



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

REFERAT VON FERNAND RAVAL, LEITER DER LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG DER STADT BERN

Es gilt das gesprochene Wort

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: Ein wichtiger Player auf dem Berner Immobilienmarkt

Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter der Medien

Die sieben Produkte des Fonds in der Übersicht

Neben der eigentlichen Rechnung bildet eine Übersicht über die Produkte des Fonds einen zweiten Schwerpunkt des Geschäftsberichts. Im Fonds sind gesamthaft 3750 Objekte vereinigt – von Wohnungen, Bastelräumen und Mansarden über Büro- und Geschäftsräume bis zu Parkplätzen, Baurechten und Pachtobjekten. Die Liegenschaften und Dienstleistungen sind verschiedenen Produkten zugeordnet.

Unter dem Produkt *Wohnliegenschaften* findet man im Geschäftsbericht etwa detaillierte Informationen zu Sanierungen in der Siedlung Hohliebi in Bümpliz oder an der Mittelstrasse in der Länggasse. An beiden Orten wird günstiger Wohnraum saniert und erhalten. Der Liegenschaftsbestand der Stadt ist überaltert. Erhaltung und Erneuerung der Liegenschaften sind äusserst kostenaufwändig. Der Liegenschaftsbestand der Stadt ist aber auch, was die Wohnungsstruktur betrifft, einseitig: Wir haben zu viele 2- und 3-Zimmer- und zu wenig 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Die Palette der Wohnbedürfnisse, die der städtische Liegenschaftsbestand abdecken muss, ist jedoch breit: Sie reicht von kostengünstigem Wohnraum über grosse Familienwohnungen für alle Einkommensklassen bis zu neuen, urbanen Wohnformen und das Wohnen im Alter. Den Erhalt und die Erneuerung der Liegenschaften wollen wir – so lautet auch der politische Auftrag – mit sozialer Verantwortung, ökologischer Sensibilität, architektonischer Qualität und Respekt gegenüber der historischen Bausubstanz vornehmen.

Das Hauptthema des Produkts *Geschäftsliegenschaften* ist die Christoffelunterführung im Berner Bahnhof.

Wie abhängig der Fonds vom öffentlichen wohnbaupolitischen Diskurs in der Stadt manchmal sein kann, zeigt sich unter dem Produkt *Landwirtschaft*. Dort ist die Rede von dringend benötigten, neuen Sportplätzen auf der Kleinen Allmend und im Bottigenmoos.

Ein wichtiges Produkt sind die rund 350 *Baurechte*, über die der Fonds verfügt. Sie machen etwa 23 Prozent des Anlagevermögens aus und haben 2007 einen Ertrag von 9,8 Mio. Franken erwirtschaftet, was 17,9 Prozent, also annähernd einem Fünftel des Gesamtertrags entspricht. Baurechte eröffnen gerade einem öffentlichen Grundeigentümer gute Möglichkeiten, in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht auf die Ausgestaltung der entsprechenden Verträge Einfluss nehmen zu können. Als aktuelles Beispiel führt der Geschäftsbericht unter den Baurechten die Planung von Ausserholligen IV auf. Dort sollen rund 45 qualitativ hochstehende, preislich attraktive Wohnungen für Familien entstehen.

Wie Sie vielleicht wissen, wurden die *Beteiligungen* der Stadt an Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaugesellschaften im Jahr 2006 vom Finanz- ins Fondsvermögen überführt. Für den Fonds war dies ein entscheidender Schritt, weil dadurch die Zusammenarbeit mit diesen Bauträgern vertieft und Mitarbeitende der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern in den Vorständen und Verwaltungsräten Einsitz nehmen konnten. Für die vom Reglement über die städtische Wohnbaupolitik vorgeschriebene Erhaltung preisgünstiger Bausubstanz und die Bekämpfung von Spekulation und Preissteigerung ist die Beteiligung an den gemeinnützigen Bauträgern von grosser Bedeutung, waren es doch Wohnbaugenossenschaften, die sich seit dem frühen 20. Jahrhundert massgeblich für die Schaffung von günstigem Wohnraum in den Schweizer Städten eingesetzt haben.

Vielleicht etwas abstrakt mutet auf den ersten Blick das Produkt *Promotion* an. Für den Fonds gehört die Promotion aber gerade vor dem Hintergrund der Stadtentwicklung zu seinen Hauptbetätigungen. Gute Überbauungen – ob Wohnliegenschaften oder Geschäfts- und Gewerbehäuser – entstehen nicht im luftleeren Raum. Das Areal, auf dem sie realisiert werden sollen, muss zuerst politisch und planerisch zur Marktreife entwickelt werden. Nur so ist es möglich, mit Investorinnen und Investoren und Interessentinnen und Interessenten ins Gespräch und vielleicht ins Geschäft zu kommen.

Den Abschluss der Produkte macht im Geschäftsbericht der Bereich *Dienstleistungen für Dritte und für Behörden*. Für die Stadtbauten Bern etwa werden rund 50 Liegenschaften von der Liegenschaftsverwaltung bewirtschaftet. Eine erfolgreiche Immobilienbewirtschaftung ist nur in enger Zusammenarbeit mit anderen städtischen Stellen wie dem Stadtplanungsamt, der Abteilung Stadtentwicklung, der Denkmalpflege oder dem Bauinspektorat möglich.

Der Zahlenteil des Geschäftsberichts 2007

Damit sind wir im Geschäftsbericht beim umfangreichen Zahlenteil angelangt. Dort finden Sie die Bestandesrechnung per 31. Dezember 2007, die Erfolgsrechnung 2007, die Erfolgsrechnung nach Produktgruppen und die Mittelflussrechnung sowie Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung. Die Erfolgsrechnung des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik weist einen Bewirtschaftungsgewinn von rund 31,8, einen Liegenschaftsgewinn von 29,9 und einen Betriebsgewinn von 24 Mio. Franken aus. Nach Belastung der Hypothekarzinsen und Darlehenszinsen sowie unter Berücksichtigung des an die hoheitliche Stadt zu bezahlenden Zinses für das Dotationskapital von total 17 Mio. Franken verbleiben knapp 7 Mio. Franken, welche dem Erneuerungsfonds zugewiesen werden. Mit dieser Zuweisung an den Erneuerungsfonds beträgt der Erneuerungsfond nun 104 Mio. Franken. Die Bilanzsumme des Fonds hat sich im Berichtsjahr 2007 um etwa 21 Mio. Franken erhöht und beträgt per 31. Dezember 2007 rund 613 Mio., gegenüber rund 592 Mio. im Vorjahr.

Portfoliomanagement – Steuerungsinstrument für das Immobilienportfolio

Über die Einführung einer Gesamtstrategie und die Überarbeitung der Teilstrategie Wohnen, der in diesem Jahr weitere Teilstrategien für die übrigen Immobilien folgen werden, hat sie Frau Hayoz bereits informiert.

Damit diese Strategien überhaupt umgesetzt werden können, bedarf es eines Planungsinstrumentes für den gesamten Immobilienbestand des Fonds. Dieses Planungsinstrument steht uns nun in Form des Portfoliomanagements zur Verfügung, welches mittels einer Marktanteil- und Marktwachstums-Matrix die Objekt- und die Marktattraktivität beziehungsweise die Chancen und Risiken des Portfolios visualisiert. Damit erlaubt das Portfoliomanagement einen konzeptionellen Gesamtüberblick sowie die Steuerung des Immobilienbestands, und es dient als verlässliches Analyse- und Bewertungssystem für sämtliche Liegenschaften des Fonds. Mit dem Portfoliomanagement werden einmal getroffene Entscheide jederzeit nachvollziehbar und messbar. Auch für die Planung künftiger Aktivitäten und Projekte liefert das Portfoliomanagement wertvolle Grundlagen. Dank diesem strategischen Planungsinstrument werden der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Möglichkeiten und Wege aufgezeigt, wie sie mittel- bis langfristig den Immobilienbestand des Fonds – also jenen der Stadt Bern – steuern und optimieren kann.

Stand des Projekts Portfoliomanagement und Ausblick

Im Berichtsjahr 2007 wurde das Pilotprojekt erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen. In einem nächsten Schritt wurden die Daten aufgearbeitet und bereinigt. Bis Ende des 1. Quartals 2008 sind mit Ausnahme der Bauland-Grundstücke sämtliche Liegenschaften des Fonds einer Bewertung unterzogen worden. Das bewertete Immobilienportfolio präsentiert sich heute wie folgt:

Der *Fortführungswert*, ein dem Verkehrswert nahe kommender Wert, beträgt über das gesamte Portfolio des Fonds rund 907 Mio. Franken. Zu den in den Büchern stehenden Werten (Buchwert rund 470 Mio. Franken) ergeben sich nach heutigen Stand stille Reserven (beziehungsweise ein Aufwertungspotential) im Umfang von rund 400 – 450 Mio. Franken. Rund 40 Prozent des gesamten Fortführungswertes entfallen auf das Teilportfolio Wohnen, etwa 33 % auf Baurechte, 24 % auf Geschäftsliegenschaften und nur ca. 3 % auf die Landwirtschaft. Im Gegensatz zu den hohen stillen Reserven auf der Ebene des Gesamtportfolios fällt bei der Betrachtung nach Teilportfolios auf, dass bei der Landwirtschaft ein Abschreibungsbedarf in der Grössenordnung von 4 – 5 Mio. Franken ausgewiesen werden muss.

Die Auswertung des anstehenden Erneuerungsbedarfs bestätigt den Bedarf des im Geschäftsbericht ausgewiesenen Erneuerungsfonds von rund 104 Mio. Franken und dessen jährlich wiederkehrende Zuwendungen von rund 6 – 7 Mio. Franken. Alleine für werterhaltende Massnahmen werden in den kommenden 10 Jahren rund 150 Mio. Franken veranschlagt. Die ausgewiesenen Werte bilden die Basis, um die Strategien umzusetzen und deren Ziele erreichen zu können. Weitere Auswertungen aus dem Portfoliomanagement werden im Jahr 2008 erfolgen und im nächsten Geschäftsbericht publiziert.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007 zurückblicken. Nicht zuletzt wegen der im Bereich Strategie unternommenen Arbeiten ist die Perspektive weiterhin erfreulich. Ich schliesse daher mit den Worten meiner Vorrednerin „die Zukunft hat begonnen“ und ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.