

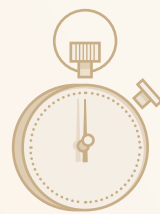


Geschäftsbericht 2015

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



*30 Jahre
Fonds für Boden- und
Wohnbaupolitik*



Das Jahr in Kürze

Seite 6



30 Jahre Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 15



Finanzbericht

Seite 49



Nachhaltigkeitsbericht

Seite 75

3 *etabliert; Vorwort Alexandre Schmidt*

5 *Engagiert voran!; Vorwort Fernand Raval*

6 *Das Jahr in Kürze – eine Auswahl*

8 *Fonds 2015: Die Kurzübersicht*

12 *Gesellschaftsorgane*

Der Fonds

Seite 15

16 *30 Jahre Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik –
Reminiszenzen einer bewegten Zeit*

22 *Interview: «Wir fühlten uns zeitweise wie Kapitäne,
die einen schweren Dampfer ohne Orientierungshilfen
durch dichten Nebel navigieren sollen»*

26 *Gelebte Erinnerung*

Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 30

33 *Wohnliegenschaften*

36 *Geschäftsliegenschaften*

39 *Baurechte und Entwicklungsareale*

44 *Landwirtschaft*

45 *Beteiligungen*

47 *Dienstleistungen für Dritte und Behörden*

Finanzbericht

Seite 49

50 *Kommentar zur Jahresrechnung 2015
des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik*

51 *Bilanz*

54 *Erfolgsrechnung 2015*

58 *Erfolgsrechnung 2015 nach
Produktgruppen; Teil 1*

60 *Erfolgsrechnung 2015 nach
Produktgruppen; Teil 2*

62 *Geldflussrechnung 2015*

63 *Anhang zur Jahresrechnung 2015; Regelwerk*

65 *Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung*

70 *Dotationskapital*

71 *Verzinsung Fondskapital*

72 *Wohnliegenschaften des Fonds; Objektbestand 2015*

Nachhaltigkeitsbericht

Seite 75

76 *Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette*

78 *Impressum*



Alexandre Schmidt

etabliert

Die Handlungsfreiheit bei den Immobilien erhöhen, bestehende Immobilienwerte erhalten und neue schaffen sowie einen aktiven Beitrag an die städtische Boden- und Wohnbaupolitik leisten: Dies waren unter anderem die Ziele bei der Gründung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vor dreissig Jahren. Wie sieht die Bilanz des schweizweit einmaligen Fondsmodells nach drei Jahrzehnten aus?

Unbestrittenermassen hat der Fonds sehr viel erreicht: Das städtische Immobilienportfolio wurde konsolidiert, die Immobilienbewirtschaftung professionalisiert und mit Arealentwicklungen, Sanierungen oder Neubauten hat der Fonds einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Finanziell steht der Fonds dabei heute auf einem gesunden Fundament. So sind anstehende Investitionen grösstenteils vorfinanziert und die Abgabe an den steuerfinanzierten Haushalt konnte innerhalb einer Dekade auf zuletzt rund 25.7 Mio. Franken mehr als verdoppelt werden – notabene ohne die nachhaltige Entwicklung des Fonds zu gefährden.

Neben dem Positiven gab es in der Geschichte des Fonds, wie zumeist in Biografien, auch Negatives. Einzelne Fondsprojekte hatten einen schweren Stand und zuletzt schlug der Berner Mietskandal national Wellen.

Dem Fonds gehören rund 2000 der etwa 75 000 Wohnungen in der Stadt Bern. Der Fonds leistet einen Beitrag an ein Wohnangebot, das allen Einkommens- und Alters-

gruppen dient und vielfältige Wohnbedürfnisse abdeckt. Weil die Ideen zum idealen Wohnangebot verschieden sind, ist diese Aufgabe anspruchsvoll. Immobilien sind ein Top-Thema der städtischen Politik, die zu berücksichtigenden Interessen nicht durchwegs unter einen Hut zu bringen. In diesem Umfeld schlägt sich der Fonds wahrhaft gut.

Unter dem Strich hat sich der Fonds klar bewährt, weil er in einem wichtigen städtischen Handlungsfeld benötigte Spielräume schafft und es ihm in den letzten dreissig Jahren gelungen ist, sich schrittweise zu etablieren. Ich bin zuversichtlich, dass der Fonds für die Zukunft gerüstet ist.

Alexandre Schmidt

Direktor für Finanzen, Personal und Informatik
Präsident der Betriebskommission des Fonds für
Boden- und Wohnbaupolitik



Fernand Raval

Engagiert voran!

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik konnte im Berichtsjahr auf dreissig Jahre bewegte Geschichte zurückblicken. Dreissig Jahre sind innerhalb eines Menschenlebens eine beachtliche Zeitspanne, im geschichtlichen Kollektivgedächtnis jedoch kaum erwähnenswert – und wohl wenige von uns hätten aus dem Stegreif sagen können, dass nachfolgende Ereignisse vor dreissig Jahren stattgefunden haben:

- Kurt Furgler wird zum dritten Mal Bundespräsident der Schweiz.
- Michail Gorbatschow wird Generalsekretär der KPdSU.
- Die Schweiz führt die Autobahn-Vignette ein.
- YB wurde im Folgejahr letztmalig Schweizer Fussballmeister.

Gerade politisch bedeutende Gegebenheiten erscheinen wie Ereignisse aus einer anderen Epoche, obwohl sie lediglich dreissig Jahre zurückliegen. Zum einen gab es Weltbewegendes, andere Ereignisse bleiben Fussnoten der Weltgeschichte. Und irgendwo dazwischen war da noch was im Jahr 1985: Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wird gegründet und die Mitglieder der Betriebskommission treffen sich am 19. April 1985 um 14 Uhr im Büro des damaligen Liegenschaftsverwalters an der Junkerngasse 32 zu der konstituierenden Sitzung. Auch wenn dies wahrlich nicht als Weltbewegendes anzusehen ist, so ist es aber für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern eine entscheidende Wegmarke und durchaus auch politisch von lokaler Bedeutung. Mit der Gründung des Fonds, die 1984 in einer Stadtberner Volksabstimmung gutgeheissen wurde, haben es findige und vorausschauende Politikerinnen und Politiker ermöglicht, eine aktive und dauerhafte kommunale Boden- und Wohnbaupolitik mit einer, wenn auch hart erkämpften, soliden Finanzierungsgrundlage zu initialisieren.

Als Leiter von Immobilien Stadt Bern, die im Auftrag des Fonds das Immobilienportfolio des Finanzvermögens bewirtschaftet, bin ich der festen Überzeugung, dass der Fonds eine zentrale Funktion in der städtischen Wohnbaupolitik wahrnimmt, indem er im Rahmen seiner Möglichkeiten unablässig daran arbeitet, in einem komplexen politischen Umfeld den Wohn- und Arbeitsstandort Bern zu stärken. Dabei sind Rückschläge oder Verzögerungen nicht zu vermeiden, am Ende des Tages jedoch zählen die Resultate. Und hier kann der Fonds punkten mit prägenden Projekten wie dem Ersatzneubau Stöckacker Süd, dem Entwicklungsschwerpunkt WankdorfCity oder mit der Gesamtüberbauung Brünnen, um nur einige von ihnen exemplarisch hervorzuheben. Solch bauliche Meilensteine sind ungemein wertvoll für eine lebendige und lebenswerte Stadt.

Der Fonds ist heute mit einem Portfolio, das eine Bilanzsumme von rund 1.4 Mia. Franken aufweist, ein gesundes Immobilien«-Unternehmen», das durchaus in der Branche Beachtung findet.

Mit einem motivierten und gut ausgebildeten Team im Rücken fällt es mir nicht schwer zu versprechen, dass wir auch künftig entschlossen und engagiert voranschreiten werden!

Fernand Raval
Leiter Immobilien Stadt Bern

Das Jahr in Kürze – eine Auswahl

April

Mit dem Ziel, der Gastronomie auf der Münsterplattform neue Impulse zu verleihen, wurde das Plattform-Café durch Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Jahr 2014 öffentlich zur Neuvermietung ausgeschrieben. Die Einstein Kaffee AG, die unter 22 Bewerber/-innen den Zuschlag erhielt, führt nun das Plattform-Café seit April 2015 unter dem Label «Einstein au jardin».



Juni

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik genehmigt den Baukredit zum Einbau von drei Wohnungen in der Liegenschaft Aarstrasse 62, 66. Damit kann das Potenzial des Gebäudes, das sich seit 1936 in städtischem Besitz befindet und bereits in den Jahren 2007/08 aussen umfassend saniert wurde, ausgeschöpft werden.



November

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen am 15. November 2015 der Abgabe des Projektes «bärn ost» im Baurecht mit einem Ja-Stimmenanteil von fast 78% zu. Auf dem Areal des alten Tramdepots Burgernziel werden in den nächsten Jahren rund 110 Wohnungen mit Dienstleistungs- und Gewerbeflächen entstehen.

78%



Januar ←



März

Der Gemeinderat hat sich zu Gunsten der Wohnbauförderung zum Ziel gesetzt, die Gebiete Viererfeld und Mittelfeld bis zum Ende der Legislatur 2016 ein- bzw. umzuzonen. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik genehmigt die Mehrwertvereinbarungen betreffend Viererfeld und Mittelfeld.

Mai

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat Anfang 2015 entschieden, alle sechs zur Verfügung stehenden Baufelder des Areals Warmbächliweg-Güterstrasse unter gemeinnützigen Wohnbauträgern auszu-schreiben und im Baurecht abzugeben. Im Rahmen einer Informations-veranstaltung erhalten die interessierten gemeinnüt-zigen Wohnbaugenos-senschaften die ver-gaberelevanten Unterlagen.



September

Für die umsichtige Sanierung und den zielbe-wussten Umbau der Liegenschaft Jurastrasse 59 erhält der Fonds für Boden- und Wohnbau-politik den «ATU Prix» der Stiftung Auszeich-nung Berner Baukultur sowie eine «Aner-kenkung Region Mitte» des Prix Lignum, der den innovativen, hochwertigen und zukunfts-weisenden Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und künstlerischen Arbeiten auszeichnet.

September

Das Tierparkrestaurant Dählhölzli gehört zu den beliebtesten städtischen Gastronomie-betrieben, weist jedoch grösseren Erneue-rungsbedarf auf. Zur Modernisierung und Er-weiterung startet der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einen Architekturwettbewerb für Generalplanungsteams.

→ Dezember

Dezember

Der von der Stadt Bern erstellte Ersatzneubau Stöckacker Süd wird nach den Nachhaltigkeits-kriterien von MINERGIE-P-ECO erstellt und wurde als erste Überbauung im Kanton Bern mit dem Label 2000-Watt-Areal ausgezeichnet. Die Überbauung wird in drei Etappen rea-lisiert. Die Wohneinheiten der ersten Etappe sind im Sommer 2016 bezugsbereit, die Erst-vermietung für alle drei Etappen wird jedoch zeitgleich im Dezember 2015 lanciert.

Fonds 2015: Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	17675200.36
davon wurden zugewiesen:	
an den Erneuerungsfonds	12575200.36
an den Subventionsfonds	2500000.00
an den Innovationsfonds	2600000.00
Bilanzsumme	1267467580.33
Anlagevermögen	1253502306.12
Dotationskapital	342980235.62
Neubewertungsreserve	363711352.72
Verzinsung Fondskapital 2.85% (Abgabe an die Stadt)	25693203.00
Verkehrswerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1180104651.85
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	43368403.36
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	59249458.34

Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.55
Geschäftsliegenschaften	3.68
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	18.17
Geschäftsliegenschaften	12.15
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	9.96
Geschäftsliegenschaften	10.67

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	36.2	18941895.41	33.9	7978186.37	10963709.04
Geschäftsliegenschaften	35.9	22497628.27	40.3	8131277.38	14366350.89
Landwirtschaft	1.4	217243.73	0.4	434734.41	-217490.68
Baurechte	26.0	13820563.65	24.8	2221497.87	11599065.78
Beteiligungen	0.5	331661.99	0.6	147296.80	184365.19
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte (grossmehrheitlich Gesellschaften mit städtischer Beteiligung) resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 494302.38 und anteilige Gemeinkosten von CHF 422468.88 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 565991.27.				

Marktwerte

in CHF

Wohnliegenschaften	429610683.16
Wohnsiedlungen (1912–1924)	91741307.00
Wohnsiedlungen (1943–1949)	67930965.00
Wohnsiedlungen (ab 1950)	34847723.70
Einzelliegenschaften	235090687.46
Geschäftsliegenschaften gesamt	390473095.86
Wohn- und Geschäftshäuser	94480572.92
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	295992522.94
Landwirtschaft gesamt	16159269.40
Landwirtschaftliche Heimwesen	5657000.15
Landwirtschaftliche Grundstücke	10502269.25
Baurechte gesamt	308377455.45
Baurechte zu Wohnbauzwecken	106193328.00
übrige Baurechte	202184127.45
übrige Baugrundstücke	35484147.98
Baulandparzellen und übrige Parzellen	35484147.98

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

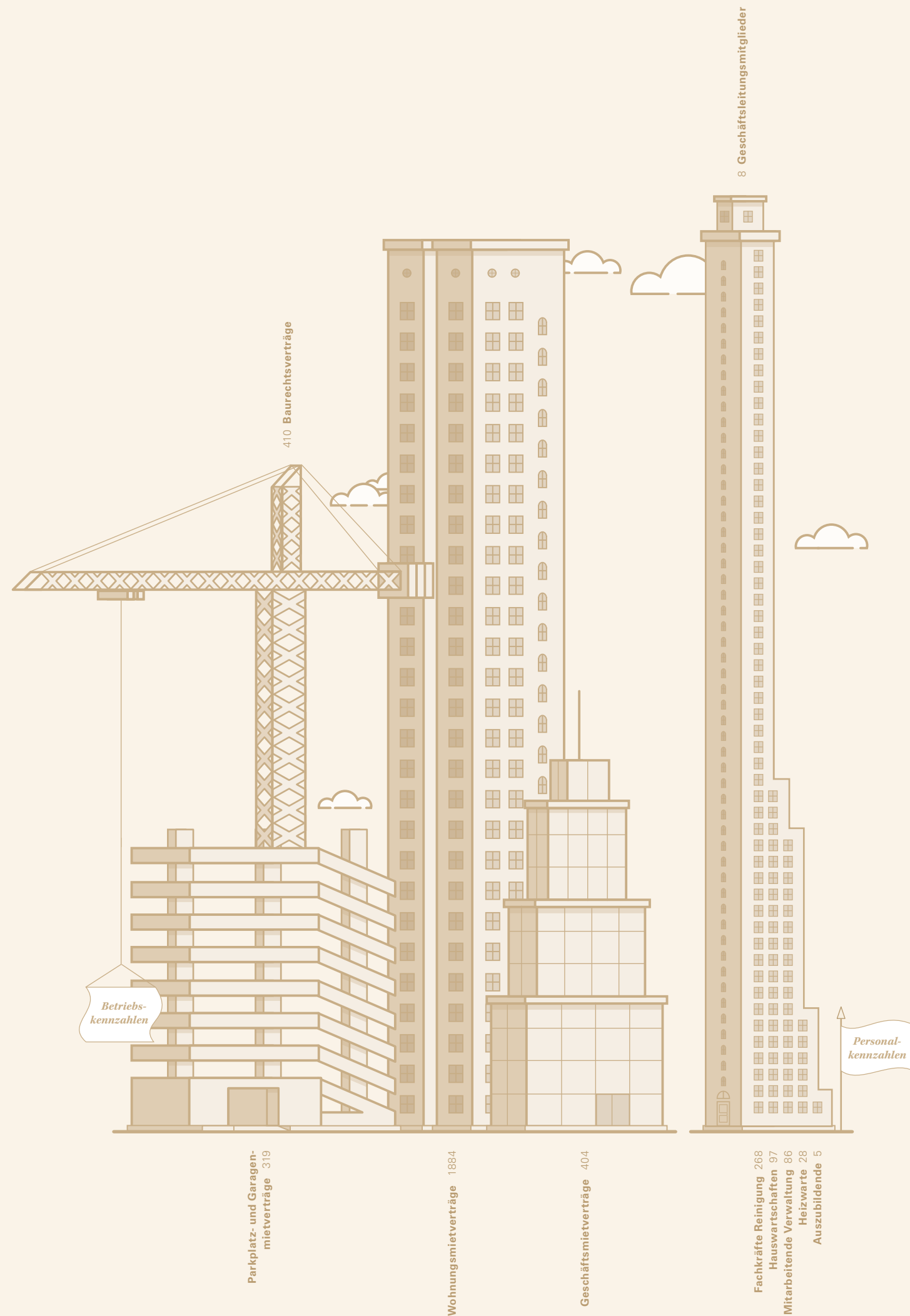
Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	86
Hauswarschaften	97
Heizwarte	28
Fachkräfte Reinigung	268
Auszubildende	5

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen & Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	1884	526
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	443	0
→ davon WEG-Mietverträge	428	13
Geschäftsmietverträge	404	18
Umsatzmietverträge	29	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	319	258
Baurechtsverträge*	410	0
Pachtverträge	86	0

* bis 2014 wurden die Baurechtsliegenschaften (Bodenparzellen) erfasst; seither werden lediglich die Verträge ausgewiesen.



Gesellschaftsorgane

Souverän

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Präsidium

Alexandre Schmidt

Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)
 Michel Berger (SP)
 Adrian Haas (FDP)
 Tilman Rösler (GB)
 Elisabeth Schneller (parteilos)
 Thomas Weil (SVP)
 Michel Wyss (GFL)

von Amtes wegen

Franziska Teuscher
 Ursula Wyss
 Thomas Pfluger
 Fernand Raval
 Mark Werren

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Jacqueline Sommer

Geschäftsleitung

Immobilien Stadt Bern

Leitung

Fernand Raval

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Portfoliomanagement

Kristina Bussmann

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Entwicklung und Recht

Daniel Conca

Baumanagement Fondsvermögen

Marcel Mischler

Finanzen, Administration und IT

Markus Troller



Tilman Rösler

Thomas Pfluger

Michel Wyss

Cipriano Alvarez

Adrian Haas

Elisabeth Schneller

Fernand Raval

Alexandre Schmidt

Michel Berger

Es fehlen: Ursula Wyss, Franziska Teuscher, Mark Werren, Thomas Weil



30 Jahre Fonds

Impressionen aus dreissig Jahren
bewegter Fonds-Geschichte

30 Jahre Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik – Reminiszenzen einer bewegten Zeit

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik blickt im Jubiläumsjahr 2015 auf dreissig bewegte und intensive Jahre im Dienste einer wohnbaupolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Bern zurück. Dabei hat er anspruchsvolle Herausforderungen bewältigt und steht heute auf einem soliden finanziellen und strukturellen Fundament.
Eine Würdigung

«In der Gemeindeabstimmung vom 20. Mai 1984 ist der Entwurf des Stadtrates vom 8. März 1984 betreffend Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern mit Abänderung der Gemeindeordnung mit 25839 Ja gegen 10370 Nein angenommen worden. Die Akten bleiben bis zum 9. Juni 1984 bei der Stadtkanzlei aufgelegt. Die Beschwerdefrist läuft am 19. Juni 1984 ab. Die Stadtkanzlei wird die Akten anschliessend an die kantonale Direktion der Gemeinden weiterleiten.»

Dieser Auszug aus dem Schreiben der Stadtkanzlei Bern vom 24. Mai 1984 an die damalige Planungsdirektion und die Finanzdirektion hielt schriftlich fest, was die Stimmberechtigten der Stadt Bern einige Tage zuvor mit satter Mehrheit beschlossen hatten: Das vom Stadtrat zur Annahme empfohlene «Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern mit Abänderung der Gemeindeordnung» wird gutgeheissen. Die Abstimmung war eine Folge des Gegenvorschlags der im Dezember 1981 eingereichten Gemeindeinitiative «SP-Wohnbauinitiative zur Förderung des Baus und der Erhaltung preisgünstiger Wohnungen»; da die Forderungen der SP-Initiative durch die Bestimmungen des Reglements weitgehend erfüllt wurden, zog die Partei die Initiative im Vorfeld der Abstimmung jedoch zurück.

Durch die Schaffung eines Fonds wurde beabsichtigt, die Unzulänglichkeiten der damaligen Boden- und Wohnbaupolitik zu beheben, deren Richtlinien aus dem Jahr 1959 stammten und lediglich eine politische Absichtserklärung ohne rechtsverbindliche Verpflichtung darstellten. Für eine dauerhafte aktive Boden- und Wohnbaupolitik fehlte weitgehend die Finanzierungsgrundlage, da die «Erträge aus den Liegenschaften und der Saldo aus dem Liegenschaftsgeschäft» in die Stadtkasse flossen und dadurch die zurückfliessenden Mittel für Unterhalt und Erneuerungen nicht ausreichten und der Nachholbedarf kontinuierlich anstieg, wie die Abstimmungsbotschaft klar festhielt.

Zweckgebundene Finanzierungsgrundlage

Mit der Einrichtung des Fonds wurde eine angemessene und dauernde Finanzierungsgrundlage für die städtische Boden- und Wohnbaupolitik geschaffen; sie gewährleistet, dass Immobiliengeschäfte zweckgebunden wiederverwendet werden. Der Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung, dem als Dotationskapital (finanzielle Grundausstattung) Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens der Gemeinde zugewiesen worden sind. Für diese Werte hat der Fonds der Gemeinde aus seinen Erträgen eine jährliche Entschädigung auszurichten, die vom Gemeinderat festgesetzt wird.

Der Fonds finanziert sich durch die Erträge des Dotationskapitals, der Aufnahme von Hypotheken und Darlehen, dem Erlös aus Grundstückverkäufen, den Einnahmen aus Baurechten und Mieten sowie aus den Vergütungen für Grundstücke, die in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Seine Geschäfte werden von einer Betriebskommission beaufsichtigt, der die Direktorin oder der Direktor für Finanzen, Personal und Informatik als Präsident/-in sowie zwei weitere vom Gemeinderat zu benennende Gemeinderatsmitglieder, sieben vom Stadtrat gewählte Vertreterinnen und Vertreter politischer Parteien, der Leiter von Immobilien Stadt Bern, der Stadtplaner sowie der Stadtbaumeister angehören. Das Immobilienportfolio wird durch Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds verwaltet. Die Organisationsstruktur des Fonds lässt sich mit jener eines privatwirtschaftlichen Unternehmens vergleichen: Die Generalversammlung entspricht dem Souverän sowie dem Stadt- und Gemeinderat, der Verwaltungsrat kommt der Betriebskommission gleich und die Geschäftsführung besorgt die Geschäftsleitung von Immobilien Stadt Bern. Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab; mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik fördert er somit eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern. Zudem hält er Geschäftsliegenschaften zu Ertragszwecken und kann damit Einfluss geltend machen im Sinne von Stadtentwicklungszielen wie der Wirtschaftsförderung, der Quartieraufwertung oder der Erhaltung historischer Bausubstanz.

Anspruchsvolle Jahre, geglückter Turnaround

Die Umsetzung der zahlreichen Anforderungen an den Fonds erwies sich in den vergangenen dreissig Jahren als anspruchsvoll und vielschichtig. Der Fonds ist tagtäglich gefordert, seine Aktivitäten in einem weit verzweigten und komplexen politischen Umfeld zu entwickeln. Die Mehrzahl der Entscheidungen des Fonds müssen neben den rein baulichen auch eine Vielzahl weiterer Aspekte berücksichtigen; eine städtische Wohnbaupolitik lässt sich zumeist lediglich im Zusammenspiel mit anderen Bereichen des öffentlichen Lebens umsetzen – der Wirtschafts- und Finanzpolitik, der Sozialpolitik, der ökologischen Nachhaltigkeit, der Akzeptanz neuer Wohnbauprojekte 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 Immobilienmarktes reagieren zu können.

Der Fonds verfügt heute über kerngesunde Finanzen (Finanzbericht ab Seite 49) und straffe Strukturen, nachdem er zuvor gegen Ende der 1990er Jahre in eine erhebliche finanzielle Schieflage geraten war und eine tiefgreifende Sanierung und das Ausarbeiten einer neuen Gesamtstrategie unumgänglich wurden.

«Mit der Einrichtung des Fonds wurde eine angemessene und dauernde Finanzierungsgrundlage für die städtische Boden- und Wohnbaupolitik geschaffen.»

Als das Finanzinspektorat die Sonderrechnung des Fonds für das Jahr 1998 zurückgewiesen hatte, standen die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung in der Pflicht, weitreichende Korrekturmassnahmen auf finanzieller, organisatorischer und strategischer Ebene einzuleiten (s. Interview mit Felix Adank ab Seite 22). So wurden für städtische Liegenschaften im Jahr 2001 kostendeckende Mieten eingeführt und im Herbst 2002 verabschiedete die Betriebskommission erstmalig die Teilstrategie Wohnen, die als Sofortmassnahme den Verkauf von Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf beinhaltete. Das war politisch umstritten, für eine sichere Zukunft des Fonds jedoch unumgänglich: Damit konnte die negative Entwicklung der Rechnung gebremst werden. Die erzielten Verkaufsgewinne wurden für die dringend nötigen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten des überalterten und unausgewogenen Wohnungsangebots eingesetzt. Erschwerend kam hinzu, dass mehr als 80 Prozent der Fonds-Liegenschaften (auch heute noch) denkmalpflegerisch inventarisiert sind, was besondere – und kostspielige – Ansprüche an die Bewirtschaftung, Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz stellt.

Mit der Lancierung der umfassenden Umstrukturierung und als direkte Folge interner und externer Expertisen beschloss die Betriebskommission im Jahr 2006 die Einführung eines professionellen Immobilien-Portfoliomanagements, eine unverzichtbare Grundlage für die strategische Steuerung der Geschäfte. Seit dem Jahr

2006 befinden sich zudem die städtischen Beteiligungen an gemeinnützigen Bauträgern – Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften – im Fonds- und nicht mehr im Finanzvermögen. Mit dieser Anpassung wurde es dem Fonds zusätzlich ermöglicht, über seine Beteiligungen eine aktive Wohnbaupolitik zu betreiben und diese mit den jeweils aktuellen wohnbaupolitischen Legislaturzielen des Gemeinderats abzustimmen.

Strategische Weiterentwicklung

Parallel dazu entwickelte die Betriebskommission eine Gesamtstrategie für den Fonds und überarbeitete zeitgleich die Teilstrategie Wohnen. Die aktuelle Teilstrategie Wohnen strebt ein breites Wohnungsangebot an, das auf die Vielfalt moderner Wohn- und Lebensbedürfnisse eingeht. Areale und Liegenschaften werden heute nicht mehr verkauft, höchstens im Baurecht abgegeben. Das Fondsvermögen soll so gesichert und vermehrt werden, unter anderem auch dadurch, dass sich jedes Objekt grundsätzlich selbst finanziert. Die sich daraus ergebenden Handlungsspielräume können heutzutage genutzt werden, Projekte von hoher Qualität zu realisieren und innovative städtebauliche Ideen umzusetzen. Der Fonds ist seither bestrebt, die strategische Ausprägung regelmässig kritisch zu hinterfragen und bei Bedarf anzupassen oder auszuweiten. So hat er im Jahr 2011 beschlossen, die Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung einzuführen: Dadurch werden die Liegenschaften des Fonds durch eine gezielte Betrachtungsweise über den gesamten Lebenszyklus nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung gebaut, erhalten und betrieben. Im Berichtsjahr hat er zudem die Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau festgeschrieben, die es ihm ermöglicht, gemeinnützige Wohnbauträger mit geeigneten Massnahmen zu unterstützen.

«Der Fonds ist bestrebt, die strategische Ausprägung regelmässig kritisch zu hinterfragen und bei Bedarf anzupassen oder auszuweiten.»

Damit wurde auch der städtischen Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) Rechnung getragen, die im Jahr 2014 von den Berner Stimmberechtigten deutlich angenommen wurde und unter anderem vorschreibt, dass bei Um- und Neu-Einzonungen von Wohnzonen sicherzustellen sei, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird und die Wohnungen in Kostenmiete vermietet werden.

Bewirtschaftung des Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien

Im Januar 2011 erneuerte der Fonds für die damals 600 verbilligten städtischen Wohnungen sein Vermietungsmodell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien», das klare Vermögens- und Einkommenslimiten, Belegungskriterien sowie die Steuerpflicht in der Stadt Bern vorgibt. Dieses System bezweckt, mit fairen und transparenten Vermietungskriterien günstigen Wohnraum für einkommensschwache Einwohnerinnen und Einwohner und Familien in der Stadt Bern zu schaffen. Alle ab Anfang 2011 neu

Das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Das Ziel

Die Gemeinde schafft durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen für eine zeitgemässe soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern.

Die Boden- und Wohnbaupolitik ist Teil der Stadtentwicklungspolitik. Mit dem Reglement können wichtige Voraussetzungen für eine ausgewogene Stadtentwicklung geschaffen werden.

Der Weg zum Ziel

Mit dem vorliegenden Reglement sollen die aufgezeigten Unzulänglichkeiten der heutigen städtischen Boden- und Wohnbaupolitik behoben werden. Dies entspricht auch parlamentarischen Vorschlässen und Aufträgen. Das Reglement soll nun für rechtliche und auf Dauer haltbare, ausgeschleierte Verbindlichkeit. Diese Verbindlichkeit fehlte den Richtlinien von 1959.

Kernpunkt: der Fonds

Als angemessene und dauernde Finanzierunggrundlage für die städtische Boden- und Wohnbaupolitik schafft das Reglement einen Fonds (eine sogenannte unselbständige Anstalt des öffentlichen Rechts).

Dies gewährleistet, dass die Liegenschaftsträger zweckgebunden wieder verwendet werden. Der Fonds bleibt eine gemeindeeigene Unternehmung mit eigener Rechnung.

Dem Fonds werden als Dotationskapital (=Starkapital) der Gemeinde Grundstücke des heutzigen Finanzvermögens zugewiesen. Für diese Grundstücke hat der Fonds der Gemeinde aus seinen Erträgen eine jährliche Entschädigung auszurufen, die vom Gemeinderat festgelegt wird.

Die Einnahmen des Fonds setzen sich vor allem zusammen aus den Erträgen des Dotationskapitals, dem Überschuss aus dem Liegenschaftsgeschäft und den Einnahmen aus Baurechten.

Der Fonds kann Hypotheken aufnehmen.

Über die Tätigkeit des Fonds wird alljährlich im Rahmen des Verwaltungsbereichs und der Gemeinderrechnung Rechenschaft abgelegt. Das Finanzinspektorat prüft die Fondsrechnung ebenfalls jährlich.

Die Organe des Fonds, ihre Kompetenzen und ihre Beaufsichtigung

Der Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung wie die Stadtbetriebe. Die Geschäfte des Fonds werden von einer Betriebskommission geführt. Sie besteht aus dem Finanzdirektor als Präsident sowie aus zwei weiteren Gemeinderäten, dem städtischen Liegenschaftsverwalter, dem Stadtpaner, dem Stadthausmeister und einem vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Die Betriebskommission tritt im Rahmen ihrer Finanzkompetenz Entscheidungen, z.B. über An- und Verkäufe, Erteilung von Baurechten und die Beteiligung an Liegenschaftsbauungen. Sie beantragt dem Gemeinderat

Organ	bisher	neu (für Fondsgeschäfte)
Betriebskommission	bis Fr. 60'000	bis 2 Mio. Fr.
Gemeinderat	bis 2 Mio. Fr.	bis 5 Mio. Fr.
Stadtrat	ab Fr. 600'000 – (akumulatives Finanzreferendum)	bis 10 Mio. Fr.
Volk	über 2 Mio. Fr.	über 10 Mio. Fr.

Der Aufbau des Rechnungswesens erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Jährlich werden Ertragsrechnung und Bilanz in der Verwaltungsrechnung der Stadt veröffentlicht, um sowohl den Behörden als auch dem Bürger die erforderliche Einsicht in die Geschäftstätigkeit des Fonds zu ermöglichen. Namentlich aus der Bilanz muss ersichtlich sein, wie sich das Vermögen zusammensetzt, verändert hat und wertmässig darstellt. Ebenso deutlich muss die Fremdvverschuldung (Stand der Hy-

pothekendarlehen, deren Verzinsung und Amortisation) erkennbar sein. Über den zulässigen Verschuldungsstand hat der Gemeinderat zu befinden.

Wie bei allen Unternehmungen üblich wird die Rechnung des Fonds jährlich durch eine Kontrollstelle (Finanzinspektorat) geprüft. Bisher erfolgten solche Kontrollen ausserhalb der Verwaltungsrechnung nur in grosseren Zeitabständen.

all ihre Geschäfte, die ihre Kompetenz überschreiten.

Das Personal der Liegenschaftsverwaltung bleibt in allen Belangen weiterhin der Finanzdirektion unterstellt.

Wie bereits dargelegt, sind die Finanzkompetenzen heute derart eingeteilt, dass eine aktive Tätigkeit in den Bereichen Liegenschafts- und Baupolitik nicht mehr möglich ist. Andere Gemeinden haben dies schon seit längerer Zeit erkannt und für Immobiliengeschäfte wesentlich höhere Kompetenzen (Stadt St. Gallen: Fr. 6 Millionen für die Stadterneuerung) zugewiesen. Das vorliegende Reglement will dies nun nachziehen und sieht folgende Kompetenzordnung für Immobiliengeschäfte vor:

Wie bei allen Unternehmungen üblich wird die Rechnung des Fonds jährlich durch eine Kontrollstelle (Finanzinspektorat) geprüft. Bisher erfolgten solche Kontrollen ausserhalb der Verwaltungsrechnung nur in grosseren Zeitabständen.

«Aufgrund der finanziellen Stabilität und der konzisen Strukturen sind die Voraussetzungen für eine langfristige, erfolgreiche Tätigkeit des Fonds heute zweifellos gegeben.»

ausgestellten Mietverträge enthalten zwei separat ausgewiesene Mietzinse. Dabei nennt ein Mietzins den marktüblichen Mietzins, der andere beziffert den Mietzins für Günstigen Wohnraum nach Abzug eines Mietzinsrabatts. Fällt die Anspruchsberechtigung von Mietenden an Günstigem Wohnraum weg, entfällt auch der Mietzinsrabatt. Das Segment des «Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien» wurde ursprünglich bereits auf Anfang 2001 von der Betriebskommission in Kraft gesetzt mit der Auflage, die Anspruchsberechtigung der Mietenden alle zwei Jahre zu überprüfen, was jedoch in Folge dann nicht passierte. Ein Grund für die fehlende Kontrolle war, dass die Anspruchsvoraussetzungen aus dem Jahre 2001 nicht befriedigten und teilweise schwer umzusetzen waren. Ab 2009 wurde deshalb das System einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und zwei Jahre später in Kraft gesetzt. Die erstmalige Überprüfung im Jahr 2013 ergab, dass mehr als die Hälfte der Mietverhältnisse die Kriterien nicht mehr erfüllten.

Als Sofortmassnahme beschloss der Gemeinderat, ab 2015 jährliche Kontrollen durchführen zu lassen. Neben der eigentlichen Kontrolle führten auch verwaltungsinterne Massnahmen zu einer klaren Reduktion der Verstösse.

Der Fonds ist mit einem Bündel an Massnahmen gestärkt aus der Mietzinsaffäre herausgekommen und hat nun griffige und eindeutige Handlungsgrundlagen für die Bewirtschaftung dieses Segments.

Zuversichtlich in die Zukunft

Mit effizienten und zeitgemässen Strukturen ist der Fonds heute gut gerüstet, sich im Kontext der politischen Vorgaben aktiv in Projekten für die Entwicklung der Stadt Bern als Wohnstadt einzubringen. Er ist heute in der Lage, mit seinen Aktivitäten die wohnbaupolitischen Ziele des Gemeinderats zu unterstützen, damit Bern künftig idealerweise über ein Wohnangebot für sämtliche Anspruchsgruppen verfügt. Der Gemeinderat hat in den Legislaturrichtlinien 2013–2016 festgehalten, bis Ende 2016 Wohnungen oder die planerischen Voraussetzungen für 5000 neue Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Der Fokus liegt dabei auf Projekten wie Wärmebächliweg, Burgernziel, Mutachstrasse sowie Stöckacker Süd. Mittelfristig soll zudem das Viererfeld-Mittelfeld eingezont werden und langfristig hält der Gemeinderat Stadterweiterungen im Osten (Saali) sowie im Westen (Brünnen Süd) für sinnvoll. Der Gemeinderat verfolgt damit eine Wachstumsstrategie, welcher der Fonds mit dem Ausschöpfen seiner Möglichkeiten erfolgreich Sukkurs leisten kann.

Das Portfolio des Fonds besteht Ende 2015 im Wesentlichen aus rund 2000 Wohnungen, 750 Gewerbe-, Lager- und Büroräumen, 400 Baurechtsverträgen, 420 Geschäftsmietverträgen mit insgesamt 78000 m² Fläche, zwei Ladenpassagen, 31 landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie 18 Gastronomiebetrieben. Hinzu kommen die Wohnungen der

Wohnbaugenossenschaften, an denen der Fonds beteiligt ist und die durch einen Generalmietvertrag an den Fonds gebunden sind.

Der Gebäudeversicherungswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf über eine Milliarde Franken, der Marktwert liegt bei rund 1.4 Milliarden Franken. Die Fondskapitalverzinsung wurde im Jahr 2014 neu geregelt, mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung 25.7 Millionen Franken, die dem steuerfinanzierten Haushalt der Stadt zugewiesen werden konnten; dies entspricht 2.85% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2015.

Aufgrund der finanziellen Stabilität und der konzisen Strukturen sind die Voraussetzungen für eine langfristige, erfolgreiche Tätigkeit des Fonds heute zweifellos gegeben. Mit einer umsichtigen und zukunftsgerichteten Handlungsweise ist er damit in der Lage, die wohnbaupolitische und ökonomische Entwicklung der Stadt Bern tatkräftig und zielgerichtet zu unterstützen.

Prägende Projekte des Fonds: eine Auswahl

Oberfeld Ostermundigen

In der Gemeindeabstimmung im März 2007 hatte sich das Berner Stimmvolk dafür ausgesprochen, die Schiessplatzparzelle in Ostermundigen, die sich seit 1811 im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern befand, zu verkaufen. 2009 entschied der Fonds, das Bauland an die Vorsorgestiftung des Verbands der Schweizerischen Assistenz- und Oberärztinnen und -ärzte zu verkaufen. Der Spatenstich für die Bauarbeiten auf dem Areal, auf dem rund 500 Wohneinheiten realisiert wurden, erfolgte Ende 2011. Eine Parzelle mit 10000 m² Bruttogeschossfläche wurde an den gemeinnützigen Wohnbauträger «Wohnbaugenossenschaft Oberfeld» verkauft, der eine autofreie Wohnsiedlung realisierte. Die Altlastensanierung sowie die Basis- und Detailerschliessung des Areals gingen zu Lasten des Fonds.
www.wohnenimoberfeld.ch

Restaurant Schwellenmätteli

Das Schwellenmätteli kam bereits um 1360 in den Besitz der Stadt Bern und wurde im Laufe der Zeit zu einem beliebten Naherholungsziel. Die renovationsbedürftigen Bauten und die veraltete Infrastruktur des zuletzt im Jahre 1954 umgebauten Restaurants sowie der 1999 auslaufende Pachtvertrag bewogen den Fonds, Veränderungen vorzunehmen. Zwischen 1989 bis 1995 waren im Auftrag der Stadt bereits Projektstudien zur Erneuerung des Restaurants in Auftrag gegeben worden; die Wiedereröffnung erfolgte schliesslich im Juni 2004.
www.schwellenmaetteli.ch

Siedlung Ausserholligen

Ausserholligen gehört zu einer Gruppe von Arbeitersiedlungen, die nach dem Ersten Weltkrieg in Bern auf genossenschaftlicher Basis erstellt wurden. Die Siedlung umfasst 126 Wohnungen im Westen des Stadtteils III (Mattenhof-Weissenbühl). Zwischen 1996 und 2001 wurde die Gartenstadt-Siedlung durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sanft renoviert: Ein partizipatives Wohn- und Verwaltungsmodell trägt seitdem zur Sicherung von Lebensqualität im städtischen Gemeinwesen bei.

Siedlung Murifeld

Die 1926 im Auftrag einer Wohnbaugenossenschaft entstandene, 1950 von der Stadt erworbene Siedlung im Murifeld wurde zwischen 1995 und 2002 in fünf Etappen saniert. Dabei kam es zu einem neuartigen Modell mit weit reichender Mieterschafts-Mitsprache (Kooperationsmodell). Die heutige Nutzung umfasst 260 Wohnungen mit 1–4 Zimmern, 7 Mansarden und 4 Bastelräumen, grossmehrheitlich dem Segment «Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz des Bundes» unterstellt.
www.murifeld.ch

Stöckacker Süd

Mit Stöckacker Süd baut der Fonds eine ökologische, langfristig wirtschaftliche und gesellschaftlich verantwortungsvolle Siedlung von hoher architektonischer Qualität, die massgeblich zur Aufwertung des Quartiers beiträgt. Die Stadt Bern als Bauherrin realisiert dort erstmals wieder einen Ersatzneubau für eine ganze Wohnsiedlung; die Überbauungsordnung sowie der Baukredit wurden 2012 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern bewilligt. Aufgrund eines nachhaltigen Bau- und Betriebskonzeptes entsteht eine ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung, welche die Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Der Erstbezug erfolgt in Etappen ab August 2016.
www.stoekackersued.ch

WankdorfCity

In mehreren Gemeindeabstimmungen hat der Berner Souverän die Arealentwicklung des «Entwicklungsschwerpunkts WankdorfCity» demokratisch legitimiert, dem grössten und wichtigsten Entwicklungsgebiet der Wirtschaftsstadt Bern, wo in der ersten Etappe unter anderem die SBB und die Post ihren Konzern-Hauptsitz erstellt und bezogen haben. Wie bereits die Baufelder im Westen des Perimeters will die Stadt auch die Baubereiche auf dem östlich angrenzenden Arealteil in der zweiten Entwicklungsphase im Baurecht abgeben. Diese Strategie ermöglicht ihr, langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und von attraktiven Baurechtsszinsen zu profitieren.
www.wankdorfcity.ch

Altes Tramdepot Burgernziel

Auf dem ehemaligen Areal des Tramdepots Burgernziel entsteht eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, die rund 110 Wohnungen und Dienstleistungsangebote umfasst. Um den hohen städtebaulichen Anforderungen des Areals gerecht zu werden, führte der Fonds in den Jahren 2012/2013 einen offenen Projektwettbewerb durch. Das Siegerprojekt «bärn ost» überzeugte sowohl durch die Architektur als auch durch hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Die Vorlage über die Abgabe im Baurecht wurde im November 2015 mit einem Ja-Stimmenanteil von knapp 78% deutlich angenommen.

Brünnen Nord

Die Gesamtüberbauung Brünnen, 1999 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern final gutgeheissen, bietet heute auf 110000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche – verteilt auf 21 Wohnbaufelder –, Wohnraum für 2600 Menschen. Der Fonds zeichnete für die Vermarktung von rund 46% der Arealfläche verantwortlich. Mit dem Projekt Brünnen Nord wurde ein zuvor landwirtschaftlich genutztes Gebiet in ein lebendiges urbanes Quartier umgestaltet; damit fand eine jahrzehntelange Planungsphase mit mehreren Volksabstimmungen einen erfolgreichen Abschluss.

Gewerbepark Felsenau

Die 1975 stillgelegte Baumwollspinnerei wurde nach dem Erwerb durch die Stadt Bern zum Gewerbepark. Mehrere Sanierungsphasen werteten die denkmalgeschützte Industrieanlage mit der imposanten Dachkonstruktion auf. Im Rahmen der heizungstechnischen Sanierung schenkte der Fonds der Förderung alternativer Energien Beachtung, indem er sich nach eingehender Diskussion für eine Wärme-Kraft-Kopplungsanlage entschied.

«Wir fühlten uns zeitweise wie Kapitäne, die einen schweren Dampfer ohne Orientierungshilfen durch dichten Nebel navigieren sollen»



Felix Adank war – als vom Stadtrat gewählter Vertreter der Grünen – vom Frühjahr 1993 bis Ende 2004 Mitglied der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Im Gespräch mit Immobilien Stadt Bern blickt er zurück auf bewegte Zeiten und sagt, wieso es sich lohnen kann, Ziele konsequent und beharrlich zu verfolgen

«Die Betriebskommission musste Entscheide im Blindflug treffen.»

Herr Adank, Sie waren über zehn Jahre Mitglied der Betriebskommission (BK) des Fonds und haben diese Periode wesentlich mitgeprägt. Wie haben Sie den Beginn Ihres Engagements erlebt?



Nun, in der Anfangsphase meiner Tätigkeit für den Fonds war die Lage ausgesprochen unübersichtlich und unbefriedigend: Die BK hat ihre eigentliche Aufgabe, eine aktive städtische Boden- und Wohnbaupolitik zu betreiben, nicht wahrnehmen können. Dies lag daran, dass sie, obwohl für die Strategie verantwortlich, kein Weisungsrecht gegenüber der Verwaltung hatte und auch keinerlei Einfluss nehmen konnte auf die Gestaltung von Miet- und Pachtzinsen, auf die Verzinsung des Dotationskapitals oder auf die Zuteilung der Grundstücke des Fonds. Die BK musste zudem Entscheide im Blindflug treffen: Bei der Mehrzahl der Geschäfte, die von der Verwaltung vorbereitet wurden, waren die wirtschaftlichen und finanziellen Folgen unserer Entscheide nicht absehbar. Auch auf Nachfragen erhielten wir selten befriedigende Erklärungen – wir fühlten uns zeitweise wie Kapitäne, die einen schweren Dampfer ohne Orientierungshilfen durch dichten Nebel navigieren sollen.

Dazu kam der Umstand, dass die Liegenschaftsverwaltung bis im Jahr 1997 unzureichend organisiert war und die Digitalisierung, die ein wichtiger Bestandteil eines professionelles Immobilienmanagements gewesen wäre, nur schleppend eingeführt wurde. Verschärfend kam hinzu, dass die dem Fonds zugewiesenen Liegenschaften mehrheitlich überaltert waren und über die Jahre ein grosser Unterhaltsbedarf aufgelaufen war. Diese Sachzwänge hatten zur Folge, dass sich der Fonds nicht auf seine Kernaufgabe konzentrieren konnte und lange gezwungen war, sich auf Unterhaltsaufgaben und die Abgabe sanierungsbedürftiger Liegenschaften im Baurecht zu beschränken.



Felix Adank

Sie sprechen die finanzielle Situation des Fonds an, die sich Ende der 1990er Jahre dramatisch zuspitzte: Das Finanzinspektorat wies die Sonderrechnung des Fonds für das Jahr 1998 zurück, ein singuläres Ereignis für die Stadt. Was passierte in der Folge?

In den Neunzigerjahren geriet die für das operative Geschäft des Fonds zuständige Liegenschaftsverwaltung ins Schlingern, das Finanzinspektorat kritisierte fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen und Verträge, Ausstände bei Miet- und Baurechtszinseinnahmen und das Fehlen einer funktionstüchtigen IT-Infrastruktur. Das Kardinalproblem für den Fonds war jedoch die kontinuierliche Zunahme der Fonds-Verschuldung. Dies äusserte sich in der beunruhigenden Tatsache, dass knapp die Hälfte des Fonds-Budgets für die Tilgung von Schuldzinsen eingesetzt werden musste.

Die Rückweisung der Fonds-Rechnung hatte den heilsamen Effekt, dass die Verantwortungsträger aus Politik und Verwaltung zum Handeln gezwungen wurden. Als direkte Folge beschloss die Betriebskommission in einer Retraite die Einführung kostendeckender Mieten, begleitet von einem Krisenmanagement mit externer Unterstützung.



Bildete die Umsetzung dieses Projekts die notwendige Voraussetzung, dass der Fonds in den Folgejahren die finanzielle Stabilität wiedererlangen konnte?

Ja, ich denke schon. Eine zentrale Voraussetzung für das Gelingen dieses Projekts war, dass es von allen Mitgliedern der BK und vom Stadtrat getragen wurde; wichtig waren vor allem Christine Löhner (SP), Guy Emmenegger (FDP) und Daniel Rutsch (SVP), die über die Parteigrenzen hinweg Allianzen geschmiedet und das Projekt vorangetrieben haben. Nachdem 1999 die Anpassung der Mietzinse vorerst scheiterte, weil das Projekt zu wenig sozialverträglich abgedeckt war, wurde es mit einer Verzögerung von zwei Jahren 2001 umgesetzt. Ein weiterer wichtiger Faktor für den Turnaround war die von der BK im Jahr 2002 verabschiedete Teilstrategie Wohnen, die dem Fonds durch den Verkauf von Einzelliegenschaften dringend benötigte Mittel zuführte.

«Der Teamgeist, der durch das Verfolgen eines gemeinsamen Ziels in der Betriebskommission entstanden ist, hat mich sehr beeindruckt.»

Ihre Schilderungen belegen, dass Sie in einer anspruchsvollen Phase des Umbruchs für den Fonds tätig waren. Welche Erfahrungen haben Sie dabei geprägt, und welche Bilanz ziehen Sie aus Ihrem mehrjährigen Einsatz?

Meine Tätigkeit für den Fonds empfand ich als sehr bereichernd, ich denke mit Freude an diese intensive und anregende Zeitspanne zurück. Die zahlreichen persönlichen Kontakte, die ich durch mein Engagement knüpfen konnte, waren für mich persönlich und für meine politische Arbeit sehr wertvoll. Das Projekt für die Einführung kostendeckender Mieten, das unter schwierigen Voraussetzungen entwickelt und umgesetzt wurde, hat mir eindrücklich aufgezeigt, dass es sich lohnen kann, beharrlich zu bleiben und engagiert für ein Anliegen zu kämpfen. Der Teamgeist, der durch das Verfolgen eines gemeinsamen Ziels in der BK entstanden ist, hat mich sehr beeindruckt: Es lässt sich viel erreichen, wenn eine Gruppe ein gemeinsames Verständnis entwickelt und am selben Strick zieht, über alle Parteigrenzen hinweg.

Es war nicht zuletzt auch befriedigend, bei einigen Geschäften und Projekten einen sozialen, nachhaltig-ökologischen Akzent in der Wohnbauentwicklung der Stadt Bern zu setzen. So hat der Fonds Liegenschaften an selbstverwaltete Genossenschaften im Baurecht abgegeben; damit wurden sanfte Sanierungen und alternative Wohnmodelle gefördert.

Darüber hinaus konnten wir mit dem Fonds die Gesamtsanierung der Wohnsiedlungen Murifeld und Ausserholligen sozial verträglich gestalten, dies unter partizipativer Beteiligung der Mieterschaft. Damit ging der Fonds mit gutem Vorbild voran, was aufgrund der damals schwierigen finanziellen Situation leider selten möglich war!

Interview
Pascal Bürki, Immobilien Stadt Bern

Gelebte Erinnerung

Immobilien Stadt Bern hat die ehemaligen Exponentinnen und Exponenten der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gebeten, ein persönliches Statement der Erfahrungen, Eindrücke und Erinnerungen ihres Engagements in schriftlicher Form zur Verfügung zu stellen. Zahlreiche Ehemalige sind dem Aufruf gefolgt – ein beeindruckendes Panoptikum persönlicher Rückblicke

Die Fondskommission als
«Schlichtungsstelle»

Mietermitbestimmung, ein Fremdwort bei Altbausanierungen bis zu dem Tag, als der Entscheid der Fondskommission dem Kampf innerhalb der Verwaltung über die «abstrusen» Forderungen der Mieter und Mieterinnen im Oberen Murifeld ein Ende bereite. Nicht gegen, sondern für den Versuch, nach einem Weg zu suchen, welcher die gewachsenen sozialen Strukturen respektiert, wurde entschieden. Und siehe da, die gewählte Sanierung mit minimalsten baulichen Eingriffen, welche an den vorhandenen Qualitäten festhält und auf Mehrwerte weitgehend verzichtet, hatte die erhofften, für alle verträglichen Mietzinsanpassungen zur Folge. Der durch die Fondskommission «aufgezwungene» Stimmungsumschwung in der Stadtverwaltung entpuppte sich als Erfolgsrezept, die Bewohnerschaft ist bis heute homogen geblieben, die Beweggründe und Kriterien, die damals zum SIA-Preis für nachhaltiges Bauen geführt hatten, gelten inzwischen als selbstverständlich.

Ueli Laedrach, a. Stadtbaumeister, von 1985 bis 1999 Mitglied der Betriebskommission

In meiner 16-jährigen Tätigkeit im Fonds habe ich mich immer als Verwaltungsrat einer der beiden grössten Liegenschaftseigentümerinnen im Kanton verstanden, dies im Interesse der Finanzen der Einwohnergemeinde Bern.

Es war ein steter Kampf gegen die kollektivistischen Ziele, die vom grossmehrheitlich linken Gremium im partikularen Interesse ihrer Klientel und teils auch für sich selbst verfolgt wurden. Es bleiben jedoch auch positive Erinnerungen in Realisierung von Projekten bar jeder Ideologie, wie ich sie mit Christine Löhner oder Hans Stucki bei der Aktion zur generellen Mietzinserrhöhung oder bei der Teilliquidation des Immobilienvermögens zu Ende bringen

«Die Beweggründe und Kriterien, die damals zum SIA-Preis für nachhaltiges Bauen geführt hatten, gelten inzwischen als selbstverständlich.»

Ueli Laedrach

«Stets konnten wir auf eine ausgezeichnet arbeitende und fachlich sehr versierte Verwaltung zählen, die die Grundlage erfolgreichen Schaffens ermöglichte.»

Daniel Rutsch

«Es war namentlich schwierig, genügend Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen.»

Werner Bircher

«Eindrücklich waren die Begegnungen und Erlebnisse allgemein und insbesondere die Einblicke in die Hamburger Wohnbauförderung.»

Regula Buchmüller

durfte. Stets konnten wir aber auf eine ausgezeichnet arbeitende und fachlich sehr versierte Verwaltung zählen, die die Grundlage erfolgreichen Schaffens ermöglichte.

Daniel Rutsch, Notar, von 1995 bis 2013 Mitglied der Betriebskommission

Im Jahr 2012 fand eine sehr interessante mehrtägige BK-Klausur in Hamburg statt. Eindrücklich waren die Begegnungen und Erlebnisse allgemein und insbesondere die Einblicke in die Hamburger Wohnbauförderung – und es blieben zwiespältige Gefühle zurück: einerseits viel Neid und Staunen angesichts der tiefen Kosten, des scheinbar geringen bürokratischen Aufwandes, der tiefen Fristen und kurzen Planungs- und Bauzeiten und der grosszügig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächen, andererseits aber – neben einiger Ungeduld ob der Berner Behäbigkeit – auch etwas Stolz auf die kleinstädtischen bernischen Verhältnisse und die bernische Qualität!

Regula Buchmüller, a. Leiterin Abteilung Stadtentwicklung, von 2007 bis 2014 Mitglied der Betriebskommission

30 Jahre Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

In den Jahren vor der Gründung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern gab es verschiedene Zeitabschnitte mit einem zu geringen Leerwohnungsbestand. Es war namentlich schwierig, genügend Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Viele subventionierte Wohnungen waren schon damals von Mietern belegt, welche die Bedingungen für die Miete solcher Wohnungen aufgrund veränderter Lebensumstände nicht mehr erfüllten.

Auf dem freien Wohnungsmarkt war es schwierig für die Stadt, Wohnungen zu er-

werben, weil das Verfahren viel zu langsam war. Der Verfahrensweg von der beantragenden Direktion via Gemeinderat über den Stadtrat und allenfalls sogar über eine Volksabstimmung förderte die Absicht eines Verkaufes an die Stadt gar nicht. Deshalb wurde nach neuen Möglichkeiten gesucht, um die unbefriedigende Situation zu beseitigen. Die Idee der Gründung eines Fonds mit höheren Finanzkompetenzen, der im Liegenschaftsgeschäft grössere Chancen hat, fand schliesslich die Zustimmung der Stimmberechtigten und hat sich bis heute bewährt.

Werner Bircher, a. Stadtpräsident, von 1985 bis 1993 Mitglied der Betriebskommission

Auf meine 13 Jahre in der Betriebskommission schaue ich heute mit Dankbarkeit zurück; denn ich konnte in dieser Zeit sehr viel lernen. Geholfen hat mir dabei eine gute Streitkultur: Schon damals war die Rot-Grün-Mitte-Mehrheit selten mit den Bürgerlichen einig. Aber die oft langen Debatten mündeten immer in Kompromisse, welche die Stadt schliesslich vorangebracht haben. Lange Jahre indes war an ein Umsetzen der RGM-Wohnbauziele gar nicht zu denken. Vielmehr musste der Fonds durch Verkäufe und die Einführung kostendeckender Mietzinse saniert werden, denn Rückstellungen für die Erneuerung der vielen vernachlässigten Liegenschaften fehlten. Schlimmer noch: Es gab weder betriebswirtschaftliche Steuerungsinstrumente noch eine Portfolioübersicht. Das Schiff navigierte also buchstäblich durch den Nebel. Allmählich lichtete sich dieser jedoch: Neue Führungsinstrumente erlaubten wichtige Investitionsentscheide wie z. B. WankdorfCity und den Ersatz der Siedlung Stöckacker Süd.

Rudolf Muggli, Fürsprecher, von 1997 bis 2010 Mitglied der Betriebskommission

«Neue Führungsinstrumente erlaubten wichtige Investitionsentscheide wie WankdorfCity und den Ersatz der Siedlung Stöckacker Süd.»

Rudolf Muggli

«Selbst Themen, die mit dem links-rechts Schema nichts zu tun hatten, prägten die Diskussionen in der Fondskommission.»

Guy Emmenegger

«Breit abgestützt und entsprechend zusammengesetzt musste die Fondsleitung sein, erfahrene Politikerinnen und Politiker.»

Ralph Zloczower

Als ich im Jahre 1997 als Mitglied in den «etwas geheimnisvollen» Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gewählt wurde, galt dieser als Sanierungsfall. Es gab zu wenig finanzielle Mittel für die Erhaltung des grossen Liegenschaftsbestandes und unendliche politische Auseinandersetzungen. Selbst Themen, die mit dem links-rechts Schema nichts zu tun hatten, prägten die Diskussionen in der Fondskommission. Erst mit wichtigen Veränderungen – einem Liegenschaftsverwalter, der wegweisende Vorschläge ausarbeitete und neuen Mitgliedern der Fondskommission, die im Interesse der Sache zukunftsweisende Entscheidungen mittrugen – kam die Wende. Das war dann auch der Beginn der erfolgreichen Entwicklung des Fonds als sozialverantwortlicher und gleichzeitig unternehmerisch denkender, öffentlich-rechtlicher Grundeigentümer der Stadt Bern, der im Interesse der Berner Einwohnerinnen und Einwohner handelt.

Guy Emmenegger, Fürsprecher, von 1997 bis 2009 Mitglied der Betriebskommission

Grundeigentum des Finanzvermögens in einen Fonds einbringen um damit, wie der Name besagt, Boden- und Wohnbaupolitik zu betreiben, war unternehmerisch richtig, mutig und politisch nicht unbestritten. Breit abgestützt und entsprechend zusammengesetzt musste die Fondsleitung sein, erfahrene Politikerinnen und Politiker. Diese und die Liegenschaftsverwaltung mit tüchtigen, sachverständigen Persönlichkeiten hatten sich aneinander zu gewöhnen und lernten, miteinander in die gleiche Richtung zu gehen, was öfters einen mühsamen Prozess bedeutete. Es gelang. Nicht zuletzt, weil einander zugehört und Ideologien bei Seite geschoben wurden, so dass, meistens im Konsens, sachgerecht entschieden wurde. Ein herausragendes Zeugnis ist das neue Westside-Quartier!

Ralph Zloczower, Fürsprecher, von 1985 bis 1997 Mitglied der Betriebskommission

6 Jahre!

Sechs Jahre lang durfte ich den Fonds in meiner Funktion als Finanzdirektorin der Stadt Bern präsidieren. Eine spannende und mannigfaltige Aufgabe innerhalb der unterschiedlichen Aufgaben, die diese Direktion mit sich brachte.

Ich traf ein «Unternehmen» an, das an sich gut funktionierte, dem aber die strategische Ausrichtung fehlte. Hier konnte ich, zusammen mit dem Leitungsteam, neue Akzente setzen, strategische Impulse geben und bedeutende Vorhaben vorantreiben. Speziell zu erwähnen sind WankdorfCity, ein innovatives, modernes und kompaktes Dienstleistungszentrum sowie Stöckacker Süd, die erste Siedlung nach den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft in der Stadt Bern. Beide Projekte, aber auch der Fonds als solcher, haben sich gut entwickelt. Ich wünsche «ihm» weiterhin viel Erfolg!

Barbara Hayoz, Betriebsökonomin und a. Gemeinderätin, von 2007 bis 2013 Mitglied der Betriebskommission

Im Jahr 2000 steht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik organisatorisch und finanziell sehr schlecht da. Die Fondsberechnung wurde von der Revision wegen schwerer Mängel zurückgewiesen, das Personal war stark verunsichert, Nebenkostenabrechnungen über Jahre zurück ausstehend, die Mietzinse mussten dringend überprüft und angepasst werden. Auch ein tauglicher, vollständiger Status über den Immobilienbestand existierte nicht, ebenso wenig aktuelle Werte oder eine vernünftige Finanzplanung. Die damalige Fondskommission einigte sich mutig über alle politischen Differenzen hinaus, auch einschneidende Massnahmen wie Verkäufe und Mietzinsanpassungen umzusetzen. Grundlagen dazu waren eine umfassende Bestandes- und

«Ich traf ein «Unternehmen» an, das an sich gut funktionierte, dem aber die strategische Ausrichtung fehlte.»

Barbara Hayoz

«Die damalige Fondskommission einigte sich mutig über alle politischen Differenzen hinaus, auch einschneidende Massnahmen wie Verkäufe und Mietzinsanpassungen umzusetzen.»

Beat Grütter

«Heute ist der Fonds ein Pfeiler der Stadtentwicklung.»

Regula Rytz


Zustandsanalyse sowie Erhebungen über gebietsbezogene, ortsübliche Mietzinse.

Beat Grütter, Verwaltungsdirektor Einwohnergemeinde Zermatt, a. Liegenschaftsverwalter, von 2000 bis 2005 Mitglied der Betriebskommission

Vom hässlichen Entlein zum stolzen Schwan

Meine erste Begegnung mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik war ein Schock. Therese Frösch hatte 1993 die städtische Finanzdirektion übernommen und sandte täglich neue Schreckensmeldungen an ihr grünes Beraterteam. Verlotterte Liegenschaften, verschleppte Nebenkostenabrechnungen, leere Kassen – der Fonds war ein Sanierungsfall. Hartnäckig und erfolgreich wurde die Erneuerung vorangetrieben. In meiner Zeit als Gemeinderätin konnten wir erste Ernten einfahren. Unter Barbara Hayoz wurde eine Strategie entwickelt, die wieder Investitionen und Leuchttürme ermöglichte. Heute ist der Fonds ein Pfeiler der Stadtentwicklung und treibt Projekte wie den 2000-Watt-Ersatzneubau Stöckacker Süd oder den Umbau des Tramdepots Burgernziel voran. Der Kern des Erfolges liegt in der Überwindung von Grabenkämpfen. Soziale Verantwortung für günstigen (und ökologischen) Wohnraum wurde in der Betriebskommission mit finanzieller Nachhaltigkeit verknüpft. Auch die konstruktive Zusammenarbeit in der Stadtverwaltung schaffte Mehrwerte für die Bevölkerung. So soll es weitergehen!

Regula Rytz, Nationalrätin und Co-Präsidentin der Grünen Schweiz, a. Gemeinderätin, von 2005 bis 2012 Mitglied der Betriebskommission



Die Produkte
des städtischen
Fonds für Boden-
und Wohnbau-
politik

Ausblick vom «Einstein au jardin» auf der
Münsterplattform auf die Kirchenfeldbrücke



Bümplizstrasse 98

Wohnliegenschaften

«Die Anspruchsberechtigung auf einen Mietvertrag im Segment GüWr wird auch weiterhin und bis auf unbestimmte Zeit jährlich überprüft.»

Überprüfung Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien im Jahr 2015

Der Gemeinderat hatte 2014 beschlossen, das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWr)» ab dem Jahr 2015 jährlich überprüfen zu lassen. Immobilien Stadt Bern hat im Berichtsjahr zum zweiten Mal im Auftrag des Fonds 405 Mieterinnen und Mieter überprüft. Davon haben 360 (88.89%) die Anspruchsberechtigung erfüllt, 45 Mieterinnen und Mieter (11.11%) erfüllten die Kriterien nicht.

Bei denjenigen Mieterinnen und Mietern, die die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden die Mietzinsrabatte per 1. November 2015 respektive per 1. Dezember 2015 aufgehoben. Die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte wurden zudem rückwirkend per 1. Januar 2015 in Rechnung gestellt.

Der Mietvertrag einer Mietpartei wurde aufgrund stossender Verhältnisse (nicht in Bern gemeldet) gekündigt. Die Kündigung wurde seitens der Mietpartei als missbräuchlich angefochten. Die Schlichtungsbehörde hat die Kündigung als korrekt beurteilt und damit im Sinne des Fonds entschieden.

Seit der letzten Überprüfung im Jahr 2013 haben sich die persönlichen Verhältnisse von rund 11% der GüWr-Mietenden derart verändert, dass die Anspruchsberechtigung auf einen Mietvertrag in diesem Segment verloren ging. Dies entspricht einer jährlichen Quote von rund 5.5%. Die Anspruchsberechtigung auf einen Mietvertrag im Segment GüWr wird auch weiterhin und bis auf unbestimmte Zeit jährlich überprüft.

Gesamtsanierung Bümplizstrasse 98

Die Liegenschaft Bümplizstrasse 98 wurde um die Jahrhundertwende erbaut und ist Teil des Ensembles mit dem Primarschulhaus Bümpliz. Die angrenzenden Wohnhäuser und kleingewerblichen Betriebe, die bis heute erhalten geblieben sind, bilden zusammen mit den beiden Schulhäusern eine aus der Zeit des aufstrebenden Dorfes Bümpliz stammende charakteristische Gruppe.

Ein Nebenbau ergänzt das Haupthaus in der nordwestlichen Ecke der Parzelle und gliedert den Aussenraum in einen Vorplatz und einen Garten. Im Erdgeschoss, zur Strassenseite orientiert, befand sich früher ein Milch- und Kolonialwarenladen. Die drei Wohnungen und der Estrich in den beiden Obergeschossen wurden von der Gartenseite her über eine Aussen- und eine Innentreppe im Laubenanbau erschlossen. Die Denkmalpflege hat das Gebäude als beachtenswert eingestuft.

Im Zuge der Sanierung entstand auf jedem der drei Geschosse eine neue Wohnung, die auf der aussergewöhnlichen, kammerartigen Gebäudestruktur des Hauses basiert. Mit dem Abbruch zweier Wände konnte eine kreuzförmige Grundrissstruktur geschaffen werden, in der die

«Aufgrund der dezenten baulichen Eingriffe in die Struktur und dem Ausnutzen des vorhandenen Potentials können die Wohnungen heute weiterhin im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» angeboten werden.»

zudienenden Räume eingeschoben sind. Dank neuer Wandöffnungen entlang der Fassaden kann das Gebäude nun in seiner ganzen Länge wahrgenommen werden.

Die Dachwohnung unterscheidet sich im Grundriss von den darunterliegenden Geschossen. Die quer zur Längsfassade verlaufenden Holzbinder wurden aus statischen Gründen erhalten. Charakteristisch für die Wohnung ist somit die Abfolge von vier aneinandergereihten Räumen.

Mit der Gesamt-sanierung ist es gelungen, das sich vormals in schlechtem Zustand befindende Haus zu neuem Leben zu erwecken. Es erinnert an die dörfliche Vergangenheit und die damalige Baukunst und steht stolz an zentraler Stelle im Ortsbild. Der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz wird von den Bewohnern in Bümpliz sehr positiv wahrgenommen und entsprechend geschätzt.

Unter 78 Eingaben, die im Jahr 2015 eingereicht worden sind, ist die Gesamt-

sanierung im Januar 2016 vom Schweizer Magazin «Umbauen + Renovieren» mit dem Architekturpreis «Der beste Umbau 2016» ausgezeichnet worden.

Jurastrasse 59

Die Liegenschaft Jurastrasse 59 liegt unmittelbar nördlich der Eisenbahnbrücke am Aarehang im Lorraine-Quartier. Das Mehrfamilienhaus steht parallel zum Hang und der Jurastrasse und bildet mit den Liegenschaften Jurastrasse 44, 47 und 55 eine weitgehend einheitliche Gebäudegruppe. Das ehemalige Arbeiterwohnhaus wurde 1875 vom Architekten Gottlieb Spring erbaut und ist im Bauinventar der Stadt Bern als beachtenswert eingestuft.

Die Untergeschosse wurden in Massivbau, das Erd- und die Obergeschosse als Riegbau erstellt. Die Laube mit einem Treppenhaus in Betonkonstruktion ersetzte 1914 die Holzveranden. Die Fassade war ursprünglich mit einer Holzschindelfassade eingekleidet, die in den 1970er Jahren durch eine Eternitfassade ersetzt wurde. Die Liegenschaft umfasste ursprünglich 18 Einzimmerwohnungen.

Diese 18 Einzimmerwohnungen wurden im Rahmen des Umbaus und der Gesamt-sanierung in drei grosszügige 4½-Zimmerwohnungen in den Obergeschossen und drei 2½-Zimmerwohnungen im Erd- und Untergeschoss umgestaltet. Die Struktur wurde weitgehend erhalten, lediglich die Wände zwischen den ehemaligen Küchen zu beiden Seiten des Mittelkorridors wurden entfernt. Der prägende Mittelkorridor konnte erhalten werden. Im Erdgeschoss dient der Gang weiterhin der Erschliessung. Im ersten und zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss wurden die vier Einzimmerwohnungen zu einer grossen Wohnung zusammengefasst.

Die Fassade, neu mit Massivholzbrettern verkleidet, sowie das Dach wurden neu gedämmt, entsprechend den heutigen energetischen Anforderungen. Die geschuppte Bretterverkleidung erinnert an

das Prinzip der ehemaligen Schindelfassade, die Farbgebung der Bretter mit einer Graulasur an die sandsteinfarbig gestrichenen Schindeln. Der Schuppung der Bretter kommt zudem die Funktion des Brandschutzes zu. Durch die Gesamt-sanierung wurden sämtliche Installationen einschliesslich der Heizung erneuert. Die Einzelöfen wurden durch eine Zentralheizung ersetzt. Eine Wärmepumpe mit drei Erdsonden dient zur Wärmeerzeugung.

Aufgrund der dezenten baulichen Eingriffe in die Struktur und dem Ausnutzen des vorhandenen Potentials können die Wohnungen heute weiterhin im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» angeboten werden. Die Anstrengungen des Fonds für die umsichtige Sanierung und den zielbewussten Umbau wurden mit verschiedenen Auszeichnungen honoriert, alleine im Berichtsjahr erhielt die Auftraggeberin den «ATU Prix» der Stiftung Auszeichnung Berner Baukultur sowie eine «Anerkennung Region Mitte» des Prix Lignum, der den innovativen, hochwertigen und zukunftsweisenden Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und künstlerischen Arbeiten auszeichnet.



Jurastrasse 59

Geschäftsliegenschaften

«Temporär leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen auf dem Gebiet der Stadt Bern sollen bis zur Festlegung ihrer Endnutzung wenn immer möglich zwischengenutzt werden.»

Plattform-Café – «Einstein au jardin»

Mit dem Ziel, der Gastronomie auf der Münsterplattform neue Impulse zu verleihen, wurde das Plattform-Café durch Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds im Jahr 2014 öffentlich zur Neuvermietung ausgeschrieben, woraufhin 22 Bewerbungen eingingen. Den Zuschlag erhielt nach einem sorgfältigen Auswahlverfahren die Einstein Kaffee AG, die insgesamt durch ihr Konzept, verbunden mit ihrer reichen Erfahrung, ihre finanziell solide Basis und ihre hohe Fachkompetenz überzeugte. Von Vorteil war zudem die geringe räumliche Distanz zwischen dem Hauptbetrieb an der Kramgasse/Münstergasse und dem Plattform-Café.

Die Einstein Kaffee AG führt das Plattform-Café seit April 2015 unter dem Label «Einstein au jardin». Die Nähe der Münsterplattform zum Hauptgeschäft erlaubt es der neuen Pächterin, einen Betrieb mit starkem Akzent auf das Sommergeschäft als Pendant zum Hauptgeschäft zu betreiben. Das Konzept von «Einstein au jardin» sieht aber auch vor, das Plattform-Café als Ganzjahresbetrieb, also auch während den kälteren Wintermonaten, mit fixen Öffnungszeiten zu führen.

Um dies zu ermöglichen, wurden beim Pavillon Fenster und Türen ersetzt sowie die Innenwände mit einer Isolation versehen. Alle baulichen Massnahmen erforderten die vorgängige Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und der Denkmalpflege. Nebst den eigentümergeitig zu erbringenden Leistungen hat die Einstein Kaffee AG verschiedene betriebliche Investitionen getätigt. Das Endprodukt lässt sich sehen: Das «neue» Plattform-Café gliedert sich harmonisch in das bestehende Ensemble ein, so dass die Münsterplattform auch zukünftig unverändert ihren hohen Stellenwert als historisch bedeutendste Parkanlage im UNESCO Weltkulturgut Berner Altstadt geniessen wird.

Koordinationsstelle Zwischennutzungen

Zwischennutzungen sind befristete Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachgefallenen Flächen. Dazu gehören beispielsweise Gebäude, die vor einer Gesamtsanierung oder einem Rückbau stehen, Industriebrachen oder Gärten und Grünflächen, bei denen eine Umnutzung vorgesehen ist. Eine Zwischennutzung erfolgt meist nicht

nach wirtschaftlichen Kriterien, sondern nach dem Motto «günstiger Raum gegen befristete Nutzung».

Temporär leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen auf dem Gebiet der Stadt Bern sollen bis zur Festlegung ihrer Endnutzung wenn immer möglich zwischengenutzt werden. Um die städtischen Bemühungen für Zwischennutzungen zu bündeln, hat der Gemeinderat die Einrichtung einer städtischen Koordinationsstelle beschlossen. Die bei der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik in der Abteilung Immobilien Stadt Bern angegliederte Koordinationsstelle hat nach umfassenden Vorarbeiten im Jahr 2015 den Betrieb inzwischen aufgenommen.

Die Koordinationsstelle für Zwischennutzungen ist heute die städtische Anlaufstelle für sämtliche Fragen rund um Zwischennutzungen. Sie vermarktet und vermittelt aktiv zwischennutzungsfähige städtische Liegenschaften und Flächen, steht aber auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern auf freiwilliger Basis zur Verfügung. Alle Raumangebote der Stadt Bern sowie interessierter Dritter und Anfragen von Nutzerinnen und Nutzern sollen hier zusammenlaufen, auf



oben: Einstein au jardin, Münsterplattform
links: Umbau, rechts: Betrieb

ihre Eignung geprüft und – soweit es die Angebote betrifft – auf einer Web-Plattform publiziert werden. Diese Informationsplattform soll zu einem eigentlichen Marktplatz für Zwischennutzungen werden, der allen Interessierten offen steht.

Vertraglich geregelte Zwischennutzungen sind sinnvoll. Sie ermöglichen die temporäre Befriedigung unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse, können Ort der Kreativität sein und Stadtquartiere aufwerten. Dennoch ist nicht alles möglich: Auch in Zukunft müssen Zwischennutzungen die baurechtliche Grundordnung beachten, die Personensicherheit und den Brandschutz gewährleisten oder das Gastgewerbe einhalten. Wichtige Aufgabe der Koordinationsstelle für Zwischennutzungen wird es daher sein, Interessierte bei ihren Vorhaben zu unterstützen, gleichzeitig aber auch für eine rechtskonforme Umsetzung von Zwischennutzungen zu sorgen.

Zwischennutzungen im Fokus

In einigen Liegenschaften oder auf Grundstücken des Fonds sind seit einiger Zeit Zwischennutzungen realisiert worden oder befinden sich in Planung. Nachfolgend eine Auswahl solcher Projekte, die in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden:

Alte Feuerwehrekaserne Viktoria

Im 1. Obergeschoss der Alten Feuerwehrekaserne befindet sich ein Asyldurchgangszentrum der Phase I. Das Durchgangszentrum wird von 150 Personen aus unterschiedlichen Herkunftsländern belegt. Im Erdgeschoss wurden sämtliche Flächen dem quartiernahen Verein «Alte Feuerwehr Viktoria» zur Verfügung gestellt.

Warmbächli-Areal

Zusammen mit der Quartierarbeit Kreis III, Stadtgrün Bern und dem Jugendamt der Stadt Bern organisierte Immobilien Stadt Bern zwei Workshops; nach dem ersten Workshop wurde seitens der Interessierten der Verein «Warmbächli-Brache» gegründet. Der Fonds hat sich mittlerweile entschieden, die gesamte Brache dem Verein in Form einer Gebrauchsleihe zur Verfügung zu stellen.

Altes Tramdepot Burgernziel

Auf dem Areal findet seit einigen Jahren eine vielfältige Zwischennutzung statt: So erfreuen sich das Restaurant Punto, das öffentliche Urban Gardening oder auch der Trödeladen grosser Beliebtheit. Zudem finden in und im Umkreis der ehemaligen Tramdepots verschiedene Ausstellungen statt.

Egelsee

Der Entsorgungshof Egelsee wurde im Herbst 2015 aufgehoben. Dies eröffnet die Möglichkeit, bis voraussichtlich 2018 einen Teil des Aussenbereichs des Entsorgungshofs sowie einen Raum im Gebäude unter der Federführung von Stadtgrün Bern für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen.

Centralweg

Bis zur Realisierung der geplanten Wohnüberbauung steht das Areal dem Quartier zur individuellen Nutzung und Gestaltung für das ganze Quartier zur Verfügung. Die Organisation und die Koordination für spezielle Projekte auf der Fläche obliegt der Quartierarbeit Bern-Nord.

Morellhaus

Der Fonds stellt dem Verein für Gefangenen- und Entlassenenfürsorge das Morellhaus zur temporären Nutzung zur Verfügung. Die Zwischennutzung ermöglicht dem Verein, sein Stammdomizil Haus Feltsenau (Baurecht der Stadt) umzubauen. Nach 2017 werden im Morellhaus Wohnungen eingebaut.

«Vertraglich geregelte Zwischennutzungen sind sinnvoll. Sie ermöglichen die temporäre Befriedigung unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse, können Ort der Kreativität sein und Stadtquartiere aufwerten.»

Zieglerspital

Seit Mitte Dezember 2015 betreibt die Heilsarmee Flüchtlingshilfe im Auftrag des Kantons im Erdgeschoss des Renferhauses auf dem Areal des ehemaligen Zieglerspitals ein Durchgangszentrum für Asylsuchende. Mittlerweile hat der Gemeinderat die notwendigen Vereinbarungen mit dem Bund und dem Kanton für den befristeten Betrieb eines Bundesasylzentrums genehmigt.

Reichenbachstrasse

Angesichts der Raumnot im Asyl- und Flüchtlingswesen hat der Gemeinderat entschieden, einen abtrennbaren Gebäudetrakt der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 für die Unterbringung von Asylsuchenden bereitzustellen. Die Nutzung erfolgt temporär bis zur Realisierung der vorgesehenen Wohnüberbauung des Areals.

Baurechte und Entwicklungsareale

«Die weitere Entwicklung wird von den künftigen Bauträgern vorangetrieben werden müssen.»

Areal der ehemaligen Kehrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg

Wo früher Kehricht verbrannt wurde, soll künftig gewohnt werden. Durch die Verlegung der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) entsteht für die Stadt Bern die Gelegenheit, an zentrumsnaher, sehr gut erschlossener Lage nachfragegerechten Wohnraum schaffen zu können. Entstehen soll ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes neues Wohnquartier mit rund 250 Wohnungen und quartierverträglichen Arbeitsnutzungen. Ziel ist es, die Grundstücke im Baurecht abzugeben. In den vergangenen Jahren ist die Stadt Bern diesen Zielen wesentlich näher gekommen. Im Jahr 2012 beschloss die Stimmberechtigten die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nutzung des Areals wie auch den Erwerb der entsprechenden Parzelle von Energie Wasser Bern. Daraufhin wurde das Ende 2012 aus einem vom Fonds veranstalteten städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «STRAWBERRY FIELDS» vertieft und die Realisierbarkeit nachgewiesen.

Im Berichtsjahr konnte nun die Handänderung des erwähnten Grundstückes nach Abschluss der Rückbauarbeiten der ehemaligen KVA vollzogen sowie das Vergabeverfahren für die Abgabe der Baufelder gestartet werden.

Die Betriebskommission des Fonds hat Anfang 2015 ein Zeichen zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Bern gesetzt und beschlossen, alle sechs zur Verfügung stehenden Baufelder unter gemeinnützigen Wohnbauträgern auszuloben und im Baurecht abzugeben. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Frühjahr 2015 erhielten die interessierten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften die vergaberelevanten Unterlagen. Nach Abschluss des Vergabeprozesses konnte die Betriebskommission im Dezember 2015 den Vergabe-

entscheid zuhanden des Gemeinderats fällen. Die Bestätigung des Vergabeentscheids durch das finanzkompetente Organ steht noch aus.

Die weitere Entwicklung wird von den künftigen Bauträgern vorangetrieben werden müssen. Die vorgegebene Qualitätssicherung sieht vor, dass es für sämtliche Baufelder (exklusive Bestandesbaute Güterstrasse 8) einen öffentlichen Projektwettbewerb durchzuführen gilt. Die Stadt Bern wird den weiteren Entwicklungsprozess weiterhin eng begleiten.

Da heute davon ausgegangen werden muss, dass der Spatenstich nicht vor dem Jahr 2019 erfolgen wird, wird zusammen mit der Quartierarbeit Stadtteil III eine Zwischennutzung umgesetzt. Nach dem Motto «Aus dem Quartier - für das Quartier» wird die Brache vielfältig genutzt werden (s. auch «Zwischennutzungen im Fokus», S. 38)

Areal Tramdepot Burgernziel – Projekt «bärn ost»

Mit der Volksabstimmung vom 15. November 2015 haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern der Abgabe des Wettbewerbsprojektes «bärn ost» im Baurecht mit einem Ja-Stimmenanteil von fast 78% zugestimmt. Auf dem Areal des alten Tramdepots Burgernziel werden in den nächsten Jahren rund 110 Wohnungen mit Dienstleistungs- und Gewerbeflächen entstehen.

Zu Beginn des Jahres 2016 erfolgt die öffentliche Ausschreibung für Investorinnen und Investoren sowie an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Für einen Drittel der Wohnflächen wird eine gemeinnützige Wohngesellschaft gesucht, welche gemeinsam mit dem institutionellen Anleger das Projekt im Baurecht erwirbt und realisiert. Bereits heute ist absehbar, dass das Projekt sowohl bei interessierten Anlegern wie auch bei künftigen potentiellen Mietern auf reges Interesse stösst.

Flughafen Bern: 4. Ausbautetappe

Das Flughafenareal Bern-Belpmoos ist ein Baurecht des Fonds; aufgrund des «Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)» werden mehrere Anpassungen der bestehenden Infrastruktur unumgänglich. Mit dem Sachplan zeigt die Schweizerische Eidgenossenschaft auf, wie sie ihre raumwirksamen Aufgaben im Bereich der Zivilluftfahrt wahrnimmt und wie diese auf ihre anderen Sachziele abgestimmt werden sollen. Die Festlegungen des SIL sind

für die Behörden aller Stufen verbindlich: Im Objektblatt des SIL wird für jede Flugplatzanlage der Zweck festgelegt sowie das beanspruchte Areal, die Grundzüge der Nutzung sowie die Erschliessungs- und Rahmenbedingungen für den Betrieb festgehalten.

Die Flughafen Bern AG sieht in ihrem Masterplan eine 4. Ausbautetappe im Westbereich auf der gegenüberliegenden Seite des heutigen Flughafens vor. Diese dient der Entflechtung des Luftverkehrs und verbessert die betrieblichen Abläufe des Flughafens. Sie wird notwendig, da mehrere Veränderungen in den letzten Jahren zu betrieblichen Erschwernissen auf dem Flughafen Bern geführt haben. So erfolgten unter anderem Anpassungen an die Regulationen der Internationalen Zivilluftfahrt-Organisation und an die verschärften Anforderungen an «Safety & Security» aufgrund des Beitritts der Schweiz zum Schengen-Raum. Der Gemeinderat hat Immobilien Stadt Bern im Jahr 2014 beauftragt, mit der Flughafen Bern AG bezüglich dieser notwendigen 4. Ausbautetappe und der damit im Zusammenhang stehenden Baurechtserweiterung Verhandlungen aufzunehmen sowie mit der Gemeinde Belp und der Flughafen Bern AG die Erschliessung in einem Infrastrukturvertrag zu regeln. Diese Verhandlungen konnten im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden: Der Flughafen Bern AG werden dabei neue Baurechte erteilt und auch für das auf Ende 2015 heimfallende Baurecht der Segelfluggruppe Bern konnte eine Lösung gefunden werden – die Gruppe wird als Mieterin das Areal weiterhin nutzen können. Über den Flughafenperimeter betrachtet, kann der Fonds auch unter Berücksichtigung der Grundeigentümerinvestitionen in die Infrastruktur mit der zusätzlichen Abgabe im Baurecht nach vollständiger Umsetzung der 4. Ausbautetappe jährlich eine erhebliche Ertragssteigerung erwirtschaften. Er leistet so einen wichtigen Beitrag an die wirtschaftliche Entwicklung und Stärkung des Flughafens sowie zur Sicherung mehrerer hundert Arbeitsplätze.

Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Zur Erreichung der Zielsetzung, eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern zu fördern, nimmt der Fonds wenn möglich aktiv am Boden- und Wohnungsmarkt teil. Einerseits bekämpft er dadurch die Spekulation und Preissteigerung und andererseits kann er seinen Grundbesitz in der Stadt Bern öffnen und arrondieren. Angesichts der angespannten Marktsituation und dem damit verbundenen Nachfrageüberangebot waren die Kaufmöglichkeiten in den letzten Jahren eingeschränkt. Im Berichtsjahr konnte jedoch parallel zum Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Bümpliz und zweier Wohnhäuser im Wylerquartier auf Anfang 2016 auch noch ein Vorkaufsrecht an zwei Baurechten in Niederbottigen ausgeübt werden.

Keltenstrasse 104

Der Fonds ist bereits seit längerer Zeit Eigentümer der Liegenschaften Keltenstrasse 106, 108 sowie der Brünnenstrasse 123. Diese Liegenschaften entstanden um 1911 zur Zeit des Überganges von Bümpliz vom Bauerndorf zum städtischen Vorort. Die Gebäude sind im Verzeichnis der schützenswerten Objekte der städtischen Denkmalpflege aufgeführt.

Die Keltenstrasse 104 bildet den Abschluss der besagten Häuserzeile gegen Norden und befand sich lange in Privatbesitz. Die Erbengemeinschaft suchte einen geeigneten Käufer und gelangte an die Stadt Bern.

Dadurch erhielt der Fonds die einmalige Möglichkeit, auch noch das letzte Gebäude in dieser markanten Häuserzeile zu erwerben. Die Keltenstrasse 104 verfügt im Parterre über ein Geschäftslokal, das heute an einen Uhrmacher und Optiker vermietet wird. Die drei 3-Zimmerwohnungen sind ebenfalls vermietet.

Standstrasse 32 und 34

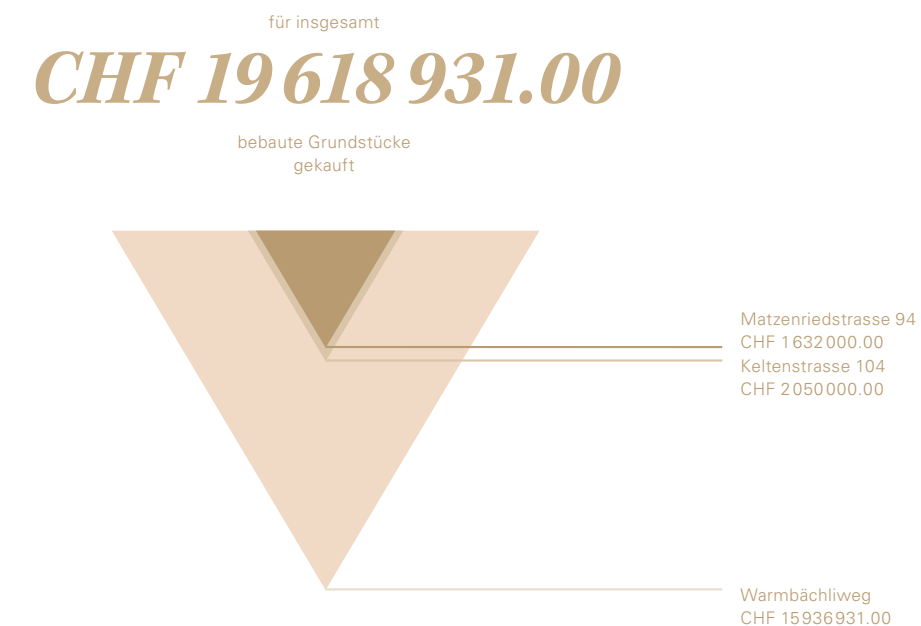
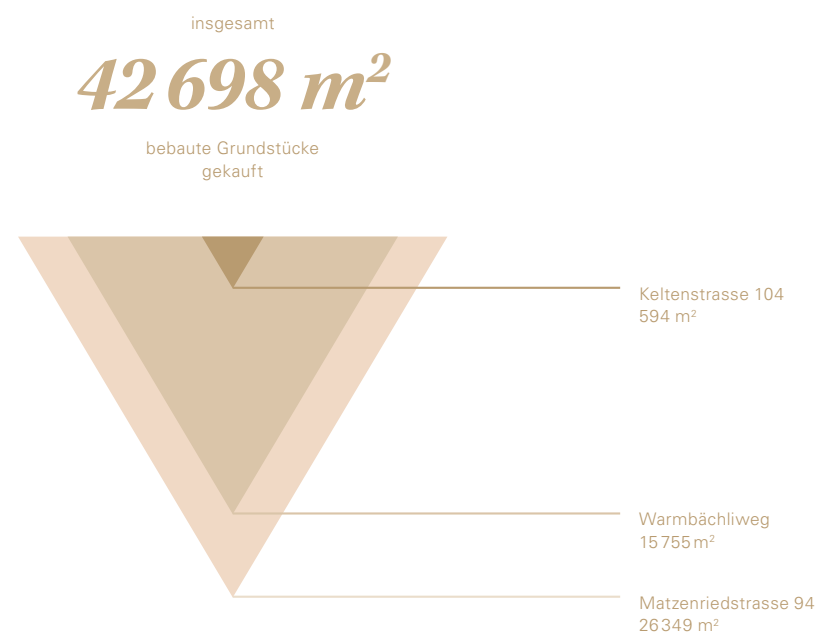
Bereits im Herbst 2014 wurden seitens der Betriebskommission des Fonds die Weichen für den Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses Standstrasse 32 und 34 (inklusive Einstellhalle) gestellt. Im Berichtsjahr konnten die Verhandlungen zwischen der Verkäuferin und bis dato Bauberechtigten, der Wyler-Baugesellschaft Bern AG, soweit konkretisiert werden, dass der Fonds die Immobilie zum Preis von 4.6 Millionen Franken mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2016 erwerben konnte.

Die ausgezeichnet erschlossene Liegenschaft liegt am Rande des beliebten Wohnquartiers Breitenrain, direkt an der Ausfallstrasse Nordring/Standstrasse. Das 4-geschossige Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1994 nach den Richtlinien des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erstellt wurde, weist 15 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss auf.

Niederbottigenweg 87 und 91

Die schützenswerten Wohnhäuser Niederbottigenweg 87 und 91 wurden zu Beginn der Neunzigerjahre durch die Bauberechtigten nach den Bedürfnissen der städtischen Wohnbaupolitik und den Richtlinien des Wohnungsbau- und Eigentumsförderungsgesetzes umfassend saniert und ausgebaut. Seither erfolgt die Bewirtschaftung der gut unterhaltenen Liegenschaften durch Immobilien Stadt Bern. Aufgrund der Baurechtsbedingungen stand dem Fonds bei einer Veräusserung das limitierte Vorkaufsrecht zu, wovon er Gebrauch gemacht hat und im Berichtsjahr die beiden Liegenschaften zum Preis von total 4.2 Millionen Franken per Anfang 2016 erworben hat. Er arrondiert dadurch seinen Grundbesitz in Niederbottigen und profitiert fortan von der gesamten, marktfähigen und rentablen Immobilienanlage. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die 14 Wohnungen in acht Jahren, nach Ablauf der «WEG»-Richtlinien, dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» zuzuführen.

«Der Fonds arrondiert seinen Grundbesitz in Niederbottigen und profitiert fortan von der gesamten, marktfähigen und rentablen Immobilienanlage.»

**Kauf von bebauten Grundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Preis CHF (Basis BK-Beschluss)	Preis CHF (effektiv verbucht)	Datum des Vertrags	Kauf von	Grund
Matzenriedstrasse 94	Bern	Bern 6/933 Bern 6/5009		3 734 22 615	1 632 000.00	1 444 305.00	11.09.2013 und 18.03.2015	Erbengemeinschaft Fetscherin	Arrondierung
Warmbächliweg	Bern	Bern 7/3340		15 755	15 912 550.00	15 936 931.00	04.07.2013 Zahlung per 09.07.2015	ewb	Arrondierung für Entwicklung
Keltenstrasse 104	Bern	Bern 6/591		594	2 050 000.00	2 050 000.00	28.05.2015	Erbengemeinschaft Bättig	Arrondierung

Verkauf von bebauten Grundstücken

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Preis CHF (Basis BK-Beschluss)	Preis CHF (effektiv verbucht)	Datum des Vertrags	Verkauf an	Grund
Mattenenge 10 (Miteigentumsanteil 229/500)	Bern	Bern 1/128			120 000.00	120 000.00	Verkauf per 01.01.2015	Baugesellschaft Nydegg	

Schenkung

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Preis CHF (Basis BK-Beschluss)	Preis CHF (effektiv verbucht)	Datum des Vertrags	Schenkung von	Grund
Münzrain 20	Bern	Bern 3/605	Bern 3/4086	969; Schenkung einer Fläche von 40 m ² vom TAB	-	-	16.09.2015	TAB	Zusätzlich für das Baurecht der Marzilibahn benötigte Landfläche

Vermögensübertragungen

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m ²	Preis CHF (Basis GR-Beschluss)	Übertragungswert CHF	Datum des Vertrags	Datum Übertragung	Grund
Postgasse 14	Bern	Bern 1/49	243	2 500 000.00	2 500 000.00		01.01.2015	Vermögensbereinigung
Lorrainestrasse 49	Bern	Bern 5/1354	1 070	150 000.00	150 000.00		01.01.2015	Vermögensbereinigung
Münsterplattform 5, Teilfläche	Bern	Bern 1/1446	Teilfläche	260 000.00	260 000.00		01.01.2015	Vermögensbereinigung
Falkenplatz 10a, Teilfläche	Bern	Bern 2/2721	Teilfläche	250 000.00	250 000.00		01.01.2015	Vermögensbereinigung

Landwirtschaft

«Ein weiterer Schritt zur Stärkung des Betriebs Zehnder erfolgte mit dem definitiven Erwerb des Bauernhauses Matzenriedstrasse 94 mit rund zwei Hektaren Landwirtschaftsland.»

Im Frühjahr 2015 konnte nach einem langwierigen Bewilligungsverfahren mit dem Bau des Laufstalles des landwirtschaftlichen Betriebs Zehnder in Matzenried begonnen werden.

Der Bezug erfolgte im November 2015 mit 25 Milchkühen; es ist geplant, den Bestand in den nächsten Monaten auf 60 Milchkühe zu erhöhen. Mit dieser Anzahl Tiere wird der Betrieb Zehnder gemeinsam mit dem städtischen Baurechtsbetrieb Thomet in Riedbach zu den grössten Milchwirtschaftsbetrieben auf dem Gemeindegebiet Bern gehören.

Mit der Fertigstellung des Laufstalls konnten alle im Rahmen der 2008 genehmigten Landwirtschaftsstrategie formulierten Anpassungen abgeschlossen werden.

Ein weiterer Schritt zur Stärkung des Betriebs Zehnder erfolgte mit dem definitiven Erwerb des Bauernhauses Matzenriedstrasse 94 mit rund zwei Hektaren

Landwirtschaftsland. Das nur wenige Meter vom Betrieb entfernte Bauernhaus wird für Wohnzwecke vermietet. Die Landwirtschaftsparzelle wird noch bis im Jahr 2018 durch einen Drittpächter bewirtschaftet und daraufhin dem Betrieb Zehnder zugeschlagen.

Die Stadt Bern führt somit noch zwei Pachtbetriebe und einen Baurechtsbetrieb im Westen von Bern. Die übrigen Einzelparzellen sind an 20 Landwirte mit eigenen Betrieben verpachtet.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2015

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

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

** Integrierte Produktion

Beteiligungen

Baugesellschaft Nydegg AG

Im Berichtsjahr konnte mit der Umsetzungsplanung von zwei grossen Sanierungsprojekten begonnen werden. An der Münstergasse 43 – einer Liegenschaft, welche die Baugesellschaft im Baurecht vom Fonds erwerben konnte –, erfolgt die Totalsanierung der fünf Wohnungen und des Ladenlokals. Entstehen werden zweckmässige moderne Altstadtwohnungen im mittleren Preissegment (Baustart voraussichtlich im 2. Quartal 2016).

Auch am Nydeggstalden 7 und 9 – ebenfalls ein Baurecht, das die Stadt bereits in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts erteilte – wird saniert und umgebaut. Die Eingriffstiefe ist in diesem Fall jedoch wesentlich höher als bei der Münstergasse 43: Anstelle des Alterszentrums mit kleinräumiger Struktur werden in den Obergeschossen geräumige Wohnungen entstehen. Neben fünf kleineren Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern werden auch 4- und 6-Zimmer-Wohnungen entstehen. Das Erdgeschoss soll einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Die Vorstudie mit erstem Kostenvoranschlag konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden; aufgrund der heiklen und denkmalgeschützten Bausubstanz und der angestrebten Eingriffstiefe wird die Projektierungs- und Bewilligungsphase mehr Zeit als gewöhnlich beanspruchen. Die Gebäude konnten jedoch bereits einer Zwischennutzung zugeführt werden.

Wyler-Baugesellschaft Bern AG

Anfang 2015 war Baustart für die Totalsanierung der Liegenschaft Standstrasse 42 in Bern, die fast bis auf die Grundmauern zurückgebaut wurde. Die 44 kleinen 3-Zimmerwohnungen werden durch 44 zeitgemässe 2½- und 3-Zimmerwohnungen ersetzt. Ein spezielles Augenmerk gilt der altersgerechten Einrichtung für Seniorinnen und Senioren. Ziel ist es, der älteren Bewohnerschaft des Wyler-

Quartiers eine ideale, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Alternative für den Verbleib im Quartier anbieten zu können.

Bei einer Totalsanierung in diesem Ausmass muss mit baulichen Überraschungen gerechnet werden. Trotzdem wird das Projekt zeitgerecht im Sommer 2016 fertiggestellt werden können.

Weiter arbeitet die Wyler-Baugesellschaft Bern daran, die Zukunft der Liegenschaften Wylerfeldstr. 50/52/54 zu planen. Für das Restaurant Don Quijote wurde eine Zwischennutzung gefunden, bis auch dieses Gebäude einem Ersatzneubau weichen wird.

Die Fernheizanlage der Überbauung (Joint-Venture mit ewb) und die Siedlungswartung wurden zudem in eine Tochtergesellschaft, die Wyler-Services AG, ausgegliedert.

Biwo AG

Die Biwo AG ist Eigentümerin von vier Mehrfamilienhäusern und einer Einstellhalle an der Bahnstrasse und Krippenstrasse in Ausserholligen. Diese Liegenschaften stammen aus den 1950er Jahren und sind teilweise sanierungsbedürftig.

Die bautechnischen Abklärungen haben ergeben, dass eine Sanierung der bisherigen Bausubstanz nicht nachhaltig ist und deshalb ein gestaffelter Ersatzneubau der Überbauung erfolgen soll. Ziel des Projektes ist die Erstellung von zeitgemässen, familienfreundlichen, hindernisfreien und kostengünstigen Wohnungen unter Berücksichtigung der geltenden Energiesparmassnahmen.

Im Jahr 2015 lag der Fokus auf der Fertigstellung und Erstvermietung des ersten Ersatzneubaus an der Bahnstrasse 93/95/97. Aus dem vierstöckigen Gebäude mit 24 Wohnungen entstand ein fünfstöckiger Block mit 30 neuen Wohnungen (neun 4½-Zimmer-, neunzehn 3½-Zim-

mer- und zwei 2½-Zimmerwohnungen), die fristgemäss im Herbst 2015 fertiggestellt worden sind.

Mit einer effizienten Bauweise und dank des Entgegenkommens beim Baurechtszins durch die Stadt Bern konnte die Liegenschaft zu moderaten Mietzinsen vermietet werden. Die Nachfrage nach den neuen Wohnungen war entsprechend hoch.

Im Laufe des Jahres 2015 wurde zudem der Entscheid gefällt, den Ersatzneubau des zweiten Blocks an der Krippenstrasse 30/32 im Frühjahr 2016 zu beginnen.

Baugenossenschaft Aare Bern

Die Baufelder 19–21 befinden sich am Rand des neuen Stadtentwicklungsgebiets von Bern-Brünnen. Das Projekt der drei Bauberechtigten ergänzt die bestehende Bebauung, indem zwei Längsbauten die westlichen Bauten auf der Südseite der Riedbachstrasse fortsetzen und diese mit einem Punkthaus abschliessen. Im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden nördlichen Gebäude bildet das Punkthaus den östlichen Zugang zum neuen Stadtteil. Die zulässige Bruttogeschossfläche wird auf allen Baufeldern praktisch vollständig erreicht. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Baufelder 19 und 21 stellt die Baugenossenschaft Aare auf dem Baufeld 20 in absehbarer Zeit möblierte Wohnungen mit bedarfsgerechten Servicedienstleistungen zur temporären Nutzung bereit. Im Berichtsjahr konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, die im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden sollen.

Dienstleistungen für Dritte und Behörden

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2015

Name	Anteil an GK in CHF	Beteiligung in %	Tätigkeit	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	207 000.00	20.75	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum	78 und 3 Altersheime mit 287 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem	75 000.00	49.02	günstiger Wohnraum	52
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	115 000.00	23.09	mittelständischer Wohnraum	1 605
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30 000.00	77.92	Wohnliegenschaften	18
Baugenossenschaft TerraBern	176 000.00	60.27	mittelständischer Wohnraum	138
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.00	günstiger Wohnraum	2
Baugesellschaft Nydegg AG	250 000.00	50.00	günstiger Wohnraum	58
Biwo AG	200 000.00	40.00	günstiger Wohnraum	122
FAMBAU Genossenschaft	74 000.00	1.48	günstiger Wohnraum	2 542
Gäbelbach Immobilien AG	310 000.00	6.05	Infrastruktur Gäbelbach	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80 000.00	17.58	günstiger Wohnraum	287
Infrastrukturgenossenschaft Brünen-Nord	1 000.00	5.26	Infrastruktur Brünen-Nord	-
Logis Suisse AG	230 000.00	0.27	preisgünstiger Wohnungsbau	2 632, davon 34 in Bern
Regio Wohnbau AG	50 000.00	3.44	günstiger Wohnraum	51
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90 000.00	7.23	günstiger Wohnraum	360
Stadtwohnung Bern AG	800 000.00	8.89	günstiger Wohnraum	124
Tscharnergut Immobilien AG	420 000.00	16.28	Infrastruktur Tscharnergut	-
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	300 000.00	25.00	Wohnliegenschaften	468, davon 389 in Bern

Im Berichtsjahr konnten für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

- Diverse Legate, betreut durch die Finanzverwaltung der Stadt Bern;
- Diverse Wohnbaugesellschaften;
- Finanzvermögen, das sich ausserhalb des Fondsvermögens befindet;
- Bern Arena Stadion AG für das Führen der Gesellschaftsbuchhaltung;
- Feldheim AG für das Führen der Gesellschaftsbuchhaltung;
- Rebgut der Stadt Bern;
- Mandate der Abteilung Erwachsenen- und Kinderschutz der Stadt Bern.

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern involviert bei:

- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Biwo AG;
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Wyler-Baugesellschaft Bern AG.

Die angebotenen Dienstleistungen für Behörden entsprachen denen der Vorjahre. Sie umfassten:

- Koordination der Tätigkeiten mit den institutionellen Vorgaben, vor allem im Bereich der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und dem Amt für Umweltschutz;
- Aufbereitung von Geschäften für den Gemeinderat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen;
- Aufbereitung von Geschäften für den Stadtrat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen, Vorbereitung von Gemeindeabstimmungen.

Finanzbericht

Kommentar zur Jahresrechnung 2015 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und teilweise Aufwendungen und Erträge von Immobilien Stadt Bern. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten wird separat entschädigt. Es handelt sich dabei um die Verwaltung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden), die Verwaltung der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft Biwo AG und sechs private Verwaltungsmandate. Bisher wurden auch Liegenschaften der Baugesellschaft Nydegg AG, die auf Bau-rechten des Fonds mit einem Generalmietvertrag an den Fonds gebunden sind, innerhalb der Rechnung des Fonds abgewickelt. Per 1. Januar 2015 wurde ein Vollbewirtschaftungsvertrag mit der Baugesellschaft Nydegg AG abgeschlossen und somit werden diese Liegenschaftsaufwendungen und -erträge nicht mehr in der Rechnung des Fonds ausgewiesen.

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 17675200.36. Die Spezialfinanzierung beinhaltet neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31. Dezember 2015 einen Saldo von total CHF 261352291.37 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem im Portfoliomanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 235.5 Mio.

Verteilung Ertragsüberschuss

	<i>in CHF</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	8500000.00
ausserordentliche Einlage Erneuerungsfonds (netto)	4075200.36
Zuweisung Subventionsfonds	2500000.00
Zuweisung Innovationsfonds	2600000.00
Total	17675200.36

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um rund CHF 104 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 1267467580.33 (Vorjahr CHF 1163828613.72). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften (CHF 42 Mio.) sowie auf die gesetzlichen Bestimmungen von HRM2 zurückzuführen. Seit Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells HRM2 werden die Liegenschaften sowie die Beteiligungen nach dem Verkehrswert bilanziert. Die Marktwertanpassung des Immobilienportfolios hat gesamthaft eine Veränderung von CHF 61 Mio. erfahren; davon betreffen CHF 15 Mio. ordentliche Verkehrswertänderungen und die übrigen CHF 46 Mio. eine Vorjahresbereinigung, welche erfolgsneutral in die Neubewertungsreserve eingelegt wurde.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird zentral durch die Stadtverwaltung geführt. Seit dem Geschäftsjahr 2013 wird ein eigenes Postcheck-Konto geführt, welches per 31. Dezember 2015 einen Saldo von CHF 9659.95 ausweist.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 2963864.49. Darin enthalten ist eine Anzahlung von CHF 2 Mio. für den Erwerb einer Liegenschaft mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2016. Das Delkredere konnte von CHF 165000.00 auf CHF 95000.00 reduziert werden, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 28.9 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit rund CHF 12.0 Mio. entfielen 2015 die höchsten Investitionen auf das Neubauprojekt Stöckacker Süd, mit CHF 1.8 Mio. auf die Infrastrukturbauten WankdorfCity und CHF 1.4 Mio. auf die Sanierung Keltenstrasse 106 und 108.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 102.2 Mio. zu verzeichnen. Neben den Aufwertungen auf die Verkehrswerte gemäss HRM2 sowie den üblichen Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben konnten im Berichtsjahr auch folgende Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

Zugänge

	<i>in CHF</i>
Erwerb Matzenriedstrasse 94, Arrondierung	1 444 305.00
Erwerb Warmbächliweg, Arrondierung für Entwicklung	15 936 931.00
Erwerb Keltenstrasse 104, Arrondierung	2 050 000.00
Infrastrukturbeitrag Europaplatz	1 698 314.90
Falkenplatz 10a, Entwidmung vom Verwaltungsvermögen	250 000.00
Lorrainestrasse 49, Entwidmung vom Verwaltungsvermögen	150 000.00
Münsterplattform 5, Entwidmung vom Verwaltungsvermögen	260 000.00
Morellhaus, Entwidmung vom Verwaltungsvermögen	2 500 000.00

Abgang

	<i>in CHF</i>
Mattenenge 10, Verkauf Miteigentumsanteil	120 000.00

Seit dem Geschäftsjahr 2014 werden die Wertschriften gemäss den Bestimmungen von HRM2 mit 8% kapitalisiert oder nach dem Bruttosteuerwert bewertet. Im Berichtsjahr konnten die Wertschriften um netto rund CHF 0.6 Mio. aufgewertet werden. Infolge Liquidation der Holligen-Baugesellschaft Bern AG hat sich der Buchwert der gehaltenen Wertschriften um CHF 0.2 Mio. reduziert, welcher sich durch den Erwerb von Aktien der Regio Wohnbau AG und der Logis Suisse AG wieder um CHF 0.2 Mio. erhöht hat.

Die gewährten Darlehen haben sich 2015 um rund CHF 0.3 Mio. erhöht.

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden und langfristigen Verbindlichkeiten, den passiven Rechnungsabgrenzungen und den Rückstellungen. Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von CHF 47.2 Mio. aus und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 19.3 Mio. erhöht. Zu begründen ist diese Erhöhung mit der Neuverschuldung für im Geschäftsjahr getätigte Investitionen in Liegenschaften.

Die Position Darlehen weist mit einem Gesamtsaldo von CHF 250.0 Mio. eine Zunahme von CHF 20.0 Mio. aus und die Rückstellungen konnten um CHF 2.2 Mio. auf einen Wert von CHF 0.2 Mio. reduziert werden. Die in den Jahren 2010 und 2012 gebildeten Rückstellungen für das Oberfeld in Ostermundigen (Indexierung Kaufpreis, Bonus für schnelles Bauen) konnten aufgelöst werden und begründen die Vorjahresabweichung von CHF 2.2 Mio.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per 31. Dezember 2015 und analog zum Vorjahr CHF 2.0 Mio. und beinhalten im Wesentlichen die Abgrenzungen der Darlehenszinsen.

Das Dotationskapital weist eine Erhöhung von rund CHF 3.2 Mio. aus und beträgt neu CHF 343.0 Mio. Begründet werden kann diese Zunahme mit der Entwidmung von vier Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern und Übertragung in den Fonds. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2015 auf insgesamt CHF 261.4 Mio.

Seit der Einführung von HRM2 wird im Fondskapital eine Neubewertungsreserve geführt. Gemäss den Rechnungslegungsvorschriften musste die erstmalige Aufwertung der Liegenschaften und Beteiligungen in diese Neubewertungsreserve eingelegt werden. Per 31. Dezember 2014 wies die Neubewertungsreserve einen Saldo von CHF 318.0 Mio. auf. Im Geschäftsjahr 2015 wurde infolge einer Bewertungskorrektur die Neubewertungsreserve nochmals um CHF 45.7 Mio. geäufnet. Die Neubewertungsreserve dient dazu, allfällige Verkehrswertverluste von Liegenschaften und Wertschriften aufzufangen.

in CHF	Erläuterungen	31.12.2015	%	31.12.2014	%
AKTIVEN		1 267 467 580.33	100.0	1 163 828 613.72	100.0
Flüssige Mittel		9 659.95	0.0	6 831.26	0.0
Post		9 659.95	0.0	6 831.26	0.0
Forderungen		2 963 864.49	0.3	722 156.93	0.1
Forderungen gegenüber Dritten	1	1 038 569.19	0.1	840 127.78	0.1
Delkredere	2	-95 000.00	0.0	-165 000.00	0.0
Kontokorrente mit Dritten		20 295.30	0.0	47 029.15	0.0
Anzahlungen an Dritte	3	2 000 000.00	0.2	0.00	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		10 991 749.77	0.9	12 622 888.20	1.1
Zeitliche Abgrenzungen	4	1 008 330.10	0.1	2 076 986.03	0.2
Forderungen aus HK/NK	4	9 983 419.67	0.8	10 545 902.17	0.9
Finanzanlagen		5 542 077.90	0.4	4 706 952.90	0.4
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	5	5 199 951.00	0.4	4 614 826.00	0.4
Darlehen	6	342 126.90	0.0	92 126.90	0.0
Sachanlagen Finanzvermögen		12 479 602 228.22	98.4	11 455 769 784.43	98.4
Baurechte	7	3 083 774 555.45	24.3	2 533 340 430.20	21.7
Baulandparzellen	7	35 484 147.98	2.8	40 773 233.21	3.5
Landwirtschaftliche Grundstücke	7	10 502 269.25	0.8	10 523 044.00	0.9
Wohnliegenschaften	7	429 610 683.16	33.9	385 275 081.63	33.1
Geschäftsliegenschaften	7	390 473 095.86	30.8	387 797 125.89	33.3
Landwirtschaftliche Gebäude	7	5 657 000.15	0.4	5 657 000.25	0.5
Anlagen im Bau	8	76 826 218.70	6.1	86 791 978.29	7.5
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	8	-897 064.23	-0.7	-24 388 109.04	-2.1

in CHF	Erläuterungen	31.12.2015	%	31.12.2014	%
PASSIVEN		1 267 467 580.33	100.0	1 163 828 613.72	100.0
Laufende Verbindlichkeiten		47 248 672.37	3.7	27 934 773.72	2.4
Kreditoren	9	3 744 927.18	0.3	3 408 067.20	0.3
Kontokorrent Stadtkasse	9	29 238 198.28	2.3	9 791 402.55	0.8
Kontokorrente mit Dritten	9	7 657.13	0.0	999 675.37	0.1
Steuern	9	8 500.43	0.0	22 289.26	0.0
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	9	2 520 473.05	0.2	2 358 112.00	0.2
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	9	11 724 493.45	0.9	11 348 937.34	1.0
Depotgelder	9	4 422.85	0.0	6 290.00	0.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 009 431.55	0.2	1 988 696.70	0.2
Zeitliche Abgrenzungen	10	2 009 431.55	0.2	1 988 696.70	0.2
Langfristige Verbindlichkeiten		250 000 000.00	19.7	230 000 000.00	19.8
Anleihen	11	50 000 000.00	3.9	50 000 000.00	4.3
Darlehen	11	200 000 000.00	15.8	180 000 000.00	15.5
Langfristige Rückstellungen		165 596.70	0.0	2 389 263.95	0.2
Rückstellung aus betrieblicher Tätigkeit		5 000.00	0.0	2 270 567.25	0.2
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		160 596.70	0.0	118 696.70	0.0
Fondskapital		968 043 879.71	76.4	901 515 879.35	77.4
Dotationskapital	12	342 980 235.62	27.1	339 820 235.62	29.2
Erneuerungsfonds	12	207 902 091.01	16.4	198 293 840.96	17.0
Subventionsfonds	12	17 000 000.00	1.3	14 500 000.00	1.2
Innovationsfonds	12	18 775 000.00	1.5	16 175 000.00	1.4
Neubewertungsreserve Finanzvermögen	12	363 711 352.72	28.7	318 018 552.72	27.3
Jahresergebnis	12	17 675 200.36	1.4	14 708 250.05	1.3

Erfolgsrechnung 2015

Die Darstellung der Erfolgsrechnung weist die Unterteilung in ordentliche und ausserordentliche Geschäftstätigkeit auf.

Bruttogewinn Fonds CHF 44.9 Mio.

Der Bruttogewinn setzt sich zusammen aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und Einzelkosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 44.9 Mio.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von rund CHF 0.7 Mio. durch Mietzinssteigerungen nach Sanierungen und neu abgeschlossenen Baurechtsverträgen realisiert werden. Diese Erträge stiegen auf CHF 54.4 Mio.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung entsprechen praktisch dem Vorjahreswert.

Ordentlicher EBIT CHF 36.4 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 7.6 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge wie zum Beispiel die Erträge aus der Plakatierung sowie eine Altlastbereinigung bei den aktivierten Heiz- und Nebenkosten.

Ordentlicher Betriebsgewinn CHF 6.6 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 250.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 4.1 Mio. oder 1.7% zu Buche.

Die Fondskapitalverzinsung wurde im Jahr 2014 neu geregelt mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung CHF 25.7 Mio; dies entspricht 2.85% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2015.

Das Resultat von CHF 6.6 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds im Berichtsjahr 2015 in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn CHF 22.2 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr rund CHF 0.1 Mio. und betreffen die Veräusserung des Miteigentumsanteils an der Mattenenge 10 sowie die Liquidationsdividende der Holligen-Baugesellschaft Bern AG.

Die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften betragen im Berichtsjahr netto CHF 14.9 Mio. und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 0.6 Mio. realisiert werden.

Zuweisung Spezialfinanzierung

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventionsfonds und eines Innovationsfonds verabschiedet hatte, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung der Zuweisung auf die beiden vorgenannten Fonds und den Erneuerungsfonds.

Die geforderte jährliche Rückstellung für den grosszyklischen Unterhalt beträgt rund CHF 8.5 Mio. Der Erneuerungsfonds beträgt nach der Zuweisung 2015 CHF 220.5 Mio. Ein Grossteil des Nettoertrages 2015 ist auf Aufwertungen von Liegenschaften zurückzuführen.

Die ausserordentlichen Sanierungen, die im Berichtsjahr mit rund CHF 4.5 Mio. ausgefallen sind, werden vollumfänglich dem Erneuerungsfonds belastet.

		207 902 091.01	
Erneuerungsfonds			
ordentliche Zuweisung	8 500 000.00		
Entnahme 2015: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-4 501 892.01		
ausserordentliche Zuweisung 2015	8 577 092.37	12 575 200.36	
Total 31.12.2015			220 477 291.37
Subventionsfonds		17 000 000.00	
Zuweisung 2015	2 500 000.00		
Bezug 2015	0.00	2 500 000.00	
Total 31.12.2015			19 500 000.00
Innovationsfonds		18 775 000.00	
Zuweisung 2015	2 600 000.00		
Bezug 2015	0.00	2 600 000.00	
Total 31.12.2015			21 375 000.00

in CHF	Erläuterungen	IST 2015	IST 2014	Veränderung 2014/15	Veränderung 2014/15 in %
Einzelerträge					
Nettomiete/Baurechtszinsen		54368439.75	53669106.67	699333.08	1.30
Mietertrag aus Generalmieten	13	0.00	644723.35	-644723.35	-100.00
Beteiligungserträge	5	319920.00	322070.00	-2150.00	-0.67
Verwaltungshonorare	14	736553.92	713040.08	23513.84	3.30
übrige Erträge	15	909875.91	341025.21	568850.70	166.81
Total Einzelerträge		56334789.58	55689965.31	644824.27	1.16
Einzelkosten					
Instandhaltung		4284750.79	4068723.12	216027.67	5.31
Instandsetzung		1810232.05	1764784.88	45447.17	2.58
Honorare, Dienstleistungen Dritter		1316589.95	1089275.90	227314.05	20.87
Liegenschaftsaufwand aus Generalmieten	13	0.00	570333.85	-570333.85	-100.00
übrige Mieten, Pacht		628820.05	379630.45	249189.60	65.64
Energie- und Heizkosten		483926.81	659043.63	-175116.82	-26.57
Versicherungen, Liegenschaften, MWSt.		1595191.97	1567643.50	27548.47	1.76
Sondernutzungskonzessionen/Übrige Liegenschaftskosten	16	1196518.12	1140786.28	55731.84	4.89
übrige Kosten		69569.28	62744.91	6824.37	10.88
Total Einzelkosten		11385599.02	11302966.52	82632.50	0.73
Bruttogewinn		44949190.56	44386998.79	562191.77	1.27
(Bruttogewinnmarge)		79.8%	79.7%	0.1%	

in CHF	Erläuterungen	IST 2015	IST 2014	Veränderung 2014/15	Veränderung 2014/15 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg		977585.84	188135.88	789449.96	419.62
Verwaltungskosten		7558606.97	7514597.08	44009.89	0.59
Ordentlicher EBIT		36412997.75	36684265.83	-271268.08	-0.74
(EBIT-Marge)		64.6%	65.9%	-1.3%	
Immobilienfinanzierung		4144585.49	3698573.74	446011.75	12.06
Fondskapitalverzinsung		25693203.00	25311600.00	381603.00	1.51
übriger Finanzierungserfolg		13208.80	14807.95	-1599.15	-10.80
Ordentlicher Betriebsgewinn		6562000.46	7659284.14	-1097283.68	-14.33
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)					
Zusatzverzinsung Fondskapital		0.00	-2196806.00	2196806.00	-100.00
Veräusserungsgewinne	17	141954.45	302932.20	-160977.75	-53.14
Aufwertungen Liegenschaften	18	14896262.46	18079469.13	-3183206.67	-17.61
Aufwertungen Wertschriften	18	576875.00	127300.00	449575.00	353.16
Reingewinn		22177092.37	23972179.47	-1795087.10	-7.49
«ausserordentlicher Unterhalt» (Entnahme aus Erneuerungsfonds)	19	-4501892.01	-9263929.42	4762037.41	-51.40
Zuweisung Spezialfinanzierung		17675200.36	14708250.05	2966950.31	20.17

Erfolgsrechnung 2015 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2015»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»
Einzelträge			
Miete/Baurechtszinsen	55 138 017.45	18 456 162.36	22 682 529.89
Leerstand/Umbauleerstand	-769 577.70	-92 743.05	-676 834.65
Total Nettomiete/Baurechtszinsen	54 368 439.75	18 363 419.31	22 005 695.24
Beteiligungserträge	319 920.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	736 553.92	132 506.65	95 302.00
übrige Erträge	909 875.91	445 969.45	396 631.03
Total Einzelträge	56 334 789.58	18 941 895.41	22 497 628.27
Einzelkosten			
Instandhaltung	4 284 750.79	2 281 369.24	1 954 073.80
Instandsetzung	1 810 232.05	1 055 070.70	720 196.25
Honorare, Dienstleistungen Dritter	1 316 589.95	98 014.15	1 172 002.50
übrige Mieten, Pacht	628 820.05	260 011.55	116 606.50
Energie- und Heizkosten	483 926.81	107 449.15	372 602.56
Versicherungen, Liegenschaften, MWSt.	1 595 191.97	544 859.63	642 342.06
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	1 196 518.12	160 345.99	933 918.83
übrige Kosten	695 669.28	46 127.53	11 273.85
Total Einzelkosten	11 385 599.02	4 553 247.94	5 923 016.35

«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
181 460.10	13 817 865.10	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
181 460.10	13 817 865.10	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	319 920.00	0.00
0.00	2 700.90	494 302.38	0.00	11 741.99	0.00
35 783.63	-2.35	31 494.15	0.00	0.00	0.00
217 243.73	13 820 563.65	525 796.53	0.00	331 661.99	0.00
28 805.35	20 502.40	0.00	0.00	0.00	0.00
9 190.00	25 775.10	0.00	0.00	0.00	0.00
24 286.60	21 986.70	0.00	300.00	0.00	0.00
0.00	252 202.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1 329.90	2 545.20	0.00	0.00	0.00	0.00
4 544.10	381 937.88	20 084.40	0.00	1 423.90	0.00
3 712.95	98 540.35	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	254.45	11 913.45	0.00	0.00
71 868.90	803 489.63	20 338.85	12 213.45	1 423.90	0.00

Erfolgsrechnung 2015 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2015»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
Bruttogewinn	44 949 190.56	14 388 647.47	16 574 611.92	145 374.83	13 017 074.02	505 457.68	-12 213.45	330 238.09	0.00
(Bruttogewinnmarge)	79.8%	76.0%	73.7%	66.9%	94.2%	96.1%	-	99.6%	-
Gemeinkosten									
Übriger Immobilienerfolg	977 585.84	325 927.12	325 829.36	0.00	325 829.36	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	7 558 606.97	3 099 011.31	1 882 431.67	362 865.51	1 092 178.88	422 468.88	553 777.82	145 872.90	0.00
Ordentlicher EBIT	36 412 997.75	10 963 709.04	14 366 350.89	-217 490.68	11 599 065.78	82 988.80	-565 991.27	184 365.19	0.00
(EBIT-Marge)	64.6%	57.9%	63.9%	-100.1%	83.9%	15.8%	-	55.6%	-
Immobilienfinanzierung	4 144 585.49	1 381 804.80	1 381 390.34	0.00	1 381 390.34	0.00	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalverzinsung	25 693 203.00	8 566 113.88	8 563 544.56	0.00	8 563 544.56	0.00	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	13 208.80	4 824.73	4 998.13	0.00	3 385.93	0.00	0.00	0.00	0.00
Ordentlicher Betriebsgewinn	6 562 000.46	1 010 965.63	4 416 417.85	-217 490.68	1 650 744.94	82 988.80	-565 991.27	184 365.19	0.00
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)									
Veräusserungsgewinne	141 954.45	0.00	95 013.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46 941.45	0.00
Aufwertungen Liegenschaften netto	14 896 262.46	11 542 184.61	-18 134 882.40	-154 525.75	21 643 486.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen Wertschriften netto	5 768 75.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 768 75.00	0.00
Reingewinn	22 177 092.37	12 553 150.24	-13 623 451.55	-372 016.43	23 294 230.94	82 988.80	-565 991.27	808 181.64	0.00
ausserordentlicher Unterhalt (Entnahme aus Erneuerungsfonds)	-4 501 892.01	-1 829 191.60	-2 347 459.76	-88 837.35	-236 403.30	0.00	0.00	0.00	0.00
Zuweisung / Entnahme Spezialfinanzierung	17 675 200.36	10 723 958.64	-15 970 911.31	-460 853.78	23 057 827.64	82 988.80	-565 991.27	808 181.64	-17 675 200.36

Geldflussrechnung 2015

in CHF	2015	2014
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	17 675 200.36	14 708 250.05
(-) Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	-141 954.45	-302 932.20
(-) Aufwertungen Liegenschaften und Wertschriften	-15 473 137.46	-18 206 769.13
Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	-2 241 707.56	1 052 732.47
Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	1 631 138.43	3 399 417.55
(-) Abnahme/Zunahme laufende Verbindlichkeiten	-132 897.08	-1 139 208.99
(-) Abnahme/Zunahme kurzfristige Rückstellungen	0.00	-8 112.00
(-) Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	20 734.85	-1 028 892.50
(-) Abnahme/Zunahme langfristige Rückstellungen	-2 223 667.25	-6 244.15
(-) Abnahme/Zunahme Erneuerungsfonds	0.00	-278 976.00
(-) Abnahme/Zunahme Dotationskapital	3 160 000.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2 273 709.84	-1 810 734.90
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
(-) Kauf Liegenschaften	-24 289 550.90	-2 773 000.00
Verkauf Liegenschaften	120 000.00	750 000.00
(-) Investitionen aus Baukrediten	-17 302 417.43	-30 524 637.66
(-) Gewährung Darlehen	-250 000.00	0.00
(-) Kauf Beteiligungen	-180 250.00	0.00
Verkauf Beteiligungen	184 541.45	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-41 717 676.88	-32 547 637.66
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten ggü. Stadtkasse	19 446 795.73	33 973 738.91
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	50 000 000.00	50 000 000.00
(-) Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-30 000 000.00	-50 000 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	39 446 795.73	33 973 738.91
Total Geldfluss	2 828.69	-384 633.65
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	6831.26	391 464.91
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	9659.95	6831.26

Anhang zur Jahresrechnung 2015 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

Vermögensart	Bewertungsgrundsatz	Letzmalige Bewertung	Einlage in Neubewertungsreserve in CHF	Entnahmen in CHF
Flüssige Mittel	Nominalwert	31.12.2015	0.00	0.00
Forderungen	Nominalwert	31.12.2015	0.00	0.00
Wertpapiere	Bruttosteuerwert oder Ertrag kapitalisiert mit 8%	31.12.2015	0.00	34 400.00
Darlehen	Nominalwert	31.12.2015	0.00	0.00
Liegenschaften	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2015	45 727 200.00	0.00
Grundstücke	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2015	0.00	0.00
Baurechte	Kapitalisierung Baurechtszins	31.12.2015	0.00	0.00
Anlagen im Bau	Investitionsstand	31.12.2015	0.00	0.00
Total			45 727 200.00	34 400.00

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an neun Aktiengesellschaften sowie an neun Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt CHF 5 199 951.00. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter den Kapiteln «Beteiligungen» ab Seite 45 sowie «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» ab Seite 65 zu entnehmen.

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 Verkehrswert des Zugangs bilanziert. Folgebewertungen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzstichtag. Die Bilanzwerte sind bei eingetretenen dauerhaften Wertminderungen oder Verlusten sofort zu bereinigen.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2014 in CHF	Erhöhung im Jahr 2015 in CHF	Reduktion im Jahr 2015 in CHF	Stand 31.12.2015 in CHF
Dotationskapital	339820235.62	3 160 000.00	0.00	342980235.62
Erneuerungsfonds ¹⁾	207902091.01	0.00	0.00	207902091.01
Subventionsfonds ¹⁾	17000000.00	0.00	0.00	17000000.00
Innovationsfonds ¹⁾	18775000.00	0.00	0.00	18775000.00
Neubewertungsreserve	318018552.72	45 727 200.00 ²⁾	34 400.00	363 711 352.72
Jahresergebnis	0.00	17 675 200.36	0.00	17 675 200.36
Total	901 515 879.35	66 562 400.36	34 400.00	968 043 879.71

1) Das Jahresergebnis von CHF 17 675 200.36 wird auf die einzelnen Fonds aufgeteilt

2) Anpassung der Neubewertungsreserve infolge einheitlicher Bewertung des Immobilienportfolios per Stand 1.1.2014

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2014 in CHF	Bildung im Jahr 2015 in CHF	Auflösung im Jahr 2015 in CHF	Stand 31.12.2015 in CHF
Betriebliche Tätigkeit ¹⁾	25 000.00	0.00	20 000.00	5 000.00
Projekt Oberfeld ²⁾	2 245 567.25	0.00	2 245 567.25	0.00
Heiz- und Nebenkosten ³⁾	118 696.70	111 000.00	69 100.00	160 596.70
Total	2 389 263.95	111 000.00	2 334 667.25	165 596.70

1) Die bestehende Rückstellung betrifft allfällige WEG-Belastungen

2) Die Rückstellung aus dem Projekt Oberfeld konnte vollumfänglich aufgelöst werden

3) Laufende Veränderungen durch die Erstellung von HK/NK-Abrechnungen

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	1.1.2015	273 584 166.74	473 179 293.02	86 791 978.29	833 555 438.05
Zuwachs/Zugänge	2015	17 635 245.90	6 654 305.00	28 864 924.60	53 154 475.50
Abgänge/Korrekturen	2015	0.00	-24 987.00	-7 060 615.15	-7 085 602.15
Umgliederungen	31.12.2015	1 681 782.95	10 168 927.36	-31 770 069.04	-19 919 358.73
Anlagewert		292 901 195.59	489 977 538.38	76 826 218.70	859 704 952.67
kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per	1.1.2015	31 052 540.67	305 549 914.75	-24 388 109.04	312 214 346.38
Dauernde Wertminderungen	2015	0.00	0.00	-4 501 892.02	-4 501 892.02
Aufwertungen	2015	30 410 136.42	30 213 326.04	0.00	60 623 462.46
Umgliederungen	2015	0.00	0.00	19 919 358.73	19 919 358.73
Stand per	31.12.2015	61 462 677.09	335 763 240.79	-8 970 642.33	388 255 275.55
Buchwert netto	31.12.2015	354 363 872.68	825 740 779.17	67 855 576.37	1 247 960 228.22

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten**CHF 1 038 569.19**

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen.

2 Delkrede**CHF 95 000.00**

in CHF	01.01.2015	31.12.2015	Veränderung	in %*
Bestand	165 000.00	95 000.00	-70 000.00	-42.42

* Bestand Delkrede in % der offenen Forderungen (siehe Erläuterung 1)

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

3 Anzahlungen an Dritte**CHF 2 000 000.00**

In dieser Position wird eine geleistete Anzahlung für den Erwerb einer Liegenschaft mit Übertragung von Nutzen und Schaden per 1. Januar 2016 ausgewiesen.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen**CHF 10 991 749.77**

Die Rechnungsabgrenzungen umfassen noch nicht in Rechnung gestellte Dienstleistungsforderungen sowie Guthaben aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten.

Per Bilanzstichtag waren 98% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2013/2014 abgerechnet. Aus der Periode 2014/2015 waren per Bilanzstichtag noch 88 Abrechnungskreise hängig.

5 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

CHF 5 199 951.00

in CHF	Nominalkapital in CHF (100%)	Eigentumsanteil in %	Buchwert	Ertrag	Rendite in %	Rechnungs- legungsnorm
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.0	135 000.00	10 800.00	6.0	OR
Baugesellschaft Nydegg AG	500 000.00	50.0	250 000.00	12 500.00	5.0	OR
Biwo AG	500 000.00	40.0	150 000.00	12 000.00	6.0	OR
Gäbelbach Immobilien AG	5 120 000.00	6.1	31 000.00	0.00	0.0	OR
Logis Suisse AG	83 781 530.00	0.3	86 250.00	3 000.00	3.0	OR
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	8.9	800 000.00	16 000.00	2.0	OR
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	16.3	840 000.00	8 400.00	2.0	OR
Wyler-Baugesellschaft AG	1 200 000.00	25.0	300 000.00	150 000.00	50.0	OR
Regio Wohnbau AG	1 454 000.00	3.4	18 750.00	1 500.00	3.0	OR
Baugenossenschaft Aare Bern	997 750.00	20.8	149 625.00	11 950.00	5.8	OR
Baugenossenschaft Bethlehem	153 000.00	49.0	56 250.00	4 500.00	6.0	OR
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	498 000.00	23.1	86 250.00	6 900.00	6.0	OR
FAMBAU Genossenschaft	4 996 000.00	1.5	27 750.00	2 220.00	3.0	OR
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	38 500.00	77.9	22 500.00	1 800.00	6.0	OR
Baugenossenschaft TerraBern	292 000.00	60.3	2 147 200.00	70 400.00	40.0	OR
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000.00	17.6	60 000.00	4 800.00	6.0	OR
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen-Nord	19 000.00	5.3	1.00	0.00	0.0	OR
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 244 000.00	7.2	39 375.00	3 150.00	3.5	OR
Total			5 199 951.00	319 920.00		

6 Darlehen

CHF 342 126.90

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat insgesamt zwei Darlehen gewährt. Im Jahr 2000 wurde ein Darlehen in der Höhe von CHF 92 126.90 an die Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach und ein weiteres Darlehen im aktuellen Berichtsjahr im Umfang von CHF 250 000.00 an die Gäbelbach Immobilien AG gewährt.

7 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

CHF 1 180 104 651.85

in CHF	Buchwert	Mietertrag
Wohnen	429 610 683.16	18 363 419.31
Geschäfte	390 473 095.86	22 005 695.24
Landwirtschaft	16 159 269.40	181 460.10
Baurechte	308 377 455.45	13 817 865.10
Baulandparzellen	35 484 147.98	0.00
Total	1 180 104 651.85	54 368 439.75

8 Anlagen im Bau

CHF 67 855 576.37

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 in der Position Wertberichtigung berücksichtigt.

9 Laufende Verbindlichkeiten

CHF 47 248 672.37

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 sowie die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadt Bern. Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Bern handelt es sich einerseits um bereitgestellte Fremdmittel zur Finanzierung von getätigten Investitionen und andererseits um Verbindlichkeiten aus gegenseitigen Verrechnungen.

10 Passive Rechnungsabgrenzungen

CHF 2 009 431.55

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	1 900 924.00
übrige Abgrenzungen	108 507.55
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2 009 431.55

11 Langfristige Verbindlichkeiten

CHF 250 000 000.00

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Basler Kantonalbank 2014–2021	7 Jahre	31.03.2021	0.835	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.2026	0.300	50 000 000.00
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.2027	1.650	50 000 000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.2025	1.360	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.2038	2.125	50 000 000.00
Darlehen				250 000 000.00

12 Fondskapital **CHF 968 043 879.71**

Bezeichnung	Stand 31.12.2014 in CHF	Erhöhung 2015 in CHF	Reduktion 2015 in CHF	Stand 31.12.2015 in CHF
Dotationskapital	339 820 235.62	3 160 000.00	0.00	342 980 235.62
Erneuerungsfonds ¹⁾	207 902 091.01	0.00	0.00	207 902 091.01
Subventionsfonds ¹⁾	17 000 000.00	0.00	0.00	17 000 000.00
Innovationsfonds ¹⁾	18 775 000.00	0.00	0.00	18 775 000.00
Neubewertungsreserve	318 018 552.72	45 727 200.00 ²⁾	34 400.00	363 711 352.72
Jahresergebnis	0.00	17 675 200.36	0.00	17 675 200.36
Total	901 515 879.35	66 562 400.36	34 400.00	968 043 879.71

1) Das Jahresergebnis wird auf die einzelnen Fonds aufgeteilt

2) Anpassung der Neubewertungsreserve infolge einheitlicher Bewertung des Immobilienportfolios per Stand 1.1.2014

13 Mietertrag aus Generalmieten **CHF 0.00**

Bis Ende 2014 trat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Vermieter auf. Er mietete die Wohnungen mittels eines Generalmietvertrages zur Vergrößerung des eigenen Wohnungsangebotes und vermietete diese weiter. Per 1. Januar 2015 wurde der Generalmietvertrag durch ein Bewirtschaftungsmandat ersetzt. Seit dem 1. Januar 2015 werden deshalb keine Erträge und Kosten mehr ausgewiesen.

14 Verwaltungshonorare **CHF 713 040.00**

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.

15 Übrige Erträge **CHF 909 875.91**

in CHF	
Rückerstattungen Dritter	184 187.35
Bauherrenleistungen	629 883.30
Übrige Entgelte	95 805.26
Total Übrige Erträge	909 875.91

16 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten **CHF 1 196 518.12**

in CHF	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	609 410.90
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	53 576.50
Service- und Wartungsarbeiten	172 456.05
Forderungsverluste	25 679.94
Heiz- und Nebenkosten zulasten Eigentümer	335 394.73
Total Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten	1 196 518.12

17 Veräusserungsgewinne **CHF 141 954.45**

Diese Position enthält Gewinne aus dem Verkauf des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft Mattenenge 10 sowie aus der Liquidationsdividende der Holligen-Baugesellschaft Bern.

18 Aufwertungen Liegenschaften / Wertschriften **CHF 15 473 137.46**

Die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften gemäss den HRM2-Bestimmungen betragen im Berichtsjahr netto CHF 14 896 262.46 und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 576 875.00 realisiert werden.

Nachfolgend eine Grobübersicht über die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften:

Aufwertungen	in CHF Mio.
Baurecht WankdorfCity	24.0
Übrige Baurechte	3.0
Aufwertungen Wohn- und Geschäftsliegenschaften	29.8
Total Aufwertungen	56.8

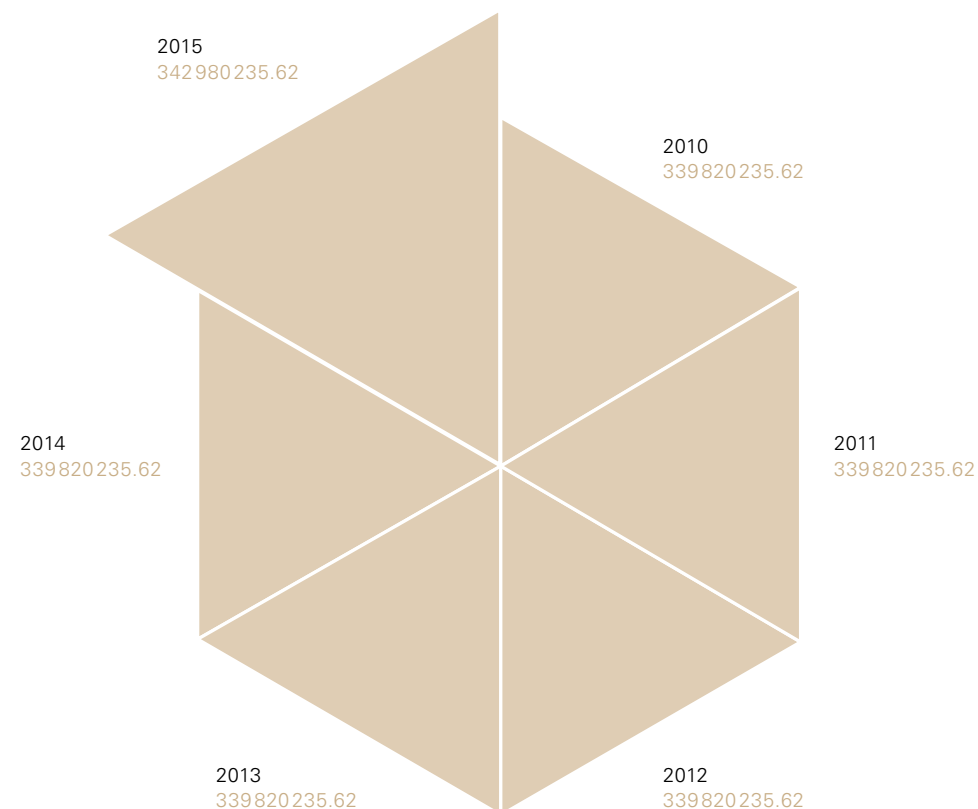
Abwertungen	in CHF Mio.
Gewerbepark Felsenau	16.0
Senkung Referenzzinssatz	7.0
Abwertungen Wohn- und Geschäftsliegenschaften	8.9
Nicht wertvermehrnde Investitionen	10.0
Total Abwertungen	41.9

19 Unterhalt ausserordentlich **CHF 4 501 892.01**

Die ausserordentlichen Sanierungen enthalten den Anteil Unterhalt aus Investitionskrediten. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die folgenden Sanierungsvorhaben mit einem Unterhaltsanteil von über CHF 100 000.00 im Berichtsjahr.

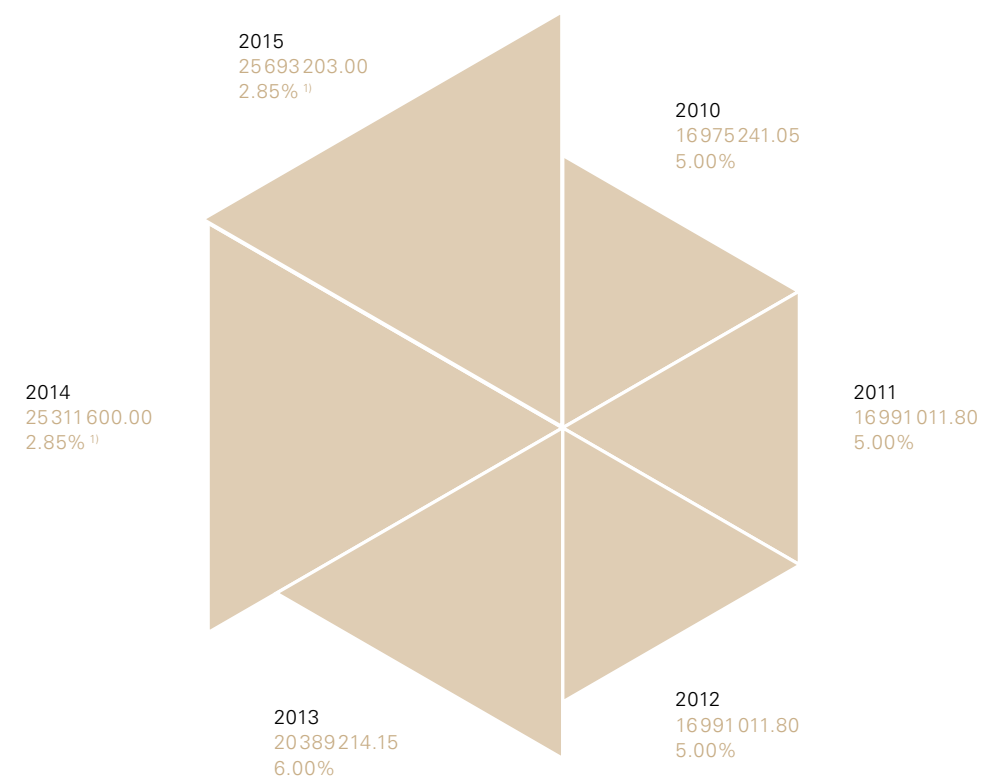
Mattenhofstrasse 29–31	Gesamtsanierung
Mattenhofstrasse 33–35	Gesamtsanierung
Bottigenstrasse 76	Gesamtsanierung
Keltenstrasse 106–108	Gesamtsanierung
Eymattstrasse 146 + 146a	Planungskredit
Bümplizstrasse 98	Gesamtsanierung
Gangloff-Areal	Arealentwicklung
Grosser Muristalden 2	Sanierung
Bundesrain 8	Gesamtsanierung
Laubeggstrasse 34	Gesamtsanierung
Friedbühlstrasse 36	Gesamtsanierung
Aarstrasse 62	Sanierung
Viktoriastrasse 70 + 70a	Sanierung
Münsterplattform 5	Sanierung

Dotationskapital



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dotationskapital	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	342 980 235.62
Erneuerungsfonds	179 892 302.87	188 442 405.09	190 261 629.13	198 572 816.96	207 902 091.01	220 477 291.37
Subventionsfonds	7 000 000.00	9 500 000.00	12 000 000.00	14 500 000.00	17 000 000.00	19 500 000.00
Innovationsfonds	8 375 000.00	10 975 000.00	13 575 000.00	16 175 000.00	18 775 000.00	21 375 000.00
Neubewertungsreserve	-	-	-	-	318 018 552.72	363 711 352.72
Total Fondskapital	535 087 538.49	548 737 640.71	555 656 864.75	569 068 052.58	901 515 879.35	968 043 879.71

Verzinsung Fondskapital



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Verzinsung Fondskapital	16 975 241.05	16 991 011.80	16 991 011.80	20 389 214.15	25 311 600.00	25 693 203.00
Zinssatz	5.00%	5.00%	5.00%	6.00%	2.85% ¹⁾	2.85% ¹⁾

1) Die Fondskapitalverzinsung wurde im Jahr 2014 neu geregelt mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung CHF 25.7 Mio; dies entspricht 2.85% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2015.

Nachhaltigkeitsbericht

Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette

Seit 2011 wird das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung bewertet. Im Mai 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Bern entschieden, zusätzlich die öffentlichen Liegenschaften des Verwaltungsvermögens nach den identischen 12 Handlungsfeldern bewerten und bewirtschaften zu lassen. Aufgrund dieser Erweiterung publiziert Immobilien Stadt Bern im Sommer 2016 erstmals den gemeinsamen Nachhaltigkeitsbericht für das Verwaltungs- und Fondsvermögen der Stadt Bern. Deshalb wird im vorliegenden Jahresbericht lediglich eine gekürzte Übersicht der wesentlichen Entwicklungen des Nachhaltigen Immobilienmanagements des Fonds für das Berichtsjahr 2015 abgebildet.

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

2015 erfolgte bereits zum vierten Mal die Auswertung der Fonds-Liegenschaften anhand der Vorgaben der Teilstrategie und des Leitbilds der nachhaltigen Entwicklung. Insgesamt hat Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds 484 Teilgebäude - ein Gebäude mit mehreren Eingängen wird in entsprechende Teilgebäude eingeteilt, die separat bewertet werden - analysiert und beurteilt (elf Teilgebäude mehr als im Vorjahr). Die Gesamtauswertung der 12 Handlungsparemeter weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus (Maximum: 5 Punkte). Der Parameter Betriebsenergie stieg in den letzten Jahren von 1.9 auf 2.2 Punkte und wird kontinuierlich verbessert, da sich die unablässigen Bestrebungen zum vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie langsam aber sicher positiv auswirken. Die Umsetzung dieser Massnahmen wird auch künftig fortgesetzt und mit gezielten Impulsprogrammen gestärkt.

Teilportfolio Wohnliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 433 Teilgebäude bewertet (zwei Teilgebäude mehr als im Jahr 2014). Dabei sind die neu sanierten Liegenschaften Stauffacherstrasse 80/80a sowie Bümplizstrasse 98 erstmals einer vertieften NIM-Bewertung unterzogen worden. Die Liegenschaften Freiburgstrasse 145-147 und 173-175 sind ebenfalls zum ersten Mal besichtigt und beurteilt worden; die Sanierung steht hier noch aus. Sechs Teilgebäude (hauptsächlich kombinierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften) wurden neu dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Wohnliegenschaften weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus. Der Nachhaltigkeitsaspekt Umwelt hat sich im Vergleich zum Vorjahr am deutlichsten verbessert und der Parameter der Betriebsenergie konnte sich aufgrund der «Sanierungsstrategie Wärme» trotz zahlreicher Teilportfolioverschiebungen stabilisieren. Der Bewertungsparameter Infrastruktur hat sich aufgrund der steigenden Anzahl an Veloabstellplätzen weiter verbessert.

Teilportfolio Geschäftsliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 48 Teilgebäuden in die Auswertung ein, neun mehr als im Vorjahr. Diese Erhöhung ist auf Teilportfolioverschiebungen zurückzuführen, da alleine sechs Teilgebäude (hauptsächlich kombinierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften) neu dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet worden sind. So wurde beispielsweise am Grosse Muristalden 2 die frühere Wohnnutzung in eine Museumsnutzung (Swiss Brand Museum) überführt und das Morellhaus an der Postgasse 14 vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen transferiert. Zwei Geschäftsliegenschaften wurden aufgrund struktureller Eigenheiten aufgeteilt, wodurch für die Bewertung zwei neue Teilgebäude entstanden sind. Die Nachhaltigkeitsbewertung der

Geschäftsliegenschaften hat trotz dieser wesentlichen Anpassungen eine stabile Werterhaltung von 3.4 Punkten ergeben. Erfreulicherweise befinden sich nun mehr hindernisfreie Geschäftsliegenschaften im Portfolio und die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme sowie die Treibhausgasemissionen konnten mit gezielten Sanierungseingriffen zum vierten Mal in Folge gesenkt werden.

Teilportfolio Landwirtschaft

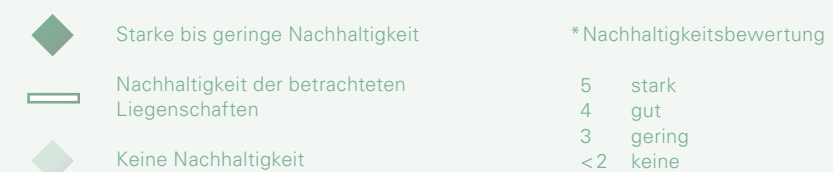
Das Teilportfolio Landwirtschaft weist aufgrund von lediglich drei beurteilten Gebäuden und der stabilsten Gesamtsituation aller drei Teilportfolios seit Beginn der Analysearbeiten mit insgesamt 3.6 Punkten eine gute Bewertung aus. Markante positive Veränderungen könnten ausschliesslich durch vertiefte bauliche Eingriffe bewirkt werden. Weil in den landwirtschaftlichen Betrieben am Stegenweg 20 und an der Matzenriedstrasse 95 in den letzten Jahren bereits umfassende Gebäudehüllensanierungen und Heizungsersatzarbeiten (Wechsel auf erneuerbare Energieträger) stattgefunden haben, können hier vorerhand keine signifikanten umweltrelevanten Optimierungen erreicht werden. Beim Betrieb am Elfenauweg 110 könnte durch eine Gebäudehüllensanierung und dem gleichzeitigen Ersatz der Heizung in Hinsicht auf eine nachhaltige Entwicklung eine wesentliche Verbesserung erwirkt werden, jedoch ist aus finanziellen Gründen mittelfristig keine Sanierung geplant. Der am schlechtesten bewertete Parameter (Nutzung, Erschliessung) seit Beginn der Nachhaltigkeitsbeurteilung dieses Teilportfolios kann momentan nicht optimiert werden: Der periphere Standort der landwirtschaftlichen Betriebe, eine wenig attraktive Nutzungsmischung im Quartier, die rudimentäre Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die nicht hindernisfreien Gebäude bleiben mittelfristig bestehen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal 3.3*

Gesellschaft		3.5	Wirtschaft		3.1	Umwelt		3.3
1.1	Gemeinschaft	3.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.9
1.2	Gestaltung	3.9	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3	Boden, Landschaft	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.5

Total bewertete Teilgebäude 484



Impressum

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 6060
immobilien@bern.ch
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

Fotografie:
– Remo Ubezio, Bern
– Immobilien Stadt Bern
– Bloom Identity GmbH, Bern

Konzeption und Gestaltung:
Bloom Identity GmbH, Bern
www.bloomidentity.ch

Lithografie/Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2016

Fotografie Frontseite:
– Remo Ubezio, Bern

Die Fotografie zeigt die Geschäfts-
stelle des Fonds für Boden- und Wohn-
baupolitik, das Verwaltungsgebäude
Bundesgasse 33.

