



Immobilien
Stadt Bern



Geschäftsbericht 2024
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

2024





Inhalt

- 3 Vorwort
- 6 Fonds 2024: Die Kurzübersicht
- 10 Gesellschaftsorgane 2024
- 14 Wohnliegenschaften
- 18 Geschäftsliegenschaften
- 20 Baurechte und Entwicklungsareale
- 32 Landwirtschaft
- 34 Finanzbericht
- 35 Kommentar zur Jahresrechnung 2024 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- 36 Bilanz
- 39 Erfolgsrechnung 2024
- 42 Erfolgsrechnung 2024 nach Produktgruppen; Teil 1
- 44 Erfolgsrechnung 2024 nach Produktgruppen; Teil 2
- 46 Geldflussrechnung 2024
- 47 Anhang zur Jahresrechnung 2024; Regelwerk
- 49 Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung
- 54 Fondskapital nach Gewinnverwendung
- 55 Verzinsung Fondskapital
- 56 Impressum

Dieses PDF ist interaktiv. Klicken Sie einfach auf den Inhalt, den Sie lesen möchten.



Vorwort



Liebe Leser*innen des Geschäftsberichts 2024

Weil das Geschäftsjahr, über das wir hier berichten, noch nicht in unserer Verantwortung lag, möchten wir gleich zu Beginn danken: Der Ende 2024 zurückgetretene Gemeinderat Michael Aebersold, der als Direktor für Finanzen, Personal und Informatik die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) während acht Jahren präsiert hat, steckte viel Herzblut in die städtische Wohnbaupolitik und brachte diese entschieden vorwärts – gerade auch mit dem Fonds. Dieses Engagement wollen wir zusammen mit den elf weiteren Mitgliedern der Betriebskommission weiterführen. Nach wie vor steht die Wohnpolitik weit oben auf der politischen Agenda, denn in der Stadt Bern herrscht Wohnungsnot. Es braucht zusätzlichen Wohnraum, günstigen wie auch Wohnungen für Familien des Mittelstands. Dem Fonds wird dabei weiterhin eine zentrale Rolle zukommen.

Das Geschäftsjahr 2024 schliesst aus finanzieller Sicht mit einem Ertragsüberschuss (Gewinn) von 23,1 Millionen Franken, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem budgetierten Verlust von 3,0 Millionen Franken darstellt. Die Ergebnisverbesserung resultiert einerseits aus den gestiegenen Miet- und Baurechtszinserträgen, andererseits aus Marktwertanpassungen von Liegenschaften. Damit der Fonds auch künftig seine Strategien umsetzen und als verlässlicher Partner die übergeordneten politischen Visionen der Stadt nachhaltig mittragen kann, müssen weiterhin die Erträge aus den Kerntätigkeiten gesteigert und Kosten gesenkt werden. Entsprechende Massnahmen und Projekte werden laufend umgesetzt.

Der Fonds hat 2024 durch die Genehmigung von Baukrediten unter anderem Bauprojekte an

der Lorrainestrasse, an der Brünnenstrasse und der Schlosstrasse aufgegleist. Gleiches gilt für die Erweiterung des Gastraums des Weincafes am Klösterlistutz. Solche Massnahmen dienen dem Werterhalt des Fondsportfolios. Bei Bedarf und Möglichkeit können dabei Grundrisse städtischer Wohnungen strategiekonform angepasst werden. Seit 2024 können ergänzend zum bisherigen System von subventionierten städtischen Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» geeignete städtische Wohnungen in Neubauten und umfassend instandgesetzten Liegenschaften neu in der Mietkategorie «GüWR Neubau» angeboten werden. Wohnungen im neuen Mietsegment sind teurer als normale GüWR-Wohnungen, werden aber auch rabattiert.

Auch 2024 fand eine Überprüfung der Anspruchsberechtigungen bei den GüWR-Wohnungen statt. Verglichen mit Ende 2023 kann im Berichtsjahr zwar eine Zunahme von neun GüWR-Mietverträgen ausgewiesen werden. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe einer jährlichen Zunahme von 50 Verträgen wurde damit jedoch nicht erreicht. Grund dafür ist das zwischenzeitliche Wegfallen von GüWR-Wohnungen durch die umfassende Sanierung einer städtischen Liegenschaft am Moritzweg 7 mit 37 Wohnungen (überwiegend GüWR). Nach Abschluss der Sanierung können diese Wohnungen wieder im GüWR-Segment vermietet werden.

Der Fonds konnte sein Portfolio auch im letzten Jahr durch Zukäufe stärken. Neben je einer Liegenschaft an der Tiefenastrasse und der Looslistrasse hat die Stadt an der Bolligenstrasse zwei grössere Liegenschaften mit total 43 Wohnungen erworben. Im Gegensatz zu den zwei kleineren Zukäufen wurde der Kauf für die Liegenschaft an der Bolligenstrasse über den Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften abgewickelt.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe ist ein Geschäft erwähnenswert: Ende April 2024





wurde entschieden, den Boden des Landwirtschaftsbetriebs neben dem ehemals städtischen Alters- und Pflegeheim in Kühlewil (Gemeinde Wald) zu verkaufen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Räumung des Munitionslager Mitholz. Diese Räumung hat Umsiedlungen durch den Bund zur Folge. Auf der Suche nach Realersatz für eine betroffene, in der Landwirtschaft tätige Familie ist das eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) an die Stadt herantreten. Die Stadt willigte ein, landwirtschaftlichen Boden ausserhalb des Stadtgebiets zu verkaufen. So konnte die bäuerliche Existenz einer von der Räumung des Munitionslagers Mitholz betroffenen Familie gesichert werden.

Zur Entwicklung des Gaswerkareals wurde 2024 die öffentliche Auflage für die Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) durchgeführt. Bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld konnten Reservationsvereinbarungen mit den Bau-trägerschaften der ersten Etappe abgeschlossen werden und der Gemeinderat hat unter anderem den Koordinationsplan als wichtige Planungsgrundlage genehmigt. Für die Entwicklung des Ziegler-Areals hat der Gemeinderat eine Erhöhung des Planungskredites genehmigt, womit im nächsten Schritt mittels Studienauftrag die beste städtebauliche Gesamtlösung für die künftigen Nutzungen auf dem Areal gefunden werden soll.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern und den Mitgliedern der Betriebskommission, die Projekte des Fonds mit ihrem Engagement vorangetrieben oder sich tagtäglich um die zahlreichen Liegenschaften und ihre Bewohnenden/Nutzenden kümmern. Unser Dank gilt zudem jenen Personen, Institutionen und Unternehmen, mit denen die Vertreterinnen und Vertreter des Fonds auch im Jahr 2024 wiederum konstruktiv und lösungsorientiert zusammenarbeiten durften. Wir freuen uns beide sehr darauf, diese erfolgreiche Zusammenarbeit weiterzuführen und die Wohnbaupolitik der Stadt Bern zukunftsgerichtet voranzutreiben.

Melanie Mettler
Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik
Präsidentin der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Marieke Kruit
Stadtpräsidentin
Mitglied der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Geschäftsbericht 2024 ● Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Fonds 2024:

Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen in Fr.

Jahresergebnis	23'094'848.97
Gewinnverwendung:	
Gewinnvortrag 1.1.2024	597'686'785.13
Jahresgewinn 2024	23'094'848.97
Total Gewinnvortrag	620'781'634.10
Bilanzsumme	1'789'751'698.53
Anlagevermögen	1'737'483'459.42
Fondskapital	1'047'153'906.72
Dotationskapital	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	0.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	31'705'207.17
Marktwerte Liegenschaften (inkl. Anlagen im Bau)	1'724'412'612.52
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	54'800'056.14
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	62'807'827.41

Produktekennzahlen in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.07
Geschäftsliegenschaften	1.71
Instandhaltungs- und Instandsetzungsquote für die Teilportfolios (Bestandsliegenschaften)	
Wohnliegenschaften	22.26
Geschäftsliegenschaften	20.62

Ergebnisse der Produktgruppen in Fr.

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	40.2	29'933'953.12	38.3	15'476'378.26	14'457'574.86
Geschäftsliegenschaften	22.9	24'353'349.21	31.2	17'559'737.79	6'793'611.42
Landwirtschaft	1.7	253'852.67	0.3	883'702.67	-629'850.00
Baurechte	26.9	20'050'389.79	25.7	3'626'856.15	16'423'533.63
Beteiligungen	0.4	3'148'569.00	4.0	187'722.65	2'960'846.35
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von Fr. 372'121.60 und anteilige Kosten von Fr. 463'747.95 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörde		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 1'163'911.39			

Marktwert in Fr.

Wohnliegenschaften	698'161'232.18
Einfamilienhäuser	4'011'068.68
Mehrfamilienhäuser	58'582'059.22
Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	561'197'757.74
diverse Wohnliegenschaften	74'370'346.54
Geschäftsliegenschaften gesamt	397'626'034.88
Geschäfts- und Wohnhäuser (überwiegend Geschäfte)	69'284'731.15
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	328'341'303.73
Landwirtschaft gesamt	28'982'207.37
Landwirtschaftliche Betriebe	2'681'621.69
Landwirtschaftliche Grundstücke	26'300'585.68
Baurechte gesamt	466'651'747.05
Baurechte zu Wohnbauzwecken	107'194'579.04
übrige Baurechte	359'457'168.01
unbebaute Grundstücke	107'151'595.27
Baulandparzellen und übrige Parzellen	107'151'595.27



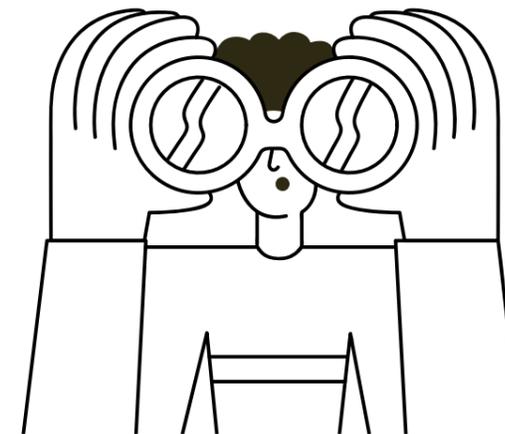
Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	9
Mitarbeitende Verwaltung	104
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	406
Mitarbeitende Rebgut	6
Auszubildende	5

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeei- gene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2'518	525
-> davon im Segment GüWR	716	19
-> davon WEG-Mietverträge	115	0
Geschäfts- & Umsatzmietverträge	440	17
Parkplatz- und Garagenmietverträge	525	190
Baurechte	408	0
Pachtverträge	140	0



715
Parkplatz- und
Garagenmietverträge

3'043
Wohnungs-
mietverträge

457
Geschäfts-
mietverträge

408
Baurechts-
verträge

406
Mitarbeitende
Hauswirtschaft und
Reinigung

104
Mitarbeitende
Verwaltung

140
Pachtverträge

9
Geschäftsleitungs-
mitglieder





Gesellschaftsorgane 2024



Souverän Berner Stadtrat Berner Gemeinderat

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)
Rudolf Friedli (SVP)
Adrian Haas (FDP)
Christine Kipfer (GLP)
Annette Lehmann (SP)
Tilman Rösler (GB)
Martin Zulauf (GFL)

von Amtes wegen

Jeanette Beck, Stadtplanerin
Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern
Alec von Graffenried, Stadtpräsident
Thomas Pfluger, Stadtbaumeister
Franziska Teuscher, Gemeinderätin

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Barbara Wälti

Geschäftsleitung Immobilien Stadt Bern

Leitung

Kristina Bussmann

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Portfoliomanagement

Alicia Germann

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Arealentwicklung

Fabian Bauer

Baumanagement Fondsvermögen

Kurt Glanzmann

Finanzen, Controlling und Informatik

Micha Tschui

Quartierentwicklung Vierfeld/Mittelfeld

Beat Kästli

Betriebskommission

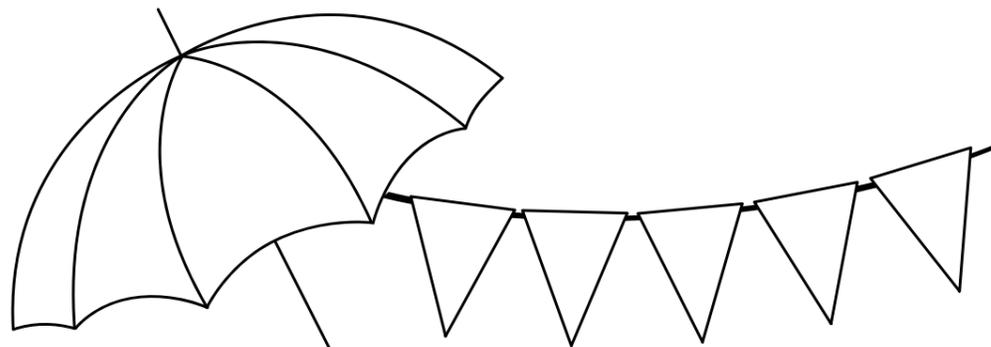
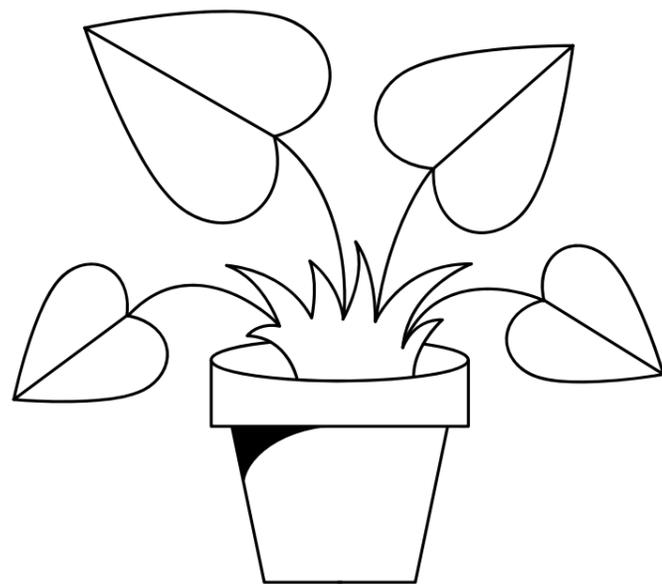




V.l.n.r.: Tilman Rösler, Franziska Teuscher, Michael Aebersold, Adrian Haas, Thomas Pfluger, Kristina Busmann, Christine Kipfer, Annette Lehmann, Rudolf Friedli, Cipriano Alvarez, Alec von Graffenried, Martin Zulauf, Jeanette Beck

Wohnliegenschaften

Schafften



Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien im Jahr 2024

Ergebnisse der Überprüfung 2024, Werte per 31.12.2024

Mietkriterien erfüllt	95.50 % (Vorjahr: 96.32 %)
Stossende Fälle	keine
Total Mietverträge	735 (Vorjahr: 726)

Mit einer Zunahme von 9 Mietverträgen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» wurde im Berichtsjahr die Steuerungsvorgabe des Stadtrats (jährliche Zunahme von 50 Verträgen) nicht erreicht. Das tiefe Wachstum der GüWR-Verträge ist in erster Linie auf eine umfassende Sanierung einer Liegenschaft am Moritzweg 7 zurückzuführen: Aufgrund der Eingriffstiefe konnten die baulichen Massnahmen nur im unbewohnten Zustand vorgenommen werden, womit 37 Wohnungen aus dem Segment fielen.

Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2024 in Rechnung gestellt.



Scheurerstrasse 2-8 © ISB

Neue Mietkategorie «GüWR Neubau»

Die Stadt Bern besitzt etwas mehr als 2'500 Wohnungsmietverträge, wovon 735 (Stand 31.12.2024) im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet sind. Die Betriebskommission des Fonds hat im Frühjahr 2024 beschlossen, das bestehende GüWR-System mit einer neuen Kategorie, dem «GüWR Neubau», zu ergänzen: Subventionierte Wohnungen in Neubauten und umfassend sanierten Liegenschaften können neu in diesem Segment vermietet werden. Die Kriterien zur Belegung und die vorherige mindestens zweijährige Wohnsitznahme in Bern gelten unverändert. Gleichzeitig werden die Einkommens- und Vermögenslimiten für die Kategorie «GüWR Neubau» höher als im konventionellen GüWR angesetzt. Die Mietzinse werden nach den gängigen Modellen (z.B. Kostenmiete) berechnet und anschliessend um maximal 20 Prozent reduziert. Für die Höhe der maximalen Mietzinsen wird somit im Gegensatz zu den GüWR-Verträgen kein fixer Maximalwert definiert. Die Wohnungen im «GüWR Neubau» sind teurer als die regulären GüWR-Wohnungen, jedoch immer noch preisgünstig und werden der Steuerungsvorgabe des Stadtrats «1'000 Mietverträge im Segment GüWR» angerechnet.



Scheurerstrasse 2-8 © ISB

Gebäudehüllensanierung Scheurerstrasse 2-8

Erstellung	1947/48
Baubeginn	März 2023
Fertigstellung	Frühling 2025
Kosten	Fr. 3.25 Mio
Angebot	32 Wohnungen, davon 6 im Segment GüWR

Die Einwohnergemeinde Bern hat die Grundstücke an der Burckhardt-, Stooß- und Scheurerstrasse 1933 erworben und 1947/48 die heutigen Wohnhäuser erbauen lassen. Realisiert wurden drei grundsätzlich identische dreigeschossige Mehrfamilienhausreihen entlang der leicht gebogenen Strassenbaulinien. Die im Originalzustand erhaltenen Gebäude bilden eine typische Wohnüberbauung aus den 1940er Jahren und vertreten stilistisch die charakteristische, vom Heimatstil beeinflusste Moderne der Nachkriegsjahre. Die Objekte sind Teil der grossräumigen Strukturgruppe Ausserholligen.

In einer ersten Etappe wurde 2021 die Gebäudehüllensanierung an der Burckhardtstrasse 2/4/6 realisiert. Als zweite Etappe erfolgte ab Frühjahr

2022 die Gebäudehüllensanierung und der Dachausbau an der Stooßstrasse 2/4/6. Als dritte und letzte Etappe folgten nun die Sanierungsarbeiten und der Dachausbau der Liegenschaften an der Scheurerstrasse 2/4/6/8.

Die ausgeführten Bauarbeiten betreffen vorwiegend die Sanierung der Gebäudehülle (zusätzliche Wärmedämmung und neue Fenster), wobei das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaften weitgehend erhalten blieb. Eine dachintegrierte Photovoltaikanlage ersetzt die bisherige, konventionelle Ziegeleindeckung und im Dachgeschoss konnten zwei neue 2-Zimmerwohnungen geschaffen werden. Weiter wurden die Kellerdecken gedämmt, bei sämtlichen Heizkörpern die Regulierventile ausgewechselt und neben den Eingangsbereichen gedeckte Veloabstellplätze erstellt. Zuletzt wurde im Frühjahr 2025 die Umgebung wieder instand gestellt.

Die Mietverhältnisse werden unverändert fortgeführt. Die Mieterschaft konnte während der Sanierung in ihrer Wohnung verbleiben und erhielt für die Dauer der Bauarbeiten eine Mietzinsreduktion.



Scheurerstrasse 2-8 © ISB

Geschäfts- liegenschaften toren



Gesamtsanierung Parkcafé «Kleine Schanze»

Erstellung	1945
Baubeginn	Oktober 2023
Fertigstellung	Juli 2024
Kosten	Fr. 3.15 Mio.
Angebot	Gastronomie

Das Parkcafé auf der Kleinen Schanze wurde 1945 als offene «Trinkhalle» errichtet und seither mehrfach saniert und erweitert. Der erfolgreiche Saisonbetrieb hat sich zu einem beliebten und gut frequentierten Treffpunkt für ein breites Berner Publikum entwickelt. An schönen Tagen wurden neben der Bewirtung von zahlreichen Café- und Apérogästen mehr als 400 vollwertige Mahlzeiten – davon rund 260 warme Gerichte – serviert. Infolge gravierender baulicher und betrieblicher Defizite wurde die Liegenschaft zwischen Oktober 2023 und Juli 2024 vollumfänglich saniert und ausgebaut.

Mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts wurde der Gastronomiebetrieb in der zur Verfügung stehenden Fläche optimiert und die

ursprüngliche Pavillonform wieder hergestellt. Eine neue Pergolakonstruktion dient der Aussenbestuhlung als Witterungsschutz und verleiht dem Gebäude parkseitig eine ansprechende Front. Die im Pergoladach verbauten Lamellen sind elektronisch verstellbar und bieten je nach Positionierung eine zusätzliche Belichtung für darunterliegende Flächen. Der sorgfältig gestaltete Gastraum im Innern des Gebäudes ist mit schiebbaren Glasfronten ausgestattet und vermag durch eine hohe Transparenz die Aussenplätze am Gehweg (Verlängerung der Christoffelgasse) besser in die Parkanlage miteinzubinden. Gebäudehülle, gebäudetechnische Installationen, betriebliche Einrichtungen sowie sämtliche Oberflächen wurden vollumfänglich erneuert. Neben einer Erweiterung der Kühl- und Lagerräume konnte die öffentliche Toilettenanlage erfolgreich im Gebäudevolumen integriert werden.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten konnte das Parkcafé im Juli 2024 wieder Gäste empfangen. Ab 2025 wird der gewohnte Saisonbetrieb von jeweils April bis Oktober wieder aufgenommen.

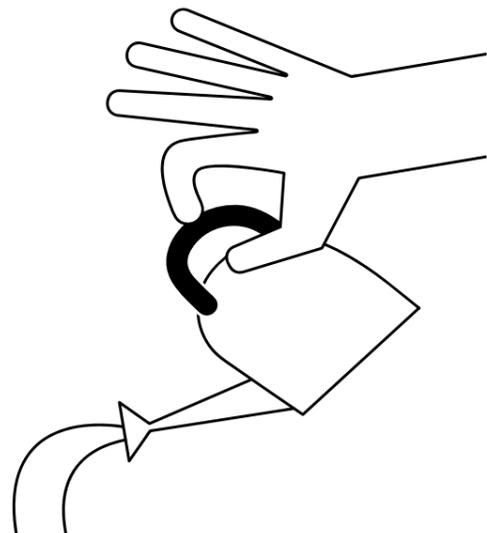


Parkcafé «Kleine Schanze» © Rolf Siegenthaier

Baurechte

und Entwick-

lungsbereiche



Heimfall Tiefenauareal

Die Spital Netz Bern Immobilien AG (Insel Gruppe) teilte der Stadt Bern am 17. Mai 2023 mit, dass der Spitalbetrieb Tiefenau per 31. Dezember 2023 geschlossen wird. Mit der Schliessung des Tiefenauspihals und der damit einhergehenden Aufgabe des Spitalbetriebs trat ein sogenannter «vorzeitiger Heimfall» ein. Das heisst, dass die im Baurecht abgegebenen Grundstücke inkl. der Gebäude ins Eigentum des Fonds übergangen. Die Insel Gruppe muss als vormalige Bauberechtigte durch die Stadt Bern für den Heimfall der Gebäude angemessen entschädigt werden. Die Gülterschätzungskommission hat in der Folge die Höhe der Heimfallentschädigung berechnet und auf 10 Millionen Franken festgelegt. Nach Ansicht der Stadt Bern hat die Gülterschätzungskommission in ihrer Schätzung wesentliche wertrelevante Aspekte ausser Acht gelassen. Dazu gehören unter anderem nicht berücksichtigte Instandhaltungs- und Instandstellungskosten, Kosten für Umnutzungen, eine ungenügende Berücksichtigung von durch Leerstand bedingten Mietzinsausfällen oder zu tief angesetzte Betriebs-

und Verwaltungskosten. Die angemessene Höhe der Heimfallentschädigung liegt unter Berücksichtigung der genannten Aspekte aus Sicht der Stadt Bern deutlich unter 10 Millionen Franken. Die Stadt hat der Insel Gruppe in der Folge den Vorschlag unterbreitet, die Höhe der Heimfallentschädigung durch ein Schiedsgericht überprüfen zu lassen. Die Insel Gruppe hat diesen Vorschlag abgelehnt und rechtliche Schritte in Aussicht gestellt, sollte der geschuldete Betrag nicht überwiesen werden. Gestützt auf eigene Berechnungen hat die Stadt, die ihr als angemessen erachtete Heimfallentschädigung von 2.5 Millionen Franken an die Insel Gruppe transferiert. Zur Einforderung der restlichen 7.5 Millionen Franken hat die Insel Gruppe im September 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern eine Klage gegen die Stadt eingereicht. Es wurde noch kein Urteil gefällt.



Hauptgebäude, Tiefenaustrasse 120 © ISB



Zwischennutzung

Durch den Heimfall ist eine Fläche von mehr als 27'000 m² freigeworden, welche für Zwischennutzungen zur Verfügung steht. Bereits im Februar 2024 hat die Stadt im 1. Obergeschoss des ehemaligen Personalhauses eine provisorische Notschlafstelle eröffnet. Diese wird im Auftrag der Stadt von der Heilsarmee geführt und ist während den kalten Wintermonaten (November bis Ende März) täglich zwischen 22.00 und 07.00 Uhr in Betrieb.

Im März 2024 konnte das ehemalige Spital-Hauptgebäude mit einer Nutzfläche von rund 17'700 m² dem Kanton Bern für eine Dauer von 10 Jahren vermietet werden. Der Kanton nutzt das Gebäude für eine Asylunterkunft mit maximal 820 Plätzen, wobei der Bezug gestaffelt ab Oktober 2024 über mehrere Monate hinweg erfolgt. Es werden nur Personen mit Flüchtlingsstatus oder vorläufig aufgenommene Personen (B- und F-Ausweis) auf dem Tiefenauareal untergebracht. Personen also, die längerfristig in der Schweiz bleiben werden. Dazu kommt eine unterschiedliche Anzahl von Personen mit laufenden Verfahren (N-Ausweis). Der städtische Asylsozialdienst führt die Kollektivunterkunft im Auftrag des Kantons, den operativen Betrieb hat die Stadt der Heilsarmee übertragen.

Im grossen Ökonomiegebäude war ursprünglich die Produktionsküche des Spitals untergebracht. Diese wurde bereits vor Jahren stillgelegt und soll nun reaktiviert werden. Geplant ist, die Küche auf einer Fläche von mehr als 1'000 m² als Quartierküche zur Produktion von Mahlzeiten für Schulen und andere Institutionen zu nutzen. Im August 2024 hat die Betriebskommission einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 750'000.00 gesprochen.



Personalhaus, Tiefenaustrasse 110 © ISB



Pavillon, Tiefenaustrasse 126 © ISB

Auf dem Areal bestanden einige wenige Mietverhältnisse zwischen der Insel Gruppe und Dritten (Wohnungen, Kita leolea, Tennisplatz, Schrebergärten usw.). Diese Mietverhältnisse wurden von der Stadt übernommen und werden unverändert fortgeführt.

Für die übrigen Flächen werden in erster Priorität quartiernahe Nutzungen gesucht. Dazu wurden in Zusammenarbeit mit den Quartierorganisationen Interessierte des Stadtteils 2 (Länggasse-Felsenau) angesprochen. Ende August 2024 fand ein erster Workshop statt, an welchem den Interessent*innen ein Überblick über die zur Zwischennutzung verfügbaren Räumlichkeiten gegeben wurde. Im Anschluss an den Workshop wurden einige konkrete Projektideen eingereicht. An einem zweiten Workshop im November 2024 wurden die einzelnen Projektideen koordiniert, um – sofern möglich und sinnvoll – gemeinsame Trägerschaften zu bilden. Zurzeit werden die Mietverträge mit den Interessent*innen ausgehandelt.

Im Sommer 2025 startet die öffentliche Vermietung der noch verfügbaren Flächen. Es besteht bereits eine Interessentenliste für verschiedene Nutzungen wie Studentenwohnheim, Wohnen, Büro, Atelier und Werkstätten.



Neuregelung Baurechte Fellerstrasse 28/28a

Das Ladenzentrum im Tscharnergut befindet sich auf einem Fonds-Grundstück und umfasste bisher zwei Baurechte: Einerseits das Einkaufszentrum (Fellerstrasse 28) der Tscharnergut Immobilien AG (TIAG) und andererseits die Postfiliale (Fellerstrasse 28a) der Schweizerischen Post.

Die TIAG entschied 2014, das Einkaufszentrum Tscharnergut im Zuge einer Erneuerung zu verkleinern, eine darunterliegende Einstellhalle zu sanieren und den Standort durch ein Angebot der Kategorie «Alterswohnen» zu ergänzen. Dies unter anderem aufgrund eines Mangels an hindernisfreien Wohnungen im Tscharnergut. Für die Realisierung des Projekts genehmigte der Gemeinderat 2017 die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplans und der Sonderbauvorschriften.

Investorin für das geplante Alters- und Pflegezentrum (mit voraussichtlich 54 Pflegeplätzen und 52 altersgerechten, preisgünstigen Wohnungen für Senior*innen mit Ergänzungsleistungen) ist die FAMBAU Genossenschaft. Der Pflegebereich soll künftig von der Senevita AG betrieben werden. Die Baueingabe für das Bauvorhaben ist 2025 geplant, so dass die Inbetriebnahme voraussichtlich gegen Ende 2028 erfolgen kann. Im Berichtsjahr genehmigte die Betriebskommission den Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der TIAG und den Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der FAMBAU. Mit dieser Neuregelung der Baurechte wird die Realisierung eines Wohnungsangebots im Bereich «Wohnen im Alter» ermöglicht.





Entwicklung Gaswerkareal

Öffentliche Auflage ZPP Gaswerkareal

Damit auf dem Gaswerkareal ein neues Stadtquartier entstehen kann, bedarf es einer Zonenplanänderung. Um die planungs- und baurechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung zu schaffen, muss das Areal in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont werden. Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2024 die entsprechende Planungsvorlage zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Im Anschluss lag die ZPP 1 Gaswerkareal für 30 Tage der Öffentlichkeit zur Einsicht vor.

Volksabstimmung Schul- und Turnhallenprovisorium

Die Volksabstimmung über den Baukredit zur Realisierung des Schul- und Turnhallenprovisoriums auf dem Gaswerkareal fand am 9. Juni 2024 statt. Die Stimmbevölkerung hat den entsprechenden Kredit mit 84,8 Prozent Ja-Stimmen bewilligt. Das Provisorium umfasst zwei Schulgebäude in Holzmodulbauweise, eine Traglufthalle und ein Garderobengebäude. Für die Pausen wird unter anderem ein Hartplatz für Ballspiele errichtet. Der Baustart des Schul- und Turnhallenprovisoriums ist per Oktober 2024 erfolgt und soll bis im Som-



Visualisierungen Treppenturm © Roesti & Pereira GmbH SIA

mer 2025 abgeschlossen werden. Ab Beginn des Schuljahres 2025/26 soll das Provisorium für sechs bis acht Jahre genutzt werden. Rund drei Jahre wird es zunächst der Volksschule Kirchenfeld und anschliessend der Volksschule Sulgenbach als Ersatzstandort dienen.

Neubau Treppenturm Monbijoubrücke-Gaswerkareal

Um den für die Kinder längeren Schulweg zu verkürzen, ist der Bau einer provisorischen Treppe geplant, die von der Monbijoubrücke zum Gaswerkareal führt. Die geplante Vertikalverbindung wurde von der Stadtbildkommission gutgeheissen und wird voraussichtlich im Oktober 2025 eröffnet.

Sanierung Gaskessel

Das öffentlich ausgeschriebene selektive Verfahren für die Beschaffung der Planer*innen zur Sanierung des Gaskessels wurde in Zusammenarbeit mit dem Verein Gaskessel im Sommer 2024 abgeschlossen. Das Büro PLANRAND ARCHITEKTEN aus Bern hat den Zuschlag erhalten. In einem partizipativen Workshop-Verfahren wird das Projekt unter Berücksichtigung des neuen Quartiers und der Betriebsoptimierung nun ausgearbeitet. Die Realisierung wird etappenweise im laufenden Betrieb stattfinden.

Altlastensanierung durch Energie Wasser Bern (ewb)

Im August 2021 hat ewb die Bodensanierungsarbeiten auf dem Gaswerkareal aufgenommen. Aufgrund der jahrzehntelangen Gasproduktion war das Gelände stellenweise verschmutzt und musste saniert werden. Mitte Mai 2024 konnte ewb die Sanierungsarbeiten von Bereichen mit einer besonders hohen Schadstoffbelastung auf dem Gaswerkareal erfolgreich abschliessen.

[Website Gaswerkareal](#)



Prov. Schulgebäude in Holzmodulbauweise © ISB





Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld

Baustart Wohnbauten Viererfeld/Mittelfeld ab 2030

Gestützt auf die Projektierungsarbeiten für die Baustellenerschiessung/Bodenaufwertung, die Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Grünräume wurde im Berichtsjahr die Bauablauf- und Terminplanung konkretisiert. Aufgrund der Komplexität der Schnittstellen zwischen den diversen Akteur*innen sowie dem Zeitbedarf für die Ausführungsplanung und die Submission wird der Baustart der Wohnbauten der ersten Etappe im Viererfeld ab 2030 erfolgen.

Reservationsvereinbarungen

Mit den Bauträgerschaften der 1. Etappe wurden im Viererfeld Reservationsvereinbarungen für die jeweiligen Bausteine abgeschlossen und vom Gemeinderat genehmigt. Diese Vereinbarungen regeln insbesondere die Zusammenarbeit und das Vorgehen zur Ermittlung der künftigen Baurechtszinse. Die Vereinbarungen gelten bis zum Abschluss des Baurechtsvertrags

nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Mit der Burgergemeinde Bern, die auch zu den Bauträgerschaften der 1. Etappe gehört, wurde aufgrund von anderen Rahmenbedingungen noch keine Reservationsvereinbarung für ihr Vorhaben im Mittelfeld abgeschlossen.

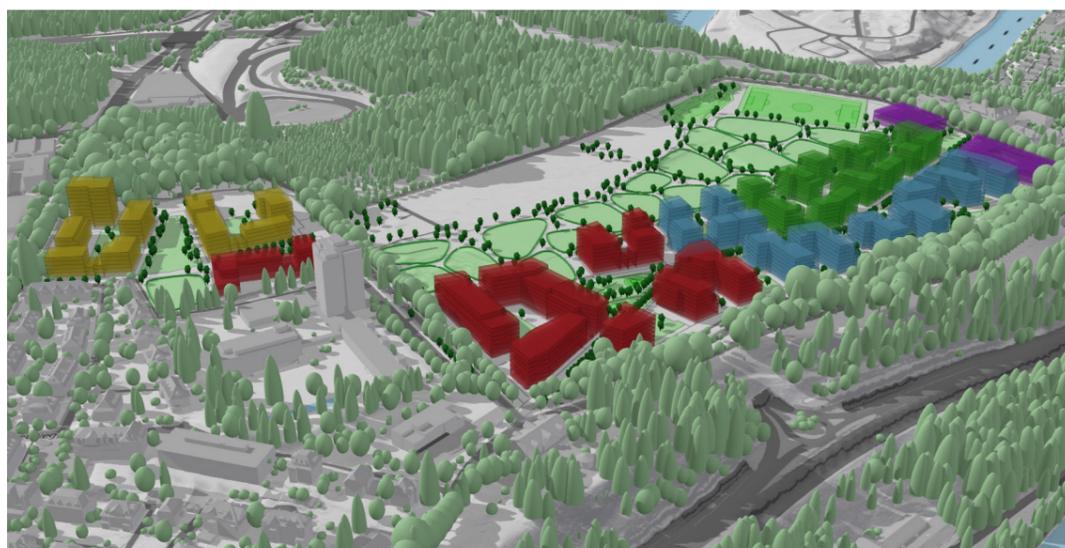
Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) übernimmt Bausteine O51 und O52

Nach dem Rückzug der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern als Investorin im Viererfeld (Baustein O51) übernimmt die PTV das entsprechende Baufeld. Die PTV ist auch Bauträgerin des benachbarten Bausteins O52. Die Abgabe des Landes für den Baustein O51 im Baurecht an die PTV ist vom Stadtrat noch zu genehmigen.

Neubau Volksschule

In der ersten Phase des Gesamtleistungswettbewerbs Neubau Volksschule und Sportanlagen Viererfeld (Federführung Hochbau Stadt Bern) wurden 12 Vorschläge eingereicht. Die zweite Phase mit drei Bewerbenden wurde anfangs 2025 gestartet.

[Website Viererfeld/Mittelfeld](#)



Visualisierung der vier geplanten Etappen © Geoinformation Stadt Bern

- 1. Etappe
- 4. Etappe
- 2. Etappe
- Volksschule
- 3. Etappe



Entwicklung Ziegler-Areal

Mit der Entwicklung des Ziegler-Areals wird ein vielfältiger Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) sowie der städtischen Wohnstrategie angestrebt. Ergänzend dazu sind Infrastruktur, Schulraum, Dienstleistungen sowie weitere quartierdienliche Nutzungen vorgesehen. Die aktuellen Mietverträge für die Zwischennutzungen werden noch bis Ende 2030 weitergeführt. 2024 wurde eine Aufstockung des Planungskredits zur Durchführung eines Studienauftrags nach SIA 143 durch die Betriebskommission und den Gemeinderat genehmigt. Der Studienauftrag dauert von 2025 bis 2027. Mit der Auswahl der städtebaulich bestmöglichen Gesamtlösung erhält das Siegerteam den Folgeauftrag für die Planung der Neubauten und die Sanierung von Bestandsbauten auf dem Ziegler-Areal.

Entwicklung Bümpliz Höhe

Mit der Entwicklung des Areals Bümpliz Höhe soll dereinst preisgünstiger Wohnraum sowie ein Quartiernebenzentrum mit gemeinschaftlichen, quaternahen und publikumsorientierten Nutzungen entstehen. Das Areal soll ausserdem besser zugänglich und mittels eines Fuss- und Velowegs durchlässiger werden. So könnte das Areal in Zukunft zu einem Bezugs- und Begegnungsort für die umliegenden Nachbarschaften werden. Der entsprechende Beschluss der Betriebskommission sieht vor, dass das Areal einer geeigneten gemeinnützigen Bauträgerschaft im Baurecht abgegeben wird. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung notwendig. Auf Basis eines 2021/22 durchgeführten Gutachterverfahrens hat Immobilien Stadt Bern zusammen mit dem Stadtplanungsamt die Grundlagen für das Planungsinstrument Zone mit Planungspflicht (ZPP) erarbeitet. 2025 ist der Start der öffentlichen Mitwirkung vorgesehen.



Entwicklung Mädergut

Für das städtische Entwicklungsprojekt Mädergut konnte im Berichtsjahr ein wichtiger Meilenstein erreicht werden: Mit dem Masterplan Mädergut haben Betriebskommission und Gemeinderat den Eckwerten für die Entwicklung des Mädergutareals zugestimmt und damit die verbindliche Grundlage für das Planerlassverfahren sowie die daran anknüpfende Qualitätssicherung geschaffen. 2025 startet zunächst das Planerlassverfahren; anschliessend ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die erste Etappe vorgesehen (das Nutzungsmass beträgt dabei 17'000 m² oberirdische Geschossfläche). Gesamthaft besteht auf dem Areal ein Potenzial für rund 300 zusätzliche Wohnungen.

Entwicklung Freiburgstrasse 139e

Im Dezember 2024 beschloss die Betriebskommission die Eckwerte des Wettbewerbsprogramms Freiburgstrasse 139e. Damit war der Weg frei für die Durchführung des offenen Wettbewerbs, der im April 2025 gestartet wurde. Gesucht werden innovative Lösungen für ein suffizientes und effizientes Gebäude mit insgesamt rund 30 preisgünstigen Wohnungen mit einem breiten Wohnungsgrössenmix.





Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Alle im Jahr 2024 durch den Fonds getätigten Transaktionen im Bereich der Wohnliegenschaften stehen exemplarisch für das wohnpolitische Engagement des Fonds. Mit gezielten Ankäufen wird der gemeinwohlorientierte Wohnungsbestand gesichert und schrittweise ausgebaut. Dieses Vorgehen ist Bestandteil einer umfassenden Strategie, welche die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand auf dem zunehmend angespannten Berner Wohnungsmarkt stärkt – zugunsten einer vielfältigen, sozial durchmischten und ökologisch verantwortungsvollen Wohnstadt.

Der Fonds hat im Berichtsjahr 63 zusätzliche Wohnungen erworben. Diese Wohneinheiten bieten nach gängigen wohnpolitischen Richtwerten (Ø 2.2–2.7 Personen pro Haushalt) Platz für rund 140 bis 170 Personen. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird deutlich unter dem Marktniveau vermietet oder künftig ins Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» überführt.

Erwerb Wohnliegenschaften Tiefenastrasse 117/119

Im Berichtsjahr konnte der Fonds die Liegenschaften an der Tiefenastrasse 117 und 119 im Stadtteil II erwerben. Die beiden Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt zehn Wohneinheiten, je eine Büro- sowie Verkaufsfläche und sind vollständig



Tiefenastrasse 117-119 © ISB

vermietet. Ergänzt wird das Ensemble durch zwei separate Garagen und drei Aussenparkplätze. Mit dem Kauf zum Preis von 4.8 Millionen Franken wird ein Beitrag zur langfristigen Sicherung von preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet geleistet. Im Rahmen einer energetischen Sanierung wird zeitnah die Erneuerung der Haustechnik sowie der Anschluss an den Fernwärmeverbund durchgeführt.



Bolligenstrasse 30 © ISB

Erwerb der Wohnliegenschaften Bolligenstrasse 30/30a/30b und 46b/46c

Im vierten Quartal 2024 erwarb der Fonds im Rahmen eines Bieterverfahrens zwei Wohnliegenschaften im beliebten Quartier Baumgarten (Stadtteil IV Kirchenfeld-Schosshalde). Der Erwerb des sogenannten «Portfolios Arboretum» umfasst insgesamt fünf Gebäude mit 43 Mietwohnungen sowie 43 Einstellhallenplätzen und erfolgte zu einem Gesamtpreis von 23 Millionen Franken. Die Verkäuferin, die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, veräusserte die Liegenschaften im Rahmen einer Portfoliobereinigung. Der Gemeinderat genehmigte das Geschäft zulasten des Rahmenkredits, welcher für strategische Liegenschaftserwerbe im Wohnbereich vorgesehen ist.

Die beiden Liegenschaften verfügen über einen attraktiven Wohnungsmix, der von 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen reicht, mit einem Schwerpunkt auf familienfreundlichen Grundrissen. Alle Wohnungen sind vermietet; die Mietzinsen liegen zum Teil deutlich unter Marktniveau. Mit der Übernahme



der bestehenden Mietverträge und der gezielten Anpassung bei Neuvermietungen wird eine Balance zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und wohnpolitischem Auftrag erreicht.

Beide Gebäudeensembles weisen einen soliden baulichen Zustand auf. Die Wohnungen sind grösstenteils im Originalzustand der 1980er-Jahre, teilweise wurden technische Einrichtungen wie Lifte oder Heizungen bereits erneuert. In den kommenden zehn Jahren ist eine grosszyklische Sanierung vorgesehen, welche in den Kaufbewertungen berücksichtigt wurde. Diese Sanierung bietet zugleich die Möglichkeit, gezielt Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umzusetzen – darunter die Umstellung von Ölheizungen auf Wärmepumpenlösungen sowie die Prüfung zur Installation einer Photovoltaikanlage.



Looslistrasse 75 © ISB

Erwerb Wohnliegenschaft Looslistrasse 75

Die Liegenschaft Looslistrasse 75 im Untermattquartier ergänzt das städtische Portfolio um ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1960 erbaut und ist vollständig vermietet. Der Kauf erfolgte zu einem Preis von 3.1 Millionen Franken. Die private Verkäuferschaft hat diese Liegenschaft direkt der Stadt Bern

angeboten. Der Fonds hat 2020 im Rahmen des Portfolios «Haldemann» bereits die benachbarten Gebäude Looslistrasse 31 bis 39 erworben, womit sich durch diesen Kauf Synergien in Verwaltung und Entwicklung ergeben.

Die Liegenschaft weist einen Wohnungsmix aus acht 3.5-Zimmerwohnungen sowie zwei 1.5-Zimmerwohnungen auf. Die durchschnittlichen Mietzinsen liegen deutlich unter dem Marktniveau für diese Lage. Aufgrund des geringen Mietniveaus sowie der kompakten Wohnungsgrössen eignet sich das Objekt für das Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Künftig freiwerdende Wohnungen sollen systematisch in dieses Segment überführt werden.

Drei Wohnungen wurden in den letzten Jahren saniert, der restliche Bestand sowie die Haustechnik weisen einen absehbaren Erneuerungsbedarf auf. In den kommenden Jahren ist der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie eine energetische Gesamterneuerung vorgesehen.



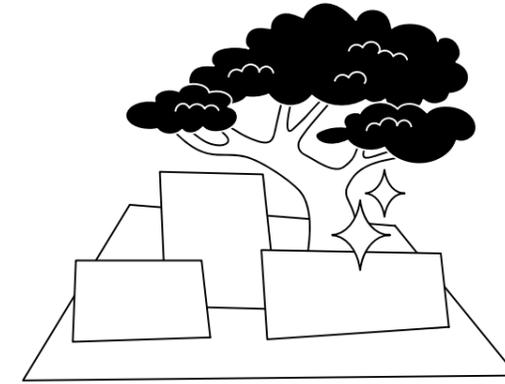


Kauf von bebauten Grundstücken (inkl. Baurechte)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Kauf von
Mannenriedstrasse 19	Bern	Gbbl.Nr. 6/4903	-	13'256	1'300'000.00	01.03.24	Matthias und Manuela Thomet
Stauffacherstrasse 84	Bern	Gbbl.Nr. 5/852	-	2'423	1'055'000.00	01.11.24	Genossenschaft Metzger Center
Ehem. Tiefenauspital	Bern	Gbbl.Nr. 2 /1320+2/2271	-	48'580	2'500'000.00	31.12.24	Spital Netz Bern Immobilien AG (Insel Gruppe)
Bolligenstrasse 30/30a/30b/46b/46c	Bern	Gbbl.Nr. 4 /3893+4/3977	-	5'515	23'000'000.00	01.11.24	Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG

2024 fanden keine Verkäufe (inkl. Abgaben im Baurecht), Schenkungen und Vermögensübertragungen statt.

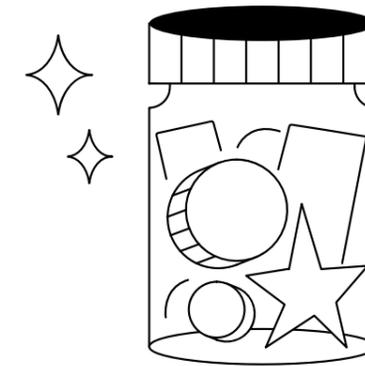
Bei den Kaufgeschäften Looslistrasse 75 und Tiefenastrasse 117/119 sowie beim Verkauf des Landwirtschaftsbetriebs Kühlewil erfolgte der Übergang von Nutzen und Gefahr am 01.01.2025. Diese Transaktionen werden darum an dieser Stelle im Geschäftsbericht 2025 aufgenommen.



Insgesamt

69'774 m²

bebaute Grundstücke gekauft



Insgesamt für

Fr. 27'855'000

bebaute Grundstücke gekauft





Landwirtschaft

Verkauf Liegenschaften Kühlewil

Im Dezember 2024 genehmigte die Betriebskommission des Fonds den Verkauf von vier zum Teil landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften in Kühlewil (Gemeinde Wald BE) an das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS). Der Gemeinderat genehmigte im Anschluss den Verkauf im Rahmen seiner Finanzkompetenz. Die betroffenen Grundstücke befinden sich an der Kühlewilstrasse 6/8, dem Düftiweg 7 sowie dem Hubelweg 5/9/6.

Die Liegenschaften gehörten ursprünglich teilweise zum ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb Kühlewil, der an Familie Künzi unter dem Patronat des VBS veräussert wurde. Der Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen sowie die periphere Lage ausserhalb des Gemeindegebiets der Stadt Bern führten zu einer strategischen Neubeurteilung. Eine künftige Nutzung im Sinne der wohnpolitischen Ziele des Fonds war nicht gegeben. Zudem war der Erhalt der verstreuten Gebäude mit wachsenden Unterhaltskosten und absehbaren



Wohnhaus Eifenauhof © Christian Flück

Investitionen verbunden.

Mit dem Verkauf setzt der Fonds Mittel frei, die gezielt in den Erwerb und die Entwicklung städtischer Wohnliegenschaften reinvestiert werden können. Gleichzeitig wird der Verwaltungsaufwand reduziert und das Portfolio des Fonds auf Liegenschaften mit klarer wohnpolitischer Relevanz fokussiert.

Pachtwechsel beim Landwirtschaftsbetrieb Eifenau

Der traditionsreiche Landwirtschaftsbetrieb Eifenau, seit 1820 Bestandteil des Eifenauguts, wurde zuletzt in vierter Generation von der Familie Weber geführt. Nach der Pensionierung des bisherigen Betriebsleiters und mangels familieninterner Nachfolge musste eine externe Nachfolge gefunden werden. Der Gemeinderat der Stadt Bern nutzte diese Gelegenheit, um den Betrieb im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung neu auszurichten.

Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Bern wurde besonderer Wert auf innovative und nachhaltige Betriebskonzepte gelegt, die nicht nur den landwirtschaftlichen Charakter bewahren, sondern auch der Stadtbevölkerung einen Mehrwert bieten. Insbesondere waren Vorschläge erwünscht, die Landwirtschaft mit Bildungsangeboten und sozialen Projekten verbinden.

Nach einem zweistufigen Auswahlverfahren erhielt die Eifenauhof GmbH den Zuschlag. Das fünfköpfige Team plant einen vielseitigen Landwirtschaftsbetrieb mit nachhaltiger Tierhaltung. Zunächst ist die Haltung von Schafen vorgesehen; in späteren Phasen werden Mutterkühe, Milchkühe und weitere Tiere hinzukommen. Zusätzlich sind Gemüseanbau im Rahmen eines Selbsternteprojekts sowie traditioneller Getreideanbau geplant. Das Konzept wird ergänzt durch Bildungsangebote und Erlebnisführungen, um die Bevölkerung



aktiv in die landwirtschaftlichen Aktivitäten einzubinden.

Für die erfolgreiche Realisierung des neuen, gemeinschaftsorientierten Betriebskonzepts sind eine enge Abstimmung und eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen der Pächterschaft, Immobilien Stadt Bern als Vertreterin des Fonds sowie Stadtgrün Bern, zuständig für die Stadtgärtnerei und die Bewirtschaftung des Eifenauparks, unabdingbar. Die neue Pächterschaft hat Anfang 2025 den Betrieb

übernommen und arbeitet bereits engagiert an der Umsetzung ihres Konzepts.

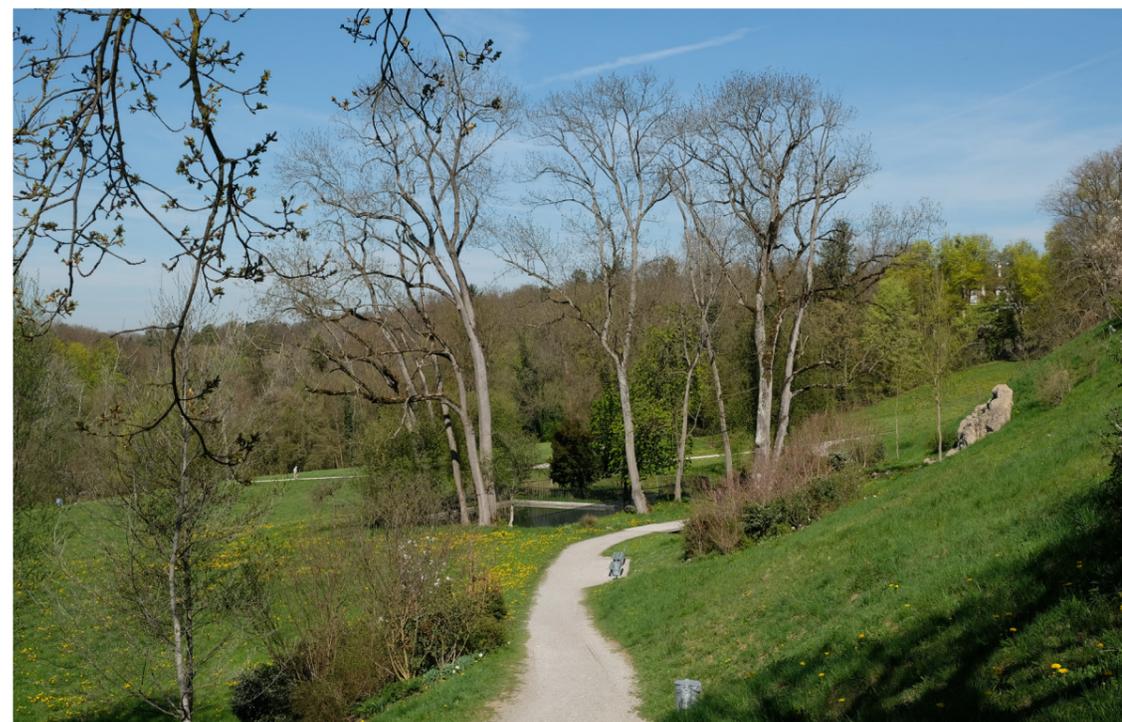
Der Betrieb Eifenau ist einer von fünf Landwirtschaftsbetrieben im Eigentum des Fonds. Die übrigen Höfe befinden sich westlich bzw. südwestlich der Stadt:

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2024

Name	Adresse	LN*	Ausrichtung
Betrieb Eifenau	Eifenauweg 110, 3006 Bern	21	IP**
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	26	Bio
Betrieb Zehnder	Matzenriedstrasse 95, 3019 Oberbottigen	35	IP**
Betrieb Niederhauser	Mannenriedstrasse 19, 3020 Riedbach	43	IP**
Im Baurecht abgegeben:			
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	69	IP**

*LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

**IP = Integrierte Produktion gemäss den Vorgaben des Vereins IP-Suisse



Eifenaupark © Christian Flück



Kommentar zur Jahresrechnung 2024 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von 23.1 Mio. Franken ab. Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonten werden aufgelöst und in den Gewinnvortrag überführt. Das Jahresergebnis wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Der Gewinnvortrag ins neue Geschäftsjahr beträgt somit 620.8 Mio. Franken.

Verwendung Jahresgewinn	in Fr.
Gewinnvortrag 1.1.2024	597'686'785.13
Jahresgewinn 2024	23'094'848.97
Total	620'781'634.10

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um Fr. 82.7 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2024 Fr. 1'789.8 Mio. (Vorjahr Fr. 1'707.0 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften sowie Aufwertung von Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird durch die Finanzverwaltung geführt.

Die Forderungen betragen insgesamt Fr. 14.9 Mio. Davon entfallen Fr. 12.9 Mio. auf die Kontokorrentforderung gegenüber der Stadtkasse und Fr. 2.0 Mio. auf die Forderungen gegenüber Dritten.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen von insgesamt Fr. 37.2 Mio. beinhalten die ordentlichen zeitlichen Abgrenzungen sowie die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten. Die bilanzierten Aktiven aus Heiz- und Nebenkosten belaufen sich per 31. Dezember 2024 auf Fr. 23.9 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von Fr. 3.9 Mio. aus.

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Der Saldo der Beteiligungen hat sich von Fr. 7.88 Mio. im Jahr 2023 auf Fr. 7.75 Mio. im Jahr 2024 reduziert. Dieser Rückgang lässt sich auf die Liquidation der Baugesellschaft Feldheim AG zurückführen.

Die gewährten Darlehen haben per 31. Dezember 2024 einen Saldo von Fr. 5.3 Mio. und sind um Fr. 0.1 Mio. höher als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurde das Darlehen an die WBG Warmbächli um Fr. 100'000 erhöht.

Im Berichtsjahr sind Investitionen von insgesamt Fr. 23.5 Mio. in die verschiedenen Bauprojekte (Verpflichtungskredite) eingeflossen. Mit Fr. 6.4 Mio. entfielen 2024 die höchsten Ausgaben auf den Neubau der Reichenbachstrasse 118, mit Fr. 3.9 Mio. auf die Glockenstrasse 3-5b und mit Fr. 3.3 Mio. auf die Gesamt-sanierung Moritzweg 7.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von Fr. 53.0 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der wertvermehrenden Investitionen in Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus den folgenden Kaufgeschäften:

Zugänge	in Fr.
Mannenriedstrasse 19, 3020 Bern	1'300'000
Stauffacherstrasse 84, 3014 Bern	1'055'000
Ehem. Tiefenauspital, 3004 Bern	2'500'000
Bolligenstrasse 30/30a/30b; 46b/46c, 3006 Bern	23'000'000

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen, kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen.

Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von Fr. 43.5 Mio. aus, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 10.3 Mio. darstellt. Die Erhöhung lässt sich hauptsächlich durch die Vorauszahlungen der Mieter*innen und Käufer*innen erklären.

Der Saldo der passiven Rechnungsabgrenzungen beträgt am 31.12.2024 insgesamt Fr. 8.8 Mio. und weist gegenüber dem Vorjahr (Fr. 9.4 Mio.) eine leichte Reduktion aus. Passive Rechnungsabgrenzungen fassen noch nicht verrechnete Aufwände, im Voraus erhaltene Erträge sowie die Marchzinsen und Agios aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten zusammen.

Um die wertvermehrenden Investitionen und die Liegenschaftskäufe zu finanzieren, wurde im Berichtsjahr zusätzliches Fremdkapital in Höhe von Fr. 50.0 Mio. aufgenommen. Der Gesamtsaldo der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2024 beträgt Fr. 690 Mio. Im Verhältnis zum Marktwert des Immobilienportfolios steigt die Fremdfinanzierung von 38.5 % im Vorjahr auf 39.3 % im Berichtsjahr leicht an.

Per Ende Geschäftsjahr 2024 beträgt das Fondskapital Fr. 1'047.2 Mio. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um Fr. 23.1 Mio. Franken entspricht dem Jahresgewinn. Das Dotationskapital (Fr. 357.8 Mio.) und die Schwankungsreserve (Fr. 68.5 Mio.) bleiben unverändert. Der Gewinnvortrag erhöht sich auf Fr. 620.8 Mio.

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2024	%	31.12.2023	%
AKTIVEN		1'789'751'698.53	100.00	1'707'027'903.68	100.00
Flüssige Mittel		20'054.70	0.00	19'871.10	0.00
Post		20'054.70	0.00	19'871.10	0.00
Forderungen		14'999'904.37	0.84	1'024'817.05	0.06
Forderungen gegenüber Dritten	1	2'331'130.48	0.13	1'381'817.05	0.08
Delkredere	2	-314'000.00	-0.02	-357'000.00	-0.02
Kontokorrent Stadtkasse	1	12'982'773.89	0.73	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		37'248'280.04	2.08	21'445'448.81	1.26
Zeitliche Abgrenzungen	3	13'251'939.15	0.74	1'371'234.51	0.08
Forderungen aus HK / NK	3	23'996'340.89	1.34	20'074'214.30	1.18
Finanzanlagen		13'070'846.90	0.73	13'105'846.90	0.77
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	7'748'720.00	0.43	7'883'720.00	0.46
Darlehen	5	5'322'126.90	0.30	5'222'126.90	0.31
Sachanlagen Finanzvermögen		1'724'412'612.52	96.35	1'671'431'919.82	97.91
Baurechte	6	466'651'747.05	26.07	462'505'508.60	27.09
Baulandparzellen	6	107'151'595.27	5.99	107'101'595.27	6.27
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	26'300'585.68	1.47	25'138'919.06	1.47
Wohnliegenschaften	6	698'161'232.18	39.01	661'613'305.07	38.76
Geschäftsliegenschaften	6	397'626'034.88	22.22	392'178'763.90	22.97
Landwirtschaftliche Gebäude	6	2'681'621.69	0.15	2'661'271.49	0.16
Anlagen im Bau	7	28'100'812.39	1.57	23'232'305.84	1.36
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-2'261'016.62	-0.13	-2'999'749.41	-0.18



Erfolgsrechnung 2024

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2024	%	31.12.2023	%
PASSIVEN		1'789'751'698.53	100.00	1'707'027'903.68	100.00
Laufende Verbindlichkeiten		43'467'679.02	2.43	33'222'289.53	1.95
Kreditoren	8	5'855'579.31	0.33	4'102'436.24	0.24
Kontokorrent Stadtkasse	8	0.00	0.00	2'650'863.71	0.16
Kontokorrente mit Dritten	8	25'154.55	0.00	56'570.45	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	13'102'108.16	0.73	5'455'876.48	0.32
Vorauszahlungen Mieter Akonto HK/NK	8	24'472'547.00	1.37	20'944'252.65	1.23
Depotgelder	8	12'290.00	0.00	12'290.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		8'759'544.99	0.49	9'402'174.90	0.55
Zeitliche Abgrenzungen	9	8'759'544.99	0.49	9'402'174.90	0.55
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		30'000'000.00	1.68	50'000'000.00	2.93
Kurzfristige Darlehen	10	30'000'000.00	1.68	50'000'000.00	2.93
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		660'000'000.00	36.88	590'000'000.00	34.56
Anleihen	10	340'000'000.00	19.00	270'000'000.00	15.82
Darlehen	10	320'000'000.00	17.88	320'000'000.00	18.75
Langfristige Rückstellungen		370'567.80	0.02	344'381.50	0.02
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		370'567.80	0.02	344'381.50	0.02
Fondskapital		1'047'153'906.72	58.51	1'024'059'057.75	59.99
Dotationskapital		357'842'272.62	19.99	357'842'272.62	20.96
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		0.00	0.00	0.00	0.00
Schwankungsreserve		68'530'000.00	3.83	68'530'000.00	4.01
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
- Erneuerungskonto		0.00	0.00	256'069'380.38	15.00
- Subventionskonto		0.00	0.00	30'900'000.00	1.81
- Innovationskonto		0.00	0.00	25'600'000.00	1.50
- Gewinnvortrag		597'686'785.13	33.39	178'875'000.00	10.48
Jahresergebnis		23'094'848.97	1.29	106'242'404.75	6.22

Die Darstellung der Erfolgsrechnung wird in ordentliche und ausserordentliche Geschäftstätigkeit aufgeteilt.

Bruttogewinn Fonds Fr. 49.7 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und -kosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren.

Gegenüber dem Vorjahr konnte eine Ertragssteigerung im Umfang von Fr. 7.5 Mio. auf Fr. 78.1 Mio. realisiert werden. Diese Steigerung begründet sich vorwiegend mit den Liegenschaftskäufen und der unterjährigen Mietzinsanpassung im Vorjahr.

Bei den Einzelkosten handelt es sich um die Liegenschaftskosten, die den einzelnen Mietobjekten zugeordnet werden können: Reparaturen, Renovationen, Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Gartenpflege, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw. Die grössten Aufwandspositionen Instandhaltung, Instandsetzung und Unterhalt aus Investitionen, welche diverse Reparatur- und Sanierungsmassnahmen beinhalten, sinken leicht im Vergleich zum Vorjahreswert von Fr. 19.3 Mio. auf Fr. 19.0 Mio.

Ordentlicher EBIT Fr. 38.8 Mio.

In dieser Kennzahl werden die Verwaltungskosten und der übrige Immobilienerfolg von Fr. 10.9 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie aktivierbare Eigenleistungen bei Bauvorhaben.

Ordentlicher Betriebsgewinn Fr. 1.9 Mio.

Der ordentliche Betriebsgewinn zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (im Wesentlichen in der Bewirtschaftung) abzüglich Finanzierungskosten und -erträge.

Der Zinsaufwand für das verzinsliche Fremdkapital von Fr. 690.0 Mio. belief sich im Berichtsjahr auf Fr. 5.2 Mio. oder 0.75 %.

Die Entschädigung an die Stadt Bern für das zur Verfügung gestellte Fondskapital ist verbindlich und im Fondsreglement Artikel 9, Absatz 2 festgehalten. Die Berechnungssystematik der Kapitalverzinsung basiert auf der Aufteilung aller Liegenschaften in sieben Kategorien. Für jede Kategorie ist eine Ausschüttungsquote definiert, die in % des Verkehrswertes den Zinsanteil in Franken bildet. Im Berichtsjahr erfolgt die Verzinsung wie folgt:

Liegenschaftstyp	Ausschüttung in %
Wohnen	1.75 %
Günstiger Wohnraum (GüWr)	0.00 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechtszins	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Jahresergebnis Fr. 23.1 Mio.

Die letzte Ergebnisstufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds (im Wesentlichen Marktwertanpassungen). So bildet die Aufwertung der Liegenschaften in Höhe von Fr. 21.2 Mio. den wesentlichen Anteil des Jahresgewinns von Fr. 23.1 Mio.





in Fr.	Erläuterungen	IST 2024	IST 2023	Veränderung 2024/23	Veränderung 2024/23 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	6	72'159'596.66	67'863'457.81	4'296'138.85	6.33 %
Beteiligungserträge	4	3'148'568.64	314'139.00	2'834'429.64	902.29 %
Verwaltungshonorare	11	564'244.96	533'415.06	30'829.90	5.78 %
übrige Erträge	12	2'239'824.77	1'884'163.95	355'660.82	18.88 %
Total Einzelerträge		78'112'235.03	70'595'175.82	7'517'059.21	10.65 %
Einzelkosten					
Instandhaltung und -setzung	13	11'497'271.20	11'681'582.71	-184'311.51	-1.58 %
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		2'302'246.22	2'245'088.03	57'158.19	2.55 %
übrige Mieten, Pacht		427'244.03	496'990.85	-69'746.82	-14.03 %
Energie- und Heizkosten		2'718'287.05	2'672'344.02	45'943.03	1.72 %
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2'874'172.90	2'658'381.52	215'791.38	8.12 %
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	14	1'013'203.41	908'912.91	104'290.50	11.47 %
übrige Kosten		121'198.82	28'071.49	93'127.33	331.75 %
Unterhaltsanteil der Investitionen	19	7'505'320.61	7'634'687.29	-129'366.68	-1.69 %
Total Einzelkosten		28'458'944.24	28'326'058.82	132'885.42	0.47 %
Bruttogewinn		49'653'290.79	42'269'117.00	7'384'173.79	17.47 %
(Bruttogewinnmarge)		63.6 %	59.9 %	3.7 %	

in Fr.	Erläute- rungen	IST 2024	IST 2023	Veränderung 2024/2023	Veränderung 2024/2023 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg	15	-314'877.33	-111'769.98	-203'107.35	181.72 %
Verwaltungskosten	16	11'217'959.96	10'757'955.42	460'004.54	4.28 %
Ordentlicher EBIT		38'750'208.16	31'622'931.56	7'127'276.60	22.54 %
(EBIT-Marge)		49.6 %	44.8 %	4.8 %	
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)					
Fremdkapitalzinsen	10	5'215'856.78	4'540'414.79	675'441.99	14.88 %
Fondskapitalzinsen		31'705'207.17	29'303'845.96	2'401'361.21	8.19 %
übriger Finanzierungserfolg		-109'500.39	127'479.61	-236'980.00	-185.90 %
Ordentlicher Betriebsgewinn		1'938'644.60	-2'348'808.80	4'287'453.40	-182.54 %
Veräusserungsgewinne		0.00	187'200.00	-187'200.00	-100.00 %
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		0.00	681'919.00	-681'919.00	-100.00 %
Grundstückgewinnsteuer		0.00	-9'708.35	9'708.35	-100.00 %
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	21'156'204.37	63'109'802.90	-41'953'598.53	-66.48 %
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	0.00	-103'000.00	103'000.00	-100.00 %
Auflösung Neubewertungsreserve	18	0.00	44'725'000.00	-44'725'000.00	-100.00 %
Jahresergebnis		23'094'848.97	106'242'404.75	-83'147'555.78	-78.26 %



Erfolgsrechnung 2024 nach Produktgruppen Teil 1

in Fr.	Total 2024	Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften
Einzelerträge			
Miet- / Baurechtszinsen	74'874'319.44	30'002'286.20	24'718'421.08
Leerstand / Umbauleerstand	-2'714'722.78	-423'011.13	-2'291'711.65
Total Nettomiete / Baurechtszinsen	72'159'596.66	29'579'275.07	22'426'709.43
Beteiligungserträge	3'148'568.64	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	564'244.96	61'860.08	55'738.87
übrige Erträge	2'239'824.77	292'817.97	1'870'900.90
TOTAL Einzelerträge	78'112'235.03	29'933'953.12	24'353'349.21
Einzelkosten			
Instandhaltung und -setzung	11'497'271.20	6'585'712.30	4'625'440.00
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	2'302'246.22	126'916.56	1'689'320.56
übrige Mieten, Pacht	427'244.03	215'180.90	11'781.33
Energie- und Heizkosten	2'718'287.05	1'432'108.63	1'273'147.90
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2'874'172.90	1'186'601.19	790'883.41
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	1'013'203.41	111'073.45	883'876.33
übrige Kosten	121'198.82	54'426.71	31'036.93
Unterhaltsanteil der Investitionen	7'505'320.61	1'728'452.42	5'685'068.09
TOTAL Einzelkosten	28'458'944.24	11'440'472.16	14'990'554.55
Bruttogewinn	49'653'290.79	18'493'480.96	9'362'794.66
(Bruttogewinnmarge)	63.6 %	61.8 %	38.4 %

Landwirtschaft	Baurechte/Übrige Landparzellen	DL für Dritte	Leistungen für Behörden und Verwaltung	Beteiligungen	Neubewertungsreserve
244'958.74	19'908'653.42	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
244'958.74	19'908'653.42	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	3'148'569.00	0.00
1'788.34	72'736.07	372'121.60	0.00	0.00	0.00
7'105.59	69'000.30	0.00	0.00	0.00	0.00
253'852.67	20'050'389.79	372'121.60	0.00	3'148'569.00	0.00
259'973.10	26'145.80	0.00	0.00	0.00	0.00
271'022.56	214'959.40	14.62	12.53	0.00	0.00
8'245.40	192'036.40	0.00	0.00	0.00	0.00
4'712.55	8'317.98	0.00	0.00	0.00	0.00
24'684.84	871'488.45	329.90	183.58	1.54	0.00
1'708.65	16'544.98	0.00	0.00	0.00	0.00
3'094.38	30'631.28	468.92	1'482.23	58.37	0.00
91'800.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
665'241.57	1'360'124.29	813.44	1'678.34	59.90	0.00
-411'388.89	18'690'265.50	371'308.16	-1'678.34	3'148'509.10	0.00
-162.1 %	93.2 %	99.8 %	0.0 %	100.0 %	0.0 %

Erfolgsrechnung 2024 nach Produktgruppen Teil 2

in Fr.	Total 2024	Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften
Gemeinkosten			
übriger Immobilienerfolg	-314'877.33	-165'466.16	-106'914.68
Verwaltungskosten	11'217'959.96	4'201'372.26	2'676'097.92
Ordentlicher EBIT	38'750'208.16	14'457'574.86	6'793'611.42
(EBIT-Marge)	49.61 %	48.30 %	27.90 %
Fremdkapitalzinsen	5'215'856.78	1'982'565.58	1'251'565.63
Fondskapitalzinsen	31'705'207.17	8'592'111.14	9'543'267.36
übriger Finanzierungserfolg	-109'500.39	-14'140.66	-8'930.94
Ordentlicher Betriebsgewinn	1'938'644.60	3'897'038.80	-3'992'290.63
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)			
Veräusserungsgewinne	0.00	0.00	0.00
Periodenfremde Veräusserungsgewinne	0.00	0.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	21'156'204.37	5'096'428.00	71'124.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	0.00	0.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis	23'094'848.97	8'993'466.80	-3'921'166.63

Landwirtschaft	Baurechte/Übrige Landparzellen	DL für Dritte	DL für Behörden	Beteiligungen	Neubewertungsreserve
-3'148.77	-27'298.06	-12'049.66	0.00	0.00	0.00
221'609.88	2'294'029.93	474'984.17	1'162'203.05	187'662.75	0.00
-629'850.00	16'423'533.63	-91'626.35	-1'163'881.39	2'960'846.35	0.00
-248.12 %	81.91 %	-24.62 %	0.00 %	94.04 %	0.00
52'148.57	1'929'497.01	50.00	30.00	-	0.00
-	13'569'828.67	0.00	0.00	0.00	0.00
-372.12	-41'056.68	0.00	0.00	-45'000.00	0.00
-681'626.44	965'264.63	-91'676.35	-1'163'911.39	3'005'846.35	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	15'988'652.37	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-681'626.44	16'953'917.00	-91'676.35	-1'163'911.39	3'005'846.35	0.00

Geldflussrechnung 2024

in Fr.	2024	2023
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	23'094'848.97	106'242'404.75
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	0.00	-187'200.00
(-) Auf / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	-21'156'206.29	-63'006'802.90
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	-992'313.43	228'737.94
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-3'822'082.05	-8'194'638.80
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	8'710'253.20	9'314'676.81
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-642'629.91	-1'256'781.25
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	26'186.30	1'610.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	0.00	-44'725'000.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	0.00	460'661.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5'218'056.79	-1'122'332.45
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Kauf Liegenschaften	-27'855'000.00	-12'440'661.00
Verkauf Liegenschaften	0.00	387'200.00
Investitionen aus Baukrediten	-15'950'235.59	-33'201'059.28
Gewährung Darlehen	0.00	-80'000.00
Amortisation Darlehen	0.00	0.00
Kauf Beteiligungen	35'000.00	-300'000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-43'770'235.59	-45'634'520.28
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	-11'447'637.60	-3'227'272.66
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	50'000'000.00	50'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	38'552'362.40	46'772'727.34
Total Geldfluss	183.60	15'874.61
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	19'871.10	3'996.49
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	20'054.70	19'871.10

Anhang zur Jahresrechnung 2024 Regelwerk

Angewendetes Regelwerk

Der Rechnungsabschluss des Fonds ist in Übereinstimmung mit den geltenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen erstellt worden.

Gemeindegesezt (GG, BSG 170.11)

Gemeindeverordnung (GV, BSG 170.111)

Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHDV, BSG 170.511)

Die kantonalen Vorschriften über den Finanzhaushalt der Gemeinden orientieren sich an den Bestimmungen des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2) gemäss Handbuch der Kantonalen Finanzdirektoren. Die kantonalen Bestimmungen weichen in einzelnen Bereichen von den Empfehlungen des HRM2 ab. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt eine Auflistung dieser Ausnahmen zur Verfügung unter www.be.ch/gemeinden > Rubrik Gemeindefinanzen > HRM2 > Praxishilfen.

Bewertungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen Nutzen erbringen und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Sie werden bei erstmaliger Bilanzierung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Entstehen dem Fonds keine Kosten, wird zum Marktwert des Zugangs bilanziert. Folgebewertungen erfolgen zum Marktwert am Bilanzstichtag. Die Bilanzwerte sind bei eingetretenen dauerhaften Wertminderungen oder Verlusten sofort zu bereinigen.

Die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteuerwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an zehn Aktiengesellschaften sowie an neun Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt Fr. 7.7 Mio. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter dem Kapitel «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» auf Seite 49 zu entnehmen.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2023 in Fr.	Veränderung 2024 in Fr.	Stand 31.12.2024 in Fr.
Dotationskapital	357'842'272.62	0.00	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	0.00	0.00	0.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00	0.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	306'486'785.13	-306'486'785.13	0.00
Subventionskonto	37'000'000.00	-37'000'000.00	0.00
Innovationskonto	30'600'000.00	-30'600'000.00	0.00
Gewinnvortrag	223'600'000.00	374'086'785.13	620'781'634.10
Jahresergebnis ¹⁾		23'094'848.97	
Total	1'024'059'057.75	23'094'848.97	1'047'153'906.72

1) Fondskapitalnachweis nach Gewinnverwendung (Siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2024 S. 35)

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2023 in Fr.	Bildung im Jahr 2024 in Fr.	Auflösung im Jahr 2024 in Fr.	Verwendung im Jahr 2024 in Fr.	Stand 31.12.2024 in Fr.
Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	344'381.50	55'685.00	29'498.70	0.00	370'567.80
Total	344'381.50	55'685.00	29'498.70	0.00	370'567.80

¹⁾ Vorfinanzierungen durch die Mieterschaft für Boiler-, Tank- und Lüftungsrevisionen

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	01.01.24	431'160'063.21	807'138'600.41	23'232'305.84	1'261'530'969.46
Zuwachs / Zugänge	2024	3'800'000.00	24'055'000.00	23'455'556.21	51'310'556.21
Entwidmung/Widmung	2024	0.00	0.00	0.00	0.00
Abgänge / Korrekturen	2024	0.00	0.00	-4'817'492.23	-4'817'492.23
Umgliederungen	2024	-2'450'000.00	12'792'996.25	-13'769'557.43	-3'426'561.18
Anlagewert	31.12.24	432'510'063.21	843'986'596.66	28'100'812.39	1'304'597'472.26
kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per	01.01.24	163'585'959.72	249'314'740.05	-2'999'749.41	409'900'950.36
Dauernde Wertminderungen	2024	0.00	0.00	0.00	0.00
Auf-/Abwertungen	2024	4'007'905.07	5'167'552.04	0.00	9'175'457.11
Umgliederungen	2024	0.00	0.00	738'732.79	738'732.79
Stand per	31.12.24	167'593'864.79	254'482'292.09	-2'261'016.62	419'815'140.26
Anlagewert netto	31.12.24	600'103'928.00	1'098'468'888.75	25'839'795.77	1'724'412'612.52

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten Fr. 15'313'904.37

Der Forderungsbestand beinhaltet die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mieter*innen und Übrigen sowie die Kontokorrentforderung gegenüber der Stadtkasse

2 Delkredere Fr. 314'000.00

	01.01.2024 in Fr.	31.12.2024 in Fr.	Veränderung in Fr.	Bestand in %
Delkredere	357'000.00	314'000.00	-43'000.00	13.47 %

Der Rückstellungsbedarf wird aufgrund der einzelnen Forderungen erhoben und nicht global über den Bestand errechnet

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen Fr. 37'248'280.04

Die Rechnungsabgrenzungen umfassen noch nicht in Rechnung gestellte Dienstleistungsforderungen, im Voraus bezahlte Aufwände sowie Guthaben aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten.

4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

Fr. 7'748'720.00

Beteiligung an	Nominalkapital in Fr. (100 %)	Eigentumsanteil in Fr.	Eigentumsanteil in %	Buchwert in Fr.	Ertrag in Fr.	Rendite in %	Anzahl Wohnungen	Tätigkeit
Wygler-Baugesellschaft Bern AG	1'200'000.00	300'000.00	25.00 %	300'000.00	150'000.00	50.00 %	464	günstiger Wohnraum
Baugesellschaft Nydeggen AG	500'000.00	250'000.00	50.00 %	250'000.00	12'500.00	5.00 %	72	günstiger Wohnraum
Biwo AG	500'000.00	200'000.00	40.00 %	200'000.00	12'000.00	6.00 %	127	günstiger Wohnraum
Regio Wohnbau AG	1'754'000.00	60'300.00	3.44 %	60'300.00	1'809.00	3.00 %	73	günstiger Wohnraum
Logis Suisse AG	104726'910.00	287'500.00	0.27 %	287'500.00	7'187.50	2.50 %	3'267 davon 34 in Bern	preisgünstiger Wohnungsbau
Egelmoos AG	130'000.00	75'000.00	57.69 %	75'000.00	2'421'300.00 (einmalig im 2024)	0.00 %	1 Altersheim mit 46 Wohneinheiten	Alterseinrichtungen
Tscharnergut Immobilien AG	2'580'000.00	420'000.00	16.28 %	1'113'000.00	0.00	0.00 %	-	Infrastruktur Tscharnergut
Baugesellschaft Feldheim AG ¹⁾	180'000.00	0.00	0.00 %	0.00	413'292.14	0.00 %	-	Mantelgesellschaft
Gäbelbach-Immobilien AG	320'000.00	20'000.00	6.25 %	20'000.00	0.00	0.00 %	-	Infrastruktur Gäbelbach
Stadtwohnung Bern AG	9'000'000.00	800'000.00	8.89 %	800'000.00	24'000.00	3.00 %	181	günstiger Wohnraum
TEAG Technologiepark-Immobilien AG	4'800'000.00	1'600'000.00	33.33 %	2'080'000.00	0.00	0.00 %	-	Büroflächen
Baugenossenschaft Aare Bern	866'000.00	207'000.00	23.90 %	207'000.00	10'350.00	5.00 %	190 und 2 Altersheime mit 174 Wohneinheiten	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	282'000.00	141'000.00	50.00 %	141'000.00	8'460.00	6.00 %	71	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	936'000.00	115'000.00	12.29 %	115'000.00	5'750.00	5.00 %	1'622	mittelständischer Wohnraum
FAMBAU Genossenschaft	5'302'000.00	74'000.00	1.40 %	74'000.00	2'220.00	3.00 %	2'980	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39'500.00	30'000.00	75.95 %	30'000.00	1'800.00	6.00 %	18	günstiger Wohnraum
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1'308'000.00	90'000.00	6.88 %	90'000.00	2'700.00	3.00 %	318	günstiger Wohnraum
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455'000.00	80'000.00	17.58 %	80'000.00	4'800.00	6.00 %	314	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Terra-Bern	308'000.00	176'000.00	57.14 %	1'525'920.00	70'400.00	40.00 %	188	mittelständischer Wohnraum
Genossenschaft Feuerwehr Viktoria	463'000.00	300'000.00	64.79 %	300'000.00	0.00	0.00 %	3	günstiger Wohnraum
Total		5'225'800.00		7'748'720.00	3'148'568.64			

1) Liquidiert per 14.08.2024

5 Darlehen

Fr. 5'322'126.90

Darlehensnehmerin	Darlehen in Fr.	Zins in %
Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach	92'126.90	1.50 %
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ¹⁾	1'000'000.00	0.80 %
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein ¹⁾	4'000'000.00	0.95 %
Verein Wohnenbern ¹⁾	150'000.00	1.22 %
Darlehen Hauptstadt Genossenschaft ¹⁾	80'000.00	1.22 %
Total	5'322'126.90	

6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

Fr. 1'698'572'816.75

Segment	Miet-/Baurechtsvertrag in Fr.	Buchwert in Fr.	Bruttorendite in %
Wohnen	29'579'275.07	698'161'232.18	4.2 %
Geschäfte	22'426'709.43	397'626'034.88	5.6 %
Landwirtschaft	244'958.74	28'982'207.37	0.8 %
Baurechte	19'908'653.42	466'651'747.05	4.3 %
Baulandparzellen	0.00	107'151'595.27	0.0 %
Total	72'159'596.66	1'698'572'816.75	4.2 %

7 Anlagen im Bau

Fr. 25'839'795.77

Anlagen im Bau beinhalten die aufgelaufenen Kosten der per Bilanzstichtag noch laufenden Investitions- und Sanierungsprojekte, für welche die zuständigen Gremien Verpflichtungskredite gesprochen haben. Der Anteil Unterhalt (werterhaltend) wird jährlich der Erfolgsrechnung belastet und teilweise in der Position Wertberichtigung berücksichtigt. Somit beträgt der Nettowert der Anlagen im Bau per 31.12.2024 Fr. 25'839'795.77.

8 Laufende Verbindlichkeiten

Fr. 43'467'679.02

Die laufenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden, die der Mieterschaft in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten von hängigen Abrechnungen, Vorauszahlungen der Landkäufer, sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2025.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 8'759'544.99

in Fr.	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'174'498.00
Abgrenzung Agio auf Anleihen	4'860'982.00
übrige Abgrenzungen	724'064.99
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'759'544.99



10 Kurz- und Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Fr. 690'000'000.00

Emittentin	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	Verbindlichkeit in Fr.
PostFinance 2012 – 2027	15 Jahre	30.03.27	1.6500	50'000'000.00
PostFinance 2013 – 2025	12 Jahre	11.02.25	1.3600	50'000'000.00
Crédit Suisse 2013 – 2038	25 Jahre	11.10.38	2.1540	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2014 – 2049	35 Jahre	31.12.49	-0.0550	50'000'000.00
PostFinance 2015 – 2026	11 Jahre	10.02.26	0.3000	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2016 – 2028	12 Jahre	25.02.28	1.6017	50'000'000.00
Crédit Suisse 2017 – 2036	19 Jahre	31.03.36	0.4780	60'000'000.00
Basler Kantonalbank 2018 – 2031	13 Jahre	13.11.31	0.9920	70'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2019 – 2050	31 Jahre	17.01.50	-0.1580	50'000'000.00
UBS 2020 – 2039	19 Jahre	13.06.39	0.5800	50'000'000.00
UBS 2020 – 2034	14 Jahre	30.01.34	0.6937	30'000'000.00
ZKB / BKB 2022 – 2053	31 Jahre	27.06.53	1.8960	30'000'000.00
ZKB / DB / Raiffeisen 2024 – 2043	19 Jahre	25.11.43	1.0370	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2024 – 2033	9 Jahre	01.11.33	0.9000	20'000'000.00
Postfinance 2024 – 2025	3 Monate	16.01.25	0.8500	30'000'000.00
Total				690'000'000.00

11 Verwaltungshonorare

Fr. 564'244.96

Diese Position beinhaltet einerseits Honorare für die Führung von diversen Bewirtschaftungs- und Buchhaltungsmandaten und andererseits Verwaltungsratsentschädigungen für Vertretungen in städtischen Beteiligungsgesellschaften sowie Honorare aus der Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

12 Übrige Erträge

Fr. 2'239'824.77

in Fr.	
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenpauschale	1'604'820.20
Weiterverrechnung Unterhalt und Gebühren an Mieter	450'360.62
Einnahmen aus Plakatwerbung	123'500.00
übrige Entgelte	61'143.95
Total	2'239'824.77

13 Instandhaltung / Instandsetzung

Fr. 11'497'271.20

Die Unterhaltsarbeiten unterscheiden sich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung. Die Instandhaltung beinhaltet Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Verschleissteile. Die Instandsetzung umfasst die zyklischen Aufwendungen für die Sicherheit und Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit von Teilen für eine bestimmte Dauer.



14 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten

Fr. 1'013'203.41

in Fr.	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Christoffel-Unterführung	321'447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Neuengasse-Unterführung	28'228.50
Service- und Wartungsarbeiten	343'130.90
Gebühren zur Weiterverrechnung an Mieterschaft	102'703.05
nicht weiter verrechenbare Gebühren und Nebenkosten	217'693.46
Total	1'013'203.41

15 Übriger Immobilienerfolg

Fr. 314'877.33

Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie die aktivierbaren Eigenleistungen und Baukreditzinsen aus den Bauvorhaben.

16 Verwaltungskosten

Fr. 11'217'959.96

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

17 Auf- / Abwertungen auf Liegenschaften und Wertschriften

Fr. 21'156'204.37

Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Liegenschaften wurden um netto Fr. 21'156'204.37 aufgewertet.

18 Auflösung Neubewertungsreserve

0.00

HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren bis 2023 linear aufzulösen. Ab dem Berichtsjahr entfällt der ausserordentliche Ertrag aus der Auflösung.

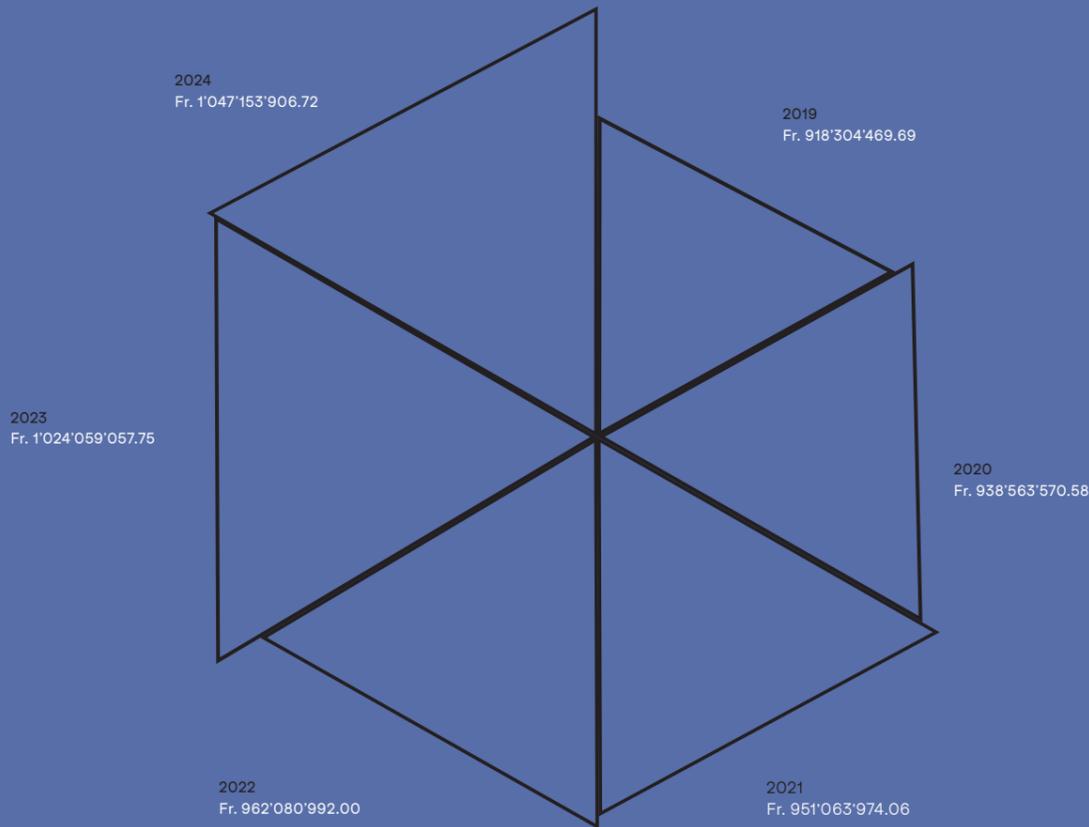
19 Unterhaltsanteil der Investitionen

Fr. 7'505'320.61

Gemäss GRB 2024-3053 vom 31. Mai 2024 Ziffer 1.4 wurden die Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonten per 1. Januar 2024 aufgelöst und in den Gewinnvortrag umgebucht. Die ehemaligen Entnahmen aus den jeweiligen Konten werden neu im Block «Einzelkosten» als Unterhaltsanteil der Investitionen abgebildet.

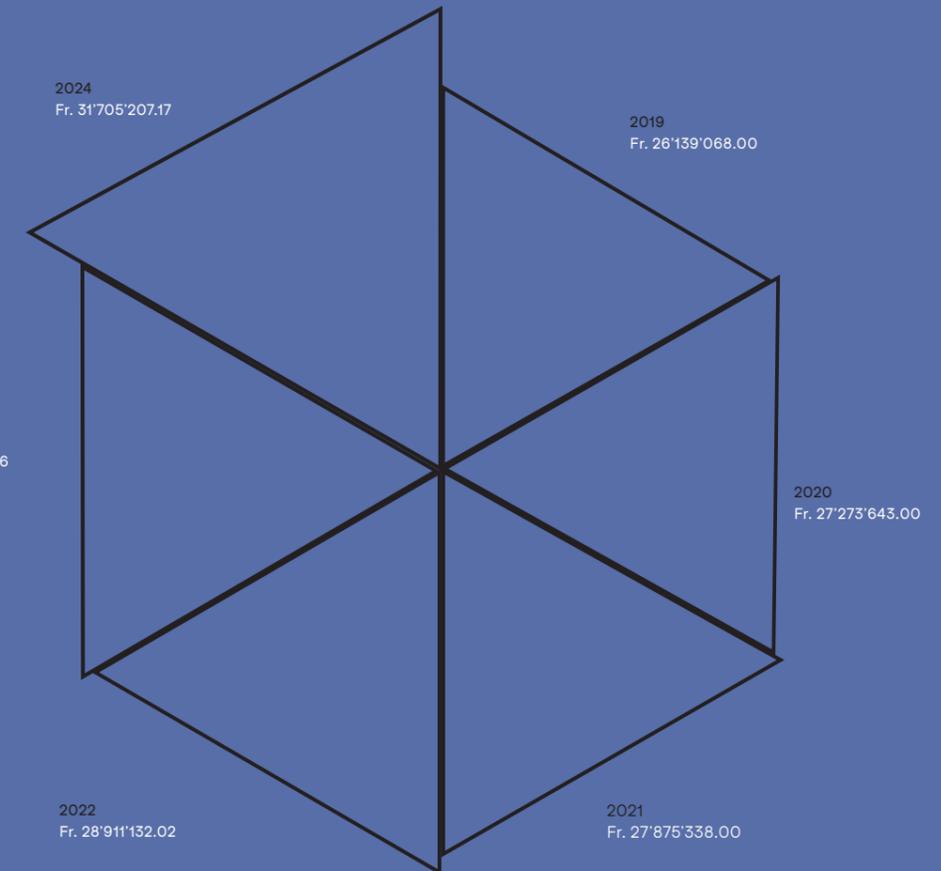


Fondskapital nach Gewinnverwendung



in Fr.	2019	2020	2021	2021	2023	2024
Dotationskapital	354'003'753.62	353'559'811.62	356'678'611.62	357'381'611.62	357'842'272.62	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	178'900'000.00	134'175'000.00	89'450'000.00	44'725'000.00	0.00	0.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	225'317'716.07	239'873'758.96	247'555'362.44	256'069'380.38	306'486'785.13	0.00
Subventionskonto	24'420'000.00	29'000'000.00	29'900'000.00	30'900'000.00	37'000'000.00	0.00
Innovationskonto	22'433'000.00	24'000'000.00	24'800'000.00	25'600'000.00	30'600'000.00	0.00
Gewinnvortrag	44'700'000.00	89'425'000.00	134'150'000.00	178'875'000.00	223'600'000.00	620'781'634.10
Total Fondskapital	918'304'469.69	938'563'570.58	951'063'974.06	962'080'992.00	1'024'059'057.75	1'047'153'906.72

Verzinsung Fondskapital



in Fr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Verzinsung Fondskapital	26'139'068.00	27'273'643.00	27'875'338.00	28'911'132.02	29'303'845.96	31'705'207.17
Zinssatz	2.86 %	2.97 %	2.97 %	3.02 %	3.02 %	3.06 %



Immopressum

**Herausgegeben von Immobilien Stadt Bern im Auftrag
des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern**

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
CH-3011 Bern

Telefon 031 321 60 60
immobilien@bern.ch
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:

Immobilien Stadt Bern;
Christina Graf, Philippe Winz

Fotografie / Visualisierungen / Pläne:

Immobilien Stadt Bern
Frontseite: Parkcafé «Kleine Schanze»: Rolf Siegenthaler

Portrait Vorwort und Gruppenbild: Ubezio GmbH, Bern-Liebefeld
Visualisierung Treppenturm: Roesti & Pereira GmbH SIA
Visualisierung Etappen Viererfeld/Mittelfeld: Geoinformation Stadt Bern
Elfenau: Christian Flück

Konzeption und Gestaltung:

eMarket GmbH, Bern
www.emarket.erni

Juni 2025