                                      | -                 | -                 |
| +/- Zu- und Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen                                 | -174'259          | 85'717            |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                                                | <b>494'959</b>    | <b>-36'215</b>    |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                                             |                   |                   |
| +/- Investitionen und Desinvestitionen Finanzanlagen                                   | -                 | -                 |
| +/- Investitionen und Desinvestitionen immobile Sachanlagen                            | -2'461'169        | -1'062'265        |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                                             | <b>-2'461'169</b> | <b>-1'062'265</b> |
| <b>Finanzüberschuss (+) / Finanzbedarf (-)</b>                                         | <b>-1'966'211</b> | <b>-1'098'480</b> |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                                            |                   |                   |
| +/- Erhöhung und Rückzahlung langfristig verzinslicher Finanzverbindlichkeiten         | -                 | -300'000          |
| +/- Erhöhung und Rückzahlung Genossenschaftskapital                                    | -8'000            | -4'000            |
| - Ausschüttung Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinnverteilung)                    | -39'120           | -39'053           |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                                            | <b>-47'120</b>    | <b>-343'053</b>   |
| <b>Veränderung Netto-Flüssige Mittel</b>                                               | <b>-2'013'331</b> | <b>-1'441'533</b> |
| <b>Liquiditätsnachweis</b>                                                             |                   |                   |
| Netto-Flüssige Mittel per 1. Januar                                                    | 3'875'316         | 5'316'849         |
| Netto-Flüssige Mittel per 31. Dezember                                                 | 1'861'985         | 3'875'316         |
| <b>Veränderung Netto-Flüssige Mittel</b>                                               | <b>-2'013'331</b> | <b>-1'441'533</b> |

# 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

|                                                                    | 2025         | 2024          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Forderungen aus Mietverhältnissen                                  | 9'039        | 10'664        |
| Diverse Kleinforderungen                                           | –            | 13'905        |
| <b>Total Forderungen aus Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit</b> | <b>9'039</b> | <b>24'568</b> |

### 2) Übrige kurzfristige Forderungen

|                                                                      | 2025           | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kurzfristige Forderungen ggü. Nahestehenden (KK Dr. Meyer)           | 110'431        | 79'396        |
| Kurzfristige Forderungen ggü. Beteiligten (KK FAMBAU Genossenschaft) | 504'333        | –             |
| Verrechnungssteuer                                                   | 6'430          | 12'682        |
| <b>Total übrige kurzfristige Forderungen</b>                         | <b>621'195</b> | <b>92'078</b> |

### 3) Aktive Rechnungsabgrenzung

|                                         | 2025       | 2024     |
|-----------------------------------------|------------|----------|
| Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen    | 700        | –        |
| <b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b> | <b>700</b> | <b>–</b> |

### 4) Wertschriften und Beteiligungen

|                                                      | Titel | NW    | Beteiligungsquote 2025 |         |         |         |         |          | Beteiligungsquote 2024 |         |         |         |         |          |
|------------------------------------------------------|-------|-------|------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|
|                                                      |       |       | von                    | Anz.    | Bet.    | Nominal | Steuern | Buchwert | von                    | Anz.    | Bet.    | Nominal | Steuern | Buchwert |
| Börsenkotierte Wertschriften a)                      |       |       |                        | 2'155   | 54'800  | 54'800  |         |          |                        | 2'155   | 40'280  | 40'280  |         |          |
| <b>Total Wertschriften</b>                           |       |       |                        | 2'155   | 54'800  | 54'800  |         |          |                        | 2'155   | 40'280  | 40'280  |         |          |
| FAMBAU Genossenschaft                                | AS    | 2'000 | 5'286'000              | 55      | 2.1%    | 110'000 | 110'000 | 110'000  | 5'286'000              | 55      | 2.1%    | 110'000 | 110'000 | 110'000  |
| Holenacker Immobilien AG                             | NA    | 100   | 5'000                  | 283     | 5.7%    | 28'300  | 60'845  | 28'300   | 5'000                  | 283     | 5.7%    | 28'300  | 60'845  | 28'300   |
| <b>Qualifizierte + strategische Beteiligungen b)</b> |       |       |                        | 138'300 | 170'845 | 138'300 |         |          |                        | 138'300 | 170'845 | 138'300 |         |          |
| Andere Beteiligungen c)                              |       |       |                        | 8'800   | 8'800   | 8'800   |         |          |                        | 8'800   | 8'800   | 8'800   |         |          |
| <b>Total Beteiligungen</b>                           |       |       |                        | 147'100 | 179'645 | 147'100 |         |          |                        | 147'100 | 179'645 | 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<br>gem. KtStV. | Verkehrswert<br>gem. IP Bau | GVB-Wert          | Investitionen    | Abschreibungen    | 2025<br>Buchwert  |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| EFH Bethlehemacker                 | 21'558'450                    | 25'710'000                  | 29'214'000        | 40'000           | -240'000          | 8'400'000         |
| Balthasarstrasse 21-27             | 20'280'810                    | 27'650'000                  | 18'620'000        | -                | -265'000          | 8'745'000         |
| Balthasarstrasse 11A+27A EH (MEG)  | 888'780                       | 1'985'000                   | 1'614'000         | -                | -5'000            | 285'000           |
| Normannenstrasse 47-51 / EH        | 15'951'340                    | 21'130'000                  | 23'399'000        | -                | -500'000          | 13'000'000        |
| Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG) | 10'260'650                    | 16'450'000                  | 16'212'000        | -                | -300'000          | 10'500'000        |
| Burgunderstrasse 9                 | 812'100                       | 1'210'000                   | 1'279'000         | -                | -15'000           | 535'000           |
| Johanniterstrasse 7                | 1'191'300                     | 1'535'000                   | 1'654'000         | -                | -20'000           | 685'000           |
| Weidmattweg 8-12 / EH              | 3'569'300                     | 7'750'000                   | 7'208'000         | 2'400'000        | -158'000          | 5'235'000         |
| <b>Total Liegenschaften</b>        | <b>74'512'730</b>             | <b>103'420'000</b>          | <b>99'200'000</b> | <b>2'440'000</b> | <b>-1'503'000</b> | <b>47'385'000</b> |
| Um- und Neubauten d)               | -                             | -                           | -                 | -                | -                 | 124'383           |
| <b>Total Immobilienwerte</b>       | <b>74'512'730</b>             | <b>103'420'000</b>          | <b>99'200'000</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>47'509'383</b> |

|                                    | Amtlicher Wert<br>gem. KtStV. | Verkehrswert<br>gem. IP Bau | GVB-Wert          | Investitionen    | Abschreibungen    | 2024<br>Buchwert  |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| EFH Bethlehemacker                 | 21'558'450                    | 23'815'000                  | 29'214'000        | 929'000          | -240'000          | 8'600'000         |
| Balthasarstrasse 21-27             | 20'280'810                    | 24'605'000                  | 18'620'000        | -                | -183'000          | 9'010'000         |
| Balthasarstrasse 11A+27A EH (MEG)  | 888'780                       | 1'845'000                   | 1'614'000         | -                | -7'000            | 290'000           |
| Normannenstrasse 47-51 / EH        | 15'951'340                    | 20'110'000                  | 23'399'000        | -                | -463'000          | 13'500'000        |
| Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG) | 10'260'650                    | 15'825'000                  | 16'212'000        | -                | -275'000          | 10'800'000        |
| Burgunderstrasse 9                 | 812'100                       | 1'145'000                   | 1'279'000         | -                | -15'000           | 550'000           |
| Johanniterstrasse 7                | 1'191'300                     | 1'460'000                   | 1'654'000         | -                | -20'000           | 705'000           |
| Weidmattweg 8-12 / EH              | 3'569'300                     | 2'400'000                   | 5'266'000         | 150'000          | -66'000           | 2'993'000         |
| <b>Total Liegenschaften</b>        | <b>74'512'730</b>             | <b>91'205'000</b>           | <b>97'258'000</b> | <b>1'079'000</b> | <b>-1'269'000</b> | <b>46'448'000</b> |
| Um- und Neubauten d)               | -                             | -                           | -                 | -                | -                 | 103'214           |
| <b>Total Immobilienwerte</b>       | <b>74'512'730</b>             | <b>91'205'000</b>           | <b>97'258'000</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>46'551'214</b> |

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

## 6) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und übrige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

|                                                                                                    | 2025     | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten (KK FAMBAU Genossenschaft)                         | -        | 114'897        |
| <b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und übrige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>-</b> | <b>114'897</b> |

## 7) Passive Rechnungsabgrenzung

|                                                    | 2025            | 2024           |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Direkte Steuern (Bund/Kanton/Gemeinde)             | 3'700           | 3'750          |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>                 | <b>3'700</b>    | <b>3'750</b>   |
| <b>Abgrenzung Mietzinsvorauszahlungen</b>          | <b>293'890</b>  | <b>249'474</b> |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten              | 442'170         | 390'360        |
| ./ bezahlte Aufwendungen für Heiz- und Nebenkosten | -585'370        | -314'936       |
| <b>Abgrenzung Heiz- und Nebenkosten</b>            | <b>-143'200</b> | <b>75'424</b>  |
| <b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>           | <b>154'390</b>  | <b>328'649</b> |

## Anhang

### 8) Hypothekarverbindlichkeiten (nach Fälligkeiten)

|                                                                                      | Hypothekarverbindlichkeiten |                    |                    | Hypothekarverbindlichkeiten |                   |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                                                      | langfristig                 | kurzfristig        | 2025 gesamt        | langfristig                 | kurzfristig       | 2024 gesamt        |
| EFH Bethlehemacker                                                                   | -4'750'000                  | -5'000'000         | -9'750'000         | -8'750'000                  | -1'000'000        | -9'750'000         |
| Balthasarstrasse 21-27 / 11A+27A EH (MEG)                                            | -12'000'000                 | -                  | -12'000'000        | -12'000'000                 | -                 | -12'000'000        |
| Normannenstrasse 47-51 / EH                                                          | -8'000'000                  | -6'500'000         | -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                                                                   | -200'000                    | -                  | -200'000           | -200'000                    | -                 | -200'000           |
| 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         |
| <b>Hypothekarverbindlichkeiten nach Fristigkeit</b>                                  | <b>-36'050'000</b>          | <b>-11'500'000</b> | <b>-47'550'000</b> | <b>-46'550'000</b>          | <b>-1'000'000</b> | <b>-47'550'000</b> |
| <b>Hypothekarzinsaufwand gemäss Jahresrechnung</b>                                   |                             |                    | <b>-537'435</b>    |                             |                   | <b>-538'103</b>    |
| → effektive jährliche Zinsbelastung                                                  |                             |                    | 1.13%              |                             |                   | 1.13%              |
| <b>Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen per 31.12. des Jahres</b> |                             |                    | <b>-1.25%</b>      |                             |                   | <b>-1.50%</b>      |
| → zugrunde liegender Durchschnittzinssatz per 31.12.                                 |                             |                    | -1.32%             |                             |                   | -1.53%             |

| <b>Verpfändete Aktiven</b><br>→ belastete Immobilien gemäss Anhang 5 | <b>Schuldbriefe errichtet</b> | <b>Schuldbriefe frei</b> | <b>2025 hinterlegt</b>      | <b>Schuldbriefe errichtet</b> | <b>Schuldbriefe frei</b> | <b>2024 hinterlegt</b>      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Grundpfandverschreibungen                                            | 249'000                       | -                        | 249'000                     | 249'000                       | -                        | 249'000                     |
| Schuldbriefe                                                         | 69'480'600                    | 1'000'000                | 68'480'600                  | 69'480'600                    | 1'000'000                | 68'480'600                  |
| <b>Hinterlegte Schuldbriefe</b><br>→ Belehnungsgrad                  | <b>69'729'600</b>             | <b>1'000'000</b>         | <b>68'729'600</b><br>69.18% | <b>69'729'600</b>             | <b>1'000'000</b>         | <b>68'729'600</b><br>69.18% |

### 9) Netto-Mietzinsertrag

|                                        | <b>Soll-Mietzinsertrag</b> | <b>Leerstand</b> | <b>2025 Netto-Mietzinsertrag</b> | <b>Soll-Mietzinsertrag</b> | <b>Leerstand</b> | <b>2024 Netto-Mietzinsertrag</b> |
|----------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|
| EFH Bethlehemacker                     | 1'012'154                  | -                | 1'012'154                        | 972'211                    | -11'465          | 960'746                          |
| Balthasarstrasse 21-27                 | 1'130'952                  | -3'618           | 1'127'334                        | 1'122'595                  | -1'541           | 1'121'054                        |
| Normannenstrasse 47-51 / EH            | 1'304'889                  | -19'282          | 1'285'607                        | 1'295'546                  | -15'304          | 1'280'243                        |
| Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG)     | 905'739                    | -16'775          | 888'965                          | 577'904                    | -13'378          | 564'526                          |
| Burgunderstrasse 9                     | 51'794                     | -                | 51'794                           | 51'396                     | -                | 51'396                           |
| Johanniterstrasse 7                    | 63'566                     | -855             | 62'711                           | 63'008                     | -517             | 62'491                           |
| Weidmattweg 8-12 / EH                  | 268'989                    | -14'739          | 254'250                          | 250'190                    | -85'105          | 165'086                          |
| <b>Total</b>                           | <b>4'738'083</b>           | <b>-55'268</b>   | <b>4'682'815</b>                 | <b>4'332'849</b>           | <b>-127'309</b>  | <b>4'205'541</b>                 |
| Mietzinsausfälle und Debitorenverluste |                            |                  | 435                              |                            |                  | -7'467                           |
| <b>Total Netto-Mietzinsertrag</b>      |                            |                  | <b>4'683'250</b>                 |                            |                  | <b>4'198'074</b>                 |

### 10) Baurechtzinsaufwand

| <b>Baurechtsliegenschaft</b>     | <b>Baurechtgeber</b> | <b>Baurechtsablauf</b> | <b>BR-Zinsänderungen aktuell geplant</b> | <b>BR-Zins 2025</b> | <b>Restverpflichtung per 31.12.2025</b> | <b>BR-Zins 2024</b> | <b>Restverpflichtung per 31.12.2024</b> |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Normannenstrasse 47              | BG Bern              | 31.12.2034             | 01.05.2025                               | -29'025             | -261'380                                | -27'856             | -278'708                                |
| Normannenstrasse 49              | BG Bern              | 31.12.2034             | 01.05.2025                               | -43'812             | -394'548                                | -42'048             | -420'711                                |
| Normannenstrasse 51              | BG Bern              | 31.12.2034             | 01.05.2025                               | -45'748             | -411'981                                | -43'906             | -439'297                                |
| <b>Total Baurechtzinsaufwand</b> |                      |                        |                                          | <b>-118'584</b>     | <b>-1'067'909</b>                       | <b>-113'809</b>     | <b>-1'138'716</b>                       |

## 11) Unterhalt und Reparaturen

|                                                    | 2025            |                   |                   | 2024            |                   |                   |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|                                                    | Ordentlich      | Ausserordentlich  | Gesamtunterhalt   | Ordentlich      | Ausserordentlich  | Gesamtunterhalt   |
| EFH Bethlehemacker                                 | -194'304        | -170'030          | -364'334          | -129'251        | -2'552'977        | -2'682'228        |
| Balthasarstrasse 21-27                             | -171'512        | -                 | -171'512          | -111'380        | -                 | -111'380          |
| Normannenstrasse 47-51 / EH                        | -108'952        | -                 | -108'952          | -99'690         | -                 | -99'690           |
| Holenackerstrasse 27-31 / EH (MEG)                 | -32'556         | -                 | -32'556           | -45'997         | -                 | -45'997           |
| Burgunderstrasse 9                                 | -3'304          | -                 | -3'304            | -4'415          | -                 | -4'415            |
| Johanniterstrasse 7                                | -15'667         | -13'652           | -29'319           | -8'679          | -                 | -8'679            |
| Weidmattweg 8-12 / EH                              | -13'574         | -1'600'000        | -1'613'574        | -8'590          | -100'000          | -108'590          |
| <b>Gesamtunterhalt ausgeführt</b>                  | <b>-539'869</b> | <b>-1'783'682</b> | <b>-2'323'551</b> | <b>-408'002</b> | <b>-2'652'977</b> | <b>-3'060'979</b> |
| Bildung Gebäudesanierungsrückstellungen            |                 |                   | -500'000          |                 |                   | -                 |
| Verwendung Gebäudesanierungsrückstellungen         |                 |                   | 775'000           |                 |                   | 1'205'000         |
| <b>Veränderung Gebäudesanierungsrückstellungen</b> |                 |                   | <b>275'000</b>    |                 |                   | <b>1'205'000</b>  |
| <b>Total Unterhalt und Reparaturen</b>             |                 |                   | <b>-2'048'551</b> |                 |                   | <b>-1'855'979</b> |

## 12) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg

|                                                                         | 2025     | 2024      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Gewinne aus Veräusserung von betrieblichem Anlagevermögen               | -        | -         |
| Ausgleichskasse - Rückerstattung CO <sub>2</sub> -Abgaben               | -        | 23        |
| <b>Neutraler und ausserordentlicher Ertrag</b>                          | <b>-</b> | <b>23</b> |
| Aufstockung Unterstützungsfonds                                         | -        | -         |
| <b>Neutraler und ausserordentlicher Aufwand</b>                         | <b>-</b> | <b>-</b>  |
| <b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b> | <b>-</b> | <b>23</b> |

# Antrag zur Gewinnverwendung

| Antrag zur Gewinnverwendung in CHF                                         | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Der Vorstand schlägt der Generalversammlung folgende Gewinnverteilung vor: |               |               |
| Jahresergebnis (Gewinn + / Verlust –)                                      | 43'220        | 44'216        |
| zzgl. Ergebnisvortrag Vorjahr (Gewinnvortrag + / Verlustvortrag –)         | 1'559         | 1'464         |
| <b>Bilanzgewinn zur Verteilung</b>                                         | <b>44'780</b> | <b>45'679</b> |
| Verzinsung des Genossenschaftskapitals 3 % (Vorjahr 3 %)                   | –38'660       | –39'120       |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven                               | –5'000        | –5'000        |
| Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven                               | –             | –             |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                           | <b>1'120</b>  | <b>1'559</b>  |

Siedlungsgenossenschaft  
Bethlehemacker

Präsident  
Ulrich Glaus

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 2025 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe

und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision. Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Gfeller + Partner AG  
Bern, 13. März 2026

Christian Zwahlen  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Christoph Schneeberger  
Prokurist

---

## Impressum

Herausgeberin: Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker, Bern  
Redaktion: Bruno Burkhalter, Ulrich Glaus, Alexander Schaller, wunderwerk GmbH  
Konzept und Gestaltung: wunderwerk GmbH, Bern  
Fotos und Illustrationen: Jan Hellmann, Susanne Goldschmied, Unsplash+  
Druck: rubmedia AG, Bern | Auflage: 110 Ex.  
Versand: Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker

© 2026 Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker

