



Jahresbericht 2025

Inhalt

Bericht des Präsidenten	3
Finanzen / Jahresrechnung 2025	7
Bericht der Revisionsstelle	10
Protokoll der Generalversammlung vom 3. Juni 2025	11

Organisation

Vorstand

Tsering Habich, Dipl. El. Ing. HTL, Jegenstorf	Anmeldungen
Sandra Hänni, Malermeisterin, Hindelbank	Unterhalt / Bau
Jürg Kernen, Marketingleiter, Urtenen-Schönbühl	Mieter/innen
Regula Meyer, Geografin, Zollikofen	Vizepräsidentin / Anteilscheine
Samuel Sieber, Geschäftsleiter SPITEX Grauholz, Thun	Sekretariat
Hans-Jakob Stricker, lic. iur., Urtenen-Schönbühl	Präsident / Finanzen
Hanspeter Wenger, Informatiker, Urtenen-Schönbühl	Webseite

Revisionsstelle

Ursula Gasser, dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling, Mattstetten
Daniel Burkhard, lic. rer. pol., Grafenried

Buchhaltung

Brändli Treuhand AG, Bern

Liegenschaftsverwaltung

Intrahall Treuhand & Verwaltungs AG, Jegenstorf

Kontakt Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl
c/o SPITEX Grauholz, Zentrum 34, 3322 Urtenen-Schönbühl
E-Mail: info@begleitetes-wohnen.info
Telefon: 031 850 20 85 (SPITEX Grauholz)

Webseite www.begleitetes-wohnen.info

Titelbild: Blick auf die Baustelle Burgerfeld Urtenen-Schönbühl (Bohrung für die Wärmepumpen-Erdsonden im Sommer 2025)

Bericht des Präsidenten

Der Vorstand hat sich 2025 zur Behandlung der laufenden Geschäfte zu drei ordentlichen Sitzungen getroffen. Dabei mussten – neben Themen rund um den Liegenschaftsunterhalt, Finanzierungsfragen oder die personelle Erweiterung des Vorstands – auch Beschlüsse über die Anpassung der Mietzinse gefasst werden. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (Referenzzinssatz, Teuerung, allgemeine Kostensteigerung) und der aktuellen Gegebenheiten fielen diese Anpassungen bei den drei Liegenschaften der Genossenschaft differenziert aus: Einige Mietzinse konnten leicht gesenkt werden, während andere eine kleine Erhöhung erfuhren. Nach wie vor können wir unsere Wohnungen zu attraktiven Konditionen anbieten.

Nach einer Phase mit nur sehr wenigen Veränderungen bei unserer Mieterschaft mussten im Berichtsjahr insgesamt sechs Wohnungen neu vermietet werden. Das bedeutet auf der einen Seite eine deutliche Reduktion der Warteliste und damit grössere Chancen für die angemeldeten Personen auf eine passende neue Wohnsituation. Andererseits waren die Neuvermietungen für die damit betrauten Personen im Vorstand und bei unserer Immobilienverwaltung mit erheblichem Aufwand verbunden.

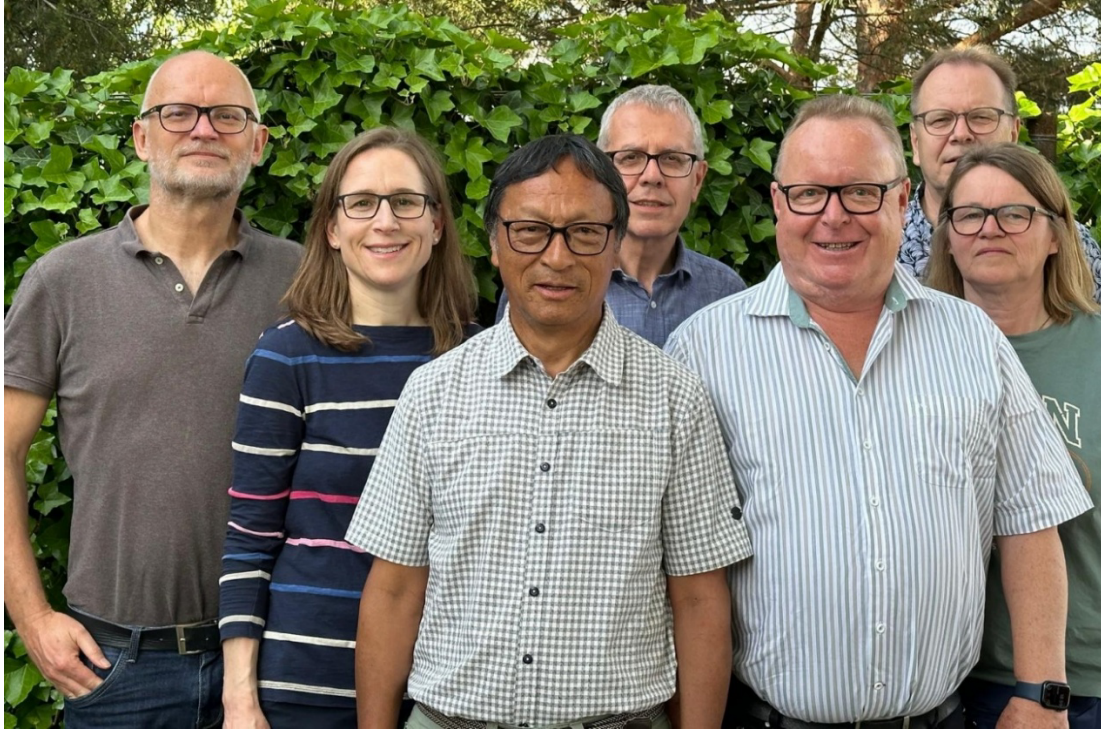
Auf der baulichen Seite stand der Ersatz der Gasheizungen in den Liegenschaften auf dem Burgerfeld Urtenen-Schönbühl im Fokus. Die neuen Erdsonden-Wärmepumpenheizungen wurden im Sommerhalbjahr erfolgreich und unter Einhaltung der genehmigten Kredite installiert.

Eine wachsende Herausforderung stellt die tendenziell abnehmende Zahl unserer Mitglieder dar. Vermehrt sind wir mit Todesfällen von Genossenschafterinnen oder Genossenschaftlern konfrontiert. Deren Nachkommen lassen sich in der Regel nicht motivieren, die Mitgliedschaft weiterzuführen. Wir sind aber sehr dankbar, dass Erben vermehrt auf die Rückzahlung der Anteilscheine verzichten und uns diese als Spende überlassen (siehe die Auflistung auf Seite 7). Es ist uns ein Anliegen, künftig wieder mehr neue Genossenschafterinnen und Genossenschaftler zu gewinnen und sie für unsere Institution zu begeistern.

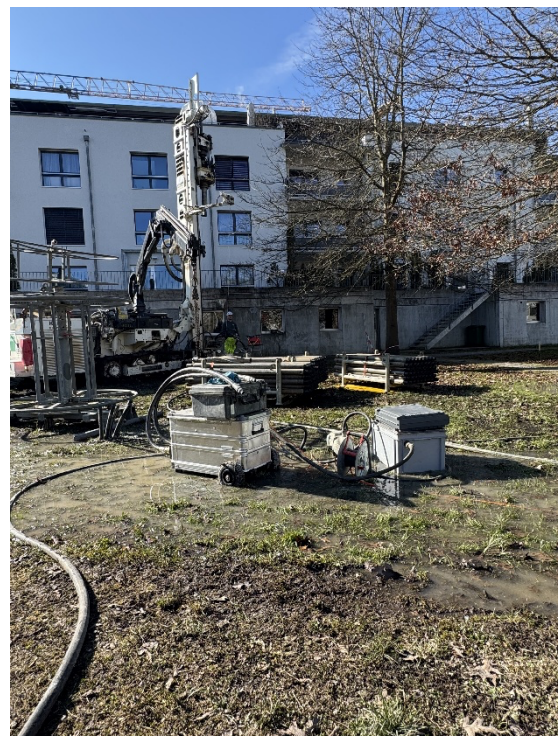
Mein herzlicher Dank geht an unsere Partnerinnen und Partner (SPITEX Grauholz, Intrahall Treuhand & Verwaltungs AG, Brändli Treuhand AG, Bank Cler, Einwohnergemeinden Urtenen-Schönbühl und Jegenstorf, Burgergemeinde Urtenen) für die gute Zusammenarbeit und die wohlwollende Unterstützung.

Der Dank gilt auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für deren grosses Engagement sowie unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen!

Hans-Jakob Stricker



*Aktueller Vorstand (von links):
Samuel Sieber, Regula Meyer, Tsering Habich, Hans-Jakob Stricker, Hanspeter
Wenger, Jürg Kernen, Sandra Hänni*



Impressionen von der Baustelle Burgerfeld (Bohrungen für Heizungs-Erdsonden)



Der Vorstand hat auch 2025 die Mieterinnen und Mieter mit einem kleinen Weihnachtsgruss überrascht.

Finanzen

Jahresrechnung und Bilanz 2025

Jahresrechnung und Bilanz sind auf den nachfolgenden Seiten abgedruckt.

Die Gesamtrechnung weist einen kleinen Gewinn von CHF 75.– aus. Die Liegenschaftsrechnung schloss im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 106'400.– besser ab. Damit lag sie wieder auf dem Niveau der Ergebnisse vor den grösseren Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten in den Jahren 2023/24. Dementsprechend konnten die Abschreibungen auf den Liegenschaften wieder erhöht werden.

Die Kosten für den Heizungersatz bei den Liegenschaften in Urtenen-Schönbühl wurden teilweise aktiviert. Deshalb erhöhten sich die entsprechenden Werte im Anlagevermögen um CHF 191'500.–.

Das Fremdkapital (Hypotheken und übrige Darlehen) reduzierte sich dank weiteren Amortisationen um CHF 161'000.–.

Genossenschafter/innen

Wir konnten mehrere neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufnehmen. Andererseits mussten wir auch Anteilscheine zurückzahlen. Ende 2025 waren total **430 Genossenschaftsscheine** à CHF 1'000.– ausgegeben (zehn weniger als im Vorjahr).

Spenden

Genossenschaft Elektra, Jegenstorf	CHF 1'500.–
Erbengemeinschaft Edith Egli (Verzicht auf Rückzahlung Anteilscheine)	CHF 2'000.–
Erbengemeinschaft Samuel Huber (Verzicht auf Rückzahlung Anteilschein)	CHF 1'000.–
Erbengemeinschaft Beatrice Tobler (Verzicht auf Rückzahlung Anteilschein)	CHF 1'000.–
Verschiedene weitere Spenden	<u>CHF 1'240.–</u>
Total	CHF 6'740.–

Die Firma scheidegger maler ag erbrachte auch in diesem Jahr verschiedene kostenlose Dienstleistungen im handwerklichen Bereich.

Für alle Bar- und Naturalspenden danken wir herzlich, ebenso der Burgergemeinde Urtenen für die Gewährung des vergünstigten Baurechtszinses für die Liegenschaft Badstrasse!

Gerne weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass Spenden zugunsten der Genossenschaft Begleitetes Wohnen steuerlich abziehbar sind. Dies aufgrund der Steuerbefreiung durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern (Verfügung vom 17. Dezember 2013).

Jahresrechnung 2025

BILANZ	2024	2025
	(CHF)	(CHF)
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
PostFinance-Konto	14'322	2'816
Guthaben Liegenschaftskonten	122'029	36'509
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	136'351	39'325
ANLAGEVERMÖGEN		
Liegenschaft Badstrasse	2'713'635	2'770'135
Kumulierte Abschreibungen LS Badstrasse	-1'297'760	-1'377'450
Liegenschaften Lyssstrasse	4'225'227	4'360'227
Kumulierte Abschreibungen LS Lyssstrasse	-2'060'764	-2'193'564
Liegenschaft Schiferematte	2'020'451	2'020'451
Kumulierte Abschreibungen LS Schiferematte	-815'680	-868'780
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	4'785'109	4'711'019
TOTAL AKTIVEN	4'921'460	4'750'344
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	191	0
Hypotheiken Badstrasse	922'500	886'500
Hypotheiken Lyssstrasse	2'100'000	2'000'000
Hypotheiken Schiferematte	807'500	787'500
Darlehen	650'000	645'000
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
TOTAL FREMDKAPITAL	4'480'191	4'319'000
EIGENKAPITAL		
Genossenschaftskapital	440'000	430'000
Bilanzgewinnvortrag	1'247	1'269
Jahresergebnis	22	75
TOTAL EIGENKAPITAL	441'269	431'344
TOTAL PASSIVEN	4'921'460	4'750'344

ERFOLGSRECHNUNG	2024	2025
	(CHF)	(CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Spenden	4'380	6'740
Finanzertrag	0	0
Übriger Ertrag	0	191
TOTAL BETRIEBSERTRAG	4'380	6'931
AUFWAND		
BETRIEBSAUFWAND		
Verwaltungskosten	-3'419	-4'123
Drucksachen, Inserate	-704	-610
Diverser Aufwand	-3'148	-
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-7'271	-4'733
FINANZAUFWAND		
Finanzaufwand	-3'550	-3'513
TOTAL FINANZAUFWAND	-3'550	-3'513
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietzinseinnahmen	435'867	432'484
Einspeisevergütung Strom	4'170	5'387
Hypothekarzinsen, Baurechtszins	-53'001	-45'613
Gebäudeunterhalt, Betriebs- und Verwaltungskosten	-226'472	-125'278
TOTAL LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	160'563	266'980
ABSCHREIBUNGEN		
Abschreibungen auf Liegenschaften	-154'100	-265'590
TOTAL ABSCHREIBUNGEN	-154'100	-265'590
AUSSERORDENTLICHER ERTRAG	0	0
GEWINN (+) / VERLUST (-)	22	75

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir über die notwendigen Fachkenntnisse verfügen und die Kriterien der Unabhängigkeit erfüllen.

Die Prüfung ist so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Sie umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der vorhandenen Unterlagen.

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

Mattstetten, 11. März 2026

Das Revisionsteam

Ursula Gasser

Daniel Burkhard

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 3. Juni 2025, 19.30 Uhr

**Alterswohnsitz Urtenen-Schönbühl,
Badstrasse 1, Urtenen-Schönbühl**

Anwesend:

- Vorstand: Hans-Jakob Stricker (Vorsitz), Tsering Habich, Sandra Hänni, Samuel Sieber, Hanspeter Wenger (Protokoll)
- Revisionsstelle: Ursula Gasser, Daniel Burkhard
- GenossenschafterInnen: 41 eigene und vertretene Stimmen
- Verschiedene Gäste

Entschuldigt:

Vorstand: Jürg Kernen (Ferien), Regula Meyer (Krankheit)

Verschiedene Personen und Institutionen gemäss separater Liste

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung vom 5. Juni 2024
2. Jahresbericht 2024
3. Jahresrechnung 2024
4. Entlastung des Vorstands
5. Verschiedenes und Informationen

Begrüssung

Im Namen des Vorstandes begrüsst Präsident Hans-Jakob Stricker die Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste zur ordentlichen Generalversammlung, namentlich Isabelle Kaeser, Bank Cler, und Patrick Albiker, Geschäftsführer des Alterswohnsitzes Urtenen-Schönbühl.

Formelle Vorbemerkungen

Die Einladung zur Generalversammlung und den Jahresbericht 2024 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter fristgerecht per Post erhalten.

Es sind verschiedene Entschuldigungen eingegangen, welche mit Ausnahme der beiden abwesenden Vorstandsmitglieder nicht aufgezählt werden.

Stimmberechtigt sind die GenossenschafterInnen; sie verfügen über jeweils eine Stimme. Die Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Mitglieder eine geheime Abstimmung verlangt. Auf die Wahl von Stimmenzählenden wird verzichtet resp. sie würde nachgeholt, wenn es unerwartet zu umstrittenen Abstimmungen kommen sollte.

Das Protokoll wird anstelle der entschuldigten Regula Meyer von Hanspeter Wenger geführt.

Zum Vorgehen und zu den Traktanden gibt es seitens der Versammlung keine Bemerkungen.

1. Protokoll der Generalversammlung vom 5. Juni 2024

Der Vorstand hat das Protokoll der letzten GV an der Vorstandssitzung vom 26. August 2024 in seiner Kompetenz genehmigt. Das Protokoll ist, auch als Teil der Geschichtsschreibung, im Jahresbericht abgedruckt und wird den GenossenschafterInnen zur Kenntnisnahme vorgelegt. Sie haben dazu keine Fragen oder Anmerkungen. Hans-Jakob Stricker bedankt sich bei Regula Meyer fürs Verfassen des Protokolls.

2. Jahresbericht 2024

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben den Jahresbericht 2024 mit der Einladung zur Generalversammlung erhalten. Im Bericht sind die wichtigsten Themen beschrieben, die den Vorstand im letzten Jahr beschäftigt haben:

Neben Fragen rund um die Vermietung der Wohnungen der Genossenschaft, sind vermehrt auch bauliche Themen in den Vordergrund gerückt. Bei den Liegenschaften stehen da und dort grössere oder kleinere Sanierungen und Reparaturen an. Hans-Jakob Stricker weist dankend darauf hin, dass sich Vorstandsmitglied Sandra Hänni in solchen Themen gut auskennt.

Die erfolgreiche Umsetzung der beiden Grossprojekte in Jegenstorf war für den Vorstand sehr erfreulich: Die Gasheizung wurde durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt und auf dem Dach wurde eine leistungsfähige Photovoltaikanlage installiert, welche nun seit einem Jahr tagsüber zuverlässig Strom produziert. Die Tatsache, dass der Vorstand etwas teurere Module aus europäischer Produktion statt aus China vorgezogen hat, löste letztes Jahr bei einem Genossenschafter so viel Begeisterung aus, dass er spontan zwei zusätzliche Anteilscheine gezeichnet hat.

Auch die Heizungserneuerungsprojekte bei den Liegenschaften in Urtenen-Schönbühl sind auf Kurs. Die Erdsonden für die neuen Wärmepumpenheizungen sind bereits im Boden; die Heizungen selber werden in den kommenden Wochen installiert.

Hans-Jakob Stricker erläutert, dass die Genossenschaft weiterhin eine stabile Mieterschaft hat. Wie schon im Vorjahr gab es 2024 lediglich zwei Wohnungswechsel.

Das Plenum äussert zum Jahresbericht keine Fragen oder Bemerkungen.

Beschluss: Die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigen den Jahresbericht 2024 einstimmig.

3. Jahresrechnung 2024

Hans-Jakob Stricker präsentiert im Namen des Vorstands wie gewohnt eine ausgeglichene Jahresrechnung. Das ausgeglichene Ergebnis wird jeweils über mehr oder weniger hohe Abschreibungen auf den Liegenschaften gesteuert. 2024 waren dies total CHF 154'100, folglich CHF 40'000 weniger als im Vorjahr. Die Hauptgründe für diesen Rückgang sind zum einen die gestiegenen Unterhaltskosten, wie auch die Vorfinanzierung

der neuen Wärmepumpenheizungen der beiden Liegenschaften auf dem Bürgerfeld. Ausserdem hat die Liegenschaftsverwaltung der Genossenschaft, die Intrahall Treuhand und Verwaltungs AG, die Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten für das Jahr 2024 von approximativen auf effektive Zahlen umgestellt. Diese Änderung führte zu einer einmaligen Mehrbelastung in der Rechnung. Im Ergebnis ging der Gewinn aus den Liegenschaften von rund CHF 194'000 auf rund CHF 160'000 zurück.

Hans-Jakob Stricker weist betreffend Betriebsrechnung der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr auf ein paar merkliche Veränderungen hin. Einerseits sind aus folgendem Grund die Spenden tiefer ausgefallen: Im Jahr 2023 durften total CHF 3'000 als Spenden verbucht werden, weil Erben von verstorbenen ehemaligen Genossenschaftsmitglieder auf die Rückzahlung von Anteilscheinen verzichtet haben. Im 2024 betraf dies «nur» einen Anteilschein. Solche Gesten von Erben zugunsten der Genossenschaft berühren und freuen den Vorstand jeweils sehr. Im laufenden Jahr durfte die Genossenschaft bereits einen Betrag von CHF 4'000.- als Spenden von Erbgemeinschaften entgegennehmen. Der Betriebsaufwand fiel um CHF 4'000 höher aus als im Vorjahr. Ins Gewicht fiel unter anderem das Honorar für den externen Berater, der für die Grossprojekte in Jegenstorf beigezogen wurde. Hans-Jakob Stricker erläutert kurz die Bilanz: Diese ist nach wie vor solide, und auch im letzten Jahr konnten – trotz den Kosten für die neuen Anlagen in Jegenstorf – die Schulden bei der Bank weiter abgebaut werden, nämlich um CHF 116'000. Auf der anderen Seite sind jedoch, was zu erwarten war, die Guthaben auf den Bank- und PostFinance-Konti deutlich kleiner geworden.

Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung 2024 der Genossenschaft geprüft. Hans-Jakob Stricker dankt im Namen des Vorstands für die kompetente Prüfung der Rechnung.

Das Revisionsteam, Ursula Gasser und Daniel Burkhard, hat keine Ergänzungen zu seinem Bericht.

Die GenossenschafterInnen haben keine Fragen oder Bemerkungen zur Jahresrechnung 2024.

Beschluss: Die anwesenden GenossenschafterInnen genehmigen die Jahresrechnung 2024 ohne Gegenstimmen.

4. Entlastung des Vorstands

Hans-Jakob Stricker bittet um die Entlastung des Vorstands.

Beschluss: Die anwesenden GenossenschafterInnen entlasten den Vorstand; wiederum ohne Gegenstimmen.

Hans-Jakob Stricker dankt im Namen des Vorstandes

- allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern für ihr Vertrauen,
- allen Spenderinnen und Spendern,
- allen Partnerinnen und Partnern, mit denen die Genossenschaft in verschiedenen Bereichen eng und gut zusammenarbeitet, namentlich die Liegenschaftsverwaltung Intrahall Treuhand und Verwaltungs AG, die Spitex Grauholz, die Bank Cler und dem Buchhalter Bernhard Brändli.

5. Verschiedenes und Informationen

a. Kurzinfo Patrick Albiker zum Alterswohnsitz und Neues aus der Zukunftswerkstatt Alter

Im Alterswohnsitz wurden im vergangenen Jahr 42 Bewohnerinnen und Bewohner mit einem Durchschnittsalter von über 85 Jahren betreut. Es gab 15 Neueintritte, während man sich von 17 Personen verabschieden musste. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3,4 Jahre. Die Einrichtung ist sehr gefragt, was sich in einer hohen Auslastung von über 98 % bei Pflagetagen und 99 % bei Hotellerietagen widerspiegelt. Durch gezielte Massnahmen konnte die Personalfluktuaton auf einem sehr niedrigen Niveau von 8,33 % gehalten werden.

Bezüglich der Infrastruktur wurden umweltfreundliche Massnahmen wie eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage geplant, die Cafeteria neugestaltet und eine tageslichtgesteuerte Beleuchtung eingeführt.

Aus der Zukunftswerkstatt Alter im Jahr 2024 wurden konkrete Themen detailliert weiterbearbeitet:

- Ausbau des Betreuten Wohnens
- Schaffung von Tagesstrukturen und -stätten
- Entwicklung einer umfassenden Altersstrategie auf Gemeindeebene.

b. Dank

Hans-Jakob Stricker dankt den Kolleginnen und Kollegen des Vorstands für ihren grossen Einsatz, die gute Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung.

c. Zeichnung Anteilscheine / Spenden zur Erhaltung des Eigenkapitals

Hans-Jakob Stricker weist darauf hin, dass die Genossenschaft leider vermehrt damit konfrontiert ist, dass – teils langjährige – Mitglieder entweder sterben oder ihre Mitgliedschaft aus anderen Gründen beenden. Damit das breit abgestützte Eigenkapital ungefähr auf dem aktuellen Stand gehalten werden kann, sind wir auf neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Zeichnung weiterer Anteilscheine oder Spenden angewiesen. Zeichnungsscheine sind beim Ausgang aufgelegt.

Aus dem Plenum gibt es keine weiteren Fragen oder Bemerkungen.

Der statutarische Teil der Generalversammlung wird um 19.57 Uhr abgeschlossen.

Sandra Hänni resp. ihre Firma Scheidegger Maler AG offeriert der Versammlung wie jedes Jahr das traditionelle Erdbeerkuchen-Dessert. Hans-Jakob Stricker dankt im Namen aller Anwesenden Sandra Hänni für das Dessert sowie dem Alterswohnsitz für das unentgeltliche Gastrecht.

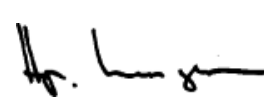
Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl

Der Präsident:



Hans-Jakob Stricker

Der Protokollführer:



Hanspeter Wenger