



**Medienkonferenz zum Geschäftsbericht 2007 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und zum Immobilien-Portfoliomanagement des Fonds vom Donnerstag, 15. Mai 2008**

REFERAT VON GEMEINDERÄTIN BARBARA HAYOZ, DIREKTORIN FÜR FINANZEN,  
PERSONAL UND INFORMATIK

*Es gilt das gesprochene Wort*

**Die Zukunft hat begonnen**

Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter der Medien

Es freut mich sehr, Ihnen heute den ersten Geschäftsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern präsentieren zu können. Geschäftsberichte erwartet man in der Regel von grossen Wirtschafts-Unternehmen oder – um in unserer Branche zu bleiben – von grossen Immobilien-Anlagestiftungen und Immobilienfonds. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern – eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung – ist kein Fonds und auch keine Stiftung im üblichen Sinn. Dennoch ist der Fonds nicht bloss ein Nebendarsteller auf dem Berner Liegenschaftsmarkt, der Wert seines Immobilienportefeuilles beträgt immerhin nahezu 1 Mrd. Franken.

Was ist dieser Fonds eigentlich genau und welches sind seine Aufgaben? Nicht alle in Bern wissen das, und es ist immer wieder überraschend, wie selbst Leute, die sich aktiv am politischen Leben der Stadt beteiligen, den Fonds einfach mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung gleichsetzen.

**Der Fonds: Über 25 Jahre alt und dennoch unbekannt**

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist ein von den Berner Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern geschaffenes Instrument, das es der Stadt ermöglicht, ihre Liegenschaften und Grundstücke aktiv zu bewirtschaften. 1984 wurde das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern in einer Volksabstimmung angenommen. Die Umsetzung dieses Reglements ist Aufgabe des Fonds für Boden- und

Wohnbaupolitik. Diesem im Jahr 1985 als gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung gegründeten Fonds wurden die Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens übertragen. Die Geschäfte des Fonds werden von einer Betriebskommission beaufsichtigt. Verwaltet und bewirtschaftet werden die Grundstücke und Liegenschaften von der städtischen Liegenschaftsverwaltung.

Die Organisationsstruktur des Fonds lässt sich durchaus mit jener eines privatwirtschaftlich geführten Unternehmens vergleichen: Die Generalversammlung, das sind der Souverän, der Stadt- und der Gemeinderat, der Verwaltungsrat ist die Betriebskommission und die Geschäftsführung obliegt der Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung. So haben wir das im Organigramm auf Seite 6 des Geschäftsberichts auch dargestellt.

### **Grosser Anforderungskatalog an den Fonds**

„Die Gemeinde schafft durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung“, umschreibt das „Fonds-Reglement“ die Zielsetzung städtischer Wohnbaupolitik. Das hört sich einfach und einleuchtend an – erweist sich aber in der Umsetzung als sehr anspruchsvoll und komplex.

Beim Durchblättern des Geschäftsberichts werden Sie sehen, wie viel es über den Fonds und die Liegenschaftsverwaltung zu sagen gibt und wie umfassend ihre Tätigkeitsgebiete sind. Dass sich diese Tätigkeit nicht allein auf den Immobilienmarkt bezieht, dokumentiert der Geschäftsbericht in seinem ersten Teil mit Texten zur städtischen Wohnbaupolitik, zur Organisation des Wohnbaufonds und zu aktuellen wohnbaupolitischen Trends. Der Fonds muss seine Tätigkeit in einem weit verzweigten, oft diffizilen politischen Umfeld entwickeln. Wir können nicht einfach irgendwo in der Stadt irgendetwas bauen, jede Massnahme des Fonds hat neben den rein baulichen auch eine Reihe ganz anderer Aspekte zu berücksichtigen. Denn auch wenn die Wohnbaupolitik ein Hauptgeschäft der Stadtpolitik ist, lässt sie sich nur im Zusammenspiel mit anderen Bereichen des öffentlichen Lebens umsetzen – der Wirtschafts- und Finanzpolitik, der Sozialpolitik, der ökologischen Nachhaltigkeit, der Akzeptanz neuer Überbauungen und dem Umgang mit bestehender Bausubstanz.

Um all diese Anforderungen erfüllen zu können, braucht der Fonds eine solide finanzielle Basis und eine Organisationsstruktur, die es ermöglicht, schnell, effizient und wirtschaftlich überlegt auf die Herausforderungen des Liegenschaftsmarktes reagieren

zu können. Über beides – gesunde Finanzen und straffe Strukturen – verfügt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik heute – dies nach einer langen, tiefgreifenden Sanierung und der Erarbeitung einer neuen Gesamtstrategie.

### **Vom Sanierungsfall zu neuer Stärke mit Gesamtstrategie**

Anfang dieses Jahrzehnts fehlten dem Fonds in beträchtlichem Mass die Mittel für den Unterhalt und die Sanierung des überalterten Wohnungsangebots. Im Herbst 2002 verabschiedete die Betriebskommission die Teilstrategie Wohnen. Eine ihrer Sofortmassnahmen war der Verkauf von Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf. Das war politisch umstritten – aber für eine sichere Zukunft des Fonds zwingend: Die negative Entwicklung der Rechnung konnte durch die Verkäufe gebremst und die erzielten Verkaufsgewinne für dringend nötige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten eingesetzt werden.

Das war aber erst der Anfang der Umstrukturierung: 2006 beschloss die Betriebskommission die Einführung eines professionellen Immobilien-Portfoliomanagements. Im vergangenen Jahr wurde dessen Einführung von der Liegenschaftsverwaltung vorbereitet. Ende dieses Jahres wird das Portfoliomanagement operativ. Schliesslich hat die Betriebskommission im letzten Jahr auch eine Gesamtstrategie entwickelt und die Teilstrategie Wohnen überarbeitet.

Die Teilstrategie Wohnen strebt – in Übereinstimmung mit den Legislaturzielen des Gemeinderats – ein breites Wohnungsangebot an, das auf die Vielfalt heutiger Wohn- und Lebensbedürfnisse eingeht. Die Gesamtstrategie zielt auf Nachhaltigkeit und auf eine verstärkte Profilierung des Fonds. Das Fondsvermögen soll gesichert und vermehrt werden, unter anderem dadurch, dass sich jedes Objekt grundsätzlich selbst finanziert. Die sich daraus ergebenden Handlungsspielräume sollen genutzt werden, um Projekte von hoher Qualität realisieren und innovative städtebauliche Ideen umsetzen zu können.

### **Voraussetzungen für Erfolg geschaffen**

Die Voraussetzungen für eine langfristige, erfolgreiche Tätigkeit des Fonds sind geschaffen. Die einstige, Besorgnis erregende Schieflage ist definitiv überwunden. Wir – die Betriebskommission und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung – können uns wieder voll und ganz unseren Kernaufgaben zuwenden: Den 2000 Wohnungen und 750 Gewerbe-, Lager- und Büroräumen, die sich im Besitz der Stadt befinden, den 31 landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und den acht Restau-

rants – zu denen auch das „Schwellenmätteli“ gehört, der Ort, an dem wir heute unsere Medienkonferenz durchführen. Wir können uns wieder ganz auf die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern und privaten Investorinnen konzentrieren, und auf die Promotion von Arealen wie dem Oberfeld in Ostermundigen, den Baufeldern von Brünen-Nord oder dem Brachland um den einstigen Schlachthof, die wir soweit entwickeln wollen, dass sie marktreif sind und darauf gebaut werden kann. Kurz und bündig: Wir können uns wieder in vollem Umfang – und wie es unser Auftrag ist – der baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Bern widmen.

Da setzen wir ja durchaus Zeichen: Ende Monat wird mit dem neuen Bahnhofplatz auch die sanierte Christoffelunterführung eröffnet. Sie ist jetzt heller und übersichtlicher, und sie bietet noch mehr Einkaufsmöglichkeiten als zuvor. Im Norden der Stadt planen wir als Teil des Entwicklungsschwerpunkts Wankdorf ein neues Wirtschafts- und Verwaltungsviertel. Tausende von Arbeitsplätzen sollen dort in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station unter dem Namen „WankdorfCity“ geschaffen werden. Und im Januar dieses Jahres haben wir unser jüngstes Projekt lanciert: den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd.

„Die Zukunft hat begonnen“, unter diesem Titel beginnt der Geschäftsbericht. Der Titel und vor allem der Geschäftsbericht selber stehen für ein neues Selbstverständnis des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Insofern ist auch der Entscheid, einen Geschäftsbericht zu publizieren, Teil der neuen Gesamtstrategie: Gegenüber der Öffentlichkeit – oder eben: der Generalversammlung – wollen wir offen und transparent darüber Auskunft geben, was wir gemacht haben und in welchem politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld wir uns bewegen.

Eines zeigt der Geschäftsbericht mit aller Deutlichkeit: Es wurde im letzten Jahr sehr viel und sehr intensiv gearbeitet – in der Betriebskommission und auf der Liegenschaftsverwaltung. Die Erarbeitung neuer Strategien und die Umsetzung des Portfoliomanagements erforderten viel zusätzlichen Arbeitsaufwand. Ich danke allen Beteiligten ganz herzlich für ihr Engagement. Ich bin fest davon überzeugt, dass sich der Einsatz gelohnt hat: Wir sind – für die Stadt Bern – gut unterwegs.