



## **Geschäftsbericht 2017**

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern



*Der Fonds baut selber*



## **Das Jahr in Kürze**

Seite 6



## **Der Fonds baut selber**

Seite 15



## **Finanzbericht**

Seite 43



## **Nachhaltigkeitsbericht**

Seite 69

3	<i>Vielfältiges Wohnungsangebot für eine lebendige Stadt; Interview mit Michael Aebbersold und Fernand Raval</i>
5	<i>Auszüge Strategie – Teilstrategie Fonds</i>
6	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
8	<i>Fonds 2017: Die Kurzübersicht</i>
12	<i>Gesellschaftsorgane 2017</i>

### **Der Fonds baut selber**

Seite 15

16	<i>Der Fonds baut selber</i>
20	<i>Partizipation: Interview mit Walter Schenkel</i>

### **Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**

Seite 25

26	<i>Wohnliegenschaften</i>
30	<i>Geschäftsliegenschaften</i>
33	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
38	<i>Landwirtschaft</i>
39	<i>Beteiligungen</i>
41	<i>Dienstleistungen für Dritte und Behörden</i>

### **Finanzbericht**

Seite 43

44	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2017 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
45	<i>Bilanz</i>
48	<i>Erfolgsrechnung 2017</i>
52	<i>Erfolgsrechnung 2017 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
54	<i>Erfolgsrechnung 2017 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
56	<i>Geldflussrechnung 2017</i>
57	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2017; Regelwerk</i>
59	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
64	<i>Dotationskapital</i>
65	<i>Verzinsung Fondskapital</i>
66	<i>Wohnliegenschaften des Fonds; Objektbestand 2017</i>

### **Auszug Nachhaltigkeitsbericht**

Seite 69

70	<i>Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette</i>
72	<i>Impressum</i>



Michael Aebersold und Fernand Raval

# Vielfältiges Wohnungsangebot für eine lebendige Stadt

*Anstatt, wie üblicherweise bei Geschäftsberichten, Vorworte zu verfassen, haben wir uns für den diesjährigen Geschäftsbericht entschlossen, das Berichtsjahr in der Form eines Interviews mit Michael Aebersold, Gemeinderat und Präsident der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und Fernand Raval, Leiter Immobilien Stadt Bern (ISB), zu würdigen.*

Herr Aebersold, die Betriebskommission des Fonds hat im Berichtsjahr zusammen mit der Geschäftsleitung von ISB die Gesamtstrategie sowie die sieben Teilstrategien des Fonds überarbeitet. Der Fonds möchte wieder vermehrt selber bauen, warum das?



**Michael Aebersold** Der Fonds, der grösstenteils ältere bis sehr alte Liegenschaften in seinem Portfolio hat, muss und will sich verjüngen. Mit der Fertigstellung der Neubausiedlung Stöckacker Süd hat der Fonds erfolgreich ein Stadterneuerungsprojekt realisiert. Das Pionierprojekt im Westen Berns zeigt: Wir können das. Mit dem Erfolg im Rücken wollen wir uns an weitere Grossprojekte wagen. Dank langjähriger Erfahrung ist der Fonds bzw. ISB in der Lage, unterschiedliche Bedürfnisse der Bevölkerung aufzunehmen. Dieses Gespür zu haben gilt für mich als Grundvoraussetzung für die Realisierung von lebendigen neuen Wohnüberbauungen mit guter sozialer Durchmischung. Nach Stöckacker Süd sind nun das Viererfeld/Mittelfeld, die Überbauung Reichenbachstrasse und später das Gaswerkareal mit einem selbstrealisierten Bauprojekt in der Pipeline. Die Überbauung dieser Grundstücke wird das Gesicht der Stadt verändern, der Fonds wird hier gestaltend mitwirken.

Herr Raval, was bedeutet dies für Immobilien Stadt Bern (ISB)?



**Fernand Raval** Zunächst einmal freut es uns, dass wir die genannten Areale entwickeln und teilweise auch selber bebauen werden. Das sind spannende Herausforderungen. Wir haben bereits in der Vergangenheit unsere Organisation im Bereich der Arealentwicklung optimiert und gezeigt, dass wir in der Lage sind, grosse Projekte zu stemmen. Wenn der Fonds vermehrt selber Bauprojekte realisiert, muss berücksichtigt werden, dass mittelfristig mehr Mitarbeitende in den Bereichen Entwicklung, Bau, Unterhalt

und Bewirtschaftung benötigt werden, um die neuen Projekte mit dem dafür nötigen Fachwissen umzusetzen und zu bewirtschaften.

Michael Aebersold hat es gesagt: Die Stadt möchte lebendige neue Wohnüberbauungen mit einer guten sozialen Durchmischung. Wie wird sichergestellt, dass die grossen Überbauungen auch in 40 Jahren noch gemäss dieser Anforderung «funktionieren»?



**Fernand Raval** Einerseits werden diese Überbauungen mit viel Fachwissen und Erfahrung, innerhalb und ausserhalb der Verwaltung, geplant und entwickelt. Zudem stützen wir uns auf positive Beispiele gelungener moderner Siedlungen im In- und Ausland ab. Auch der politische Prozess sorgt dafür, dass die Projekte breit abgestimmt und unter kritischem Blick der Öffentlichkeit entwickelt werden. Umfangreiche partizipative Prozesse stellen schliesslich sicher, dass Wünsche und Ideen der (Quartier-) Bevölkerung berücksichtigt werden [Anmerkung: siehe dazu Interview mit Walter Schenkel ab S. 20].

Herr Aebersold, Sie sind nun etwas mehr als ein Jahr Gemeinderat und als Finanzdirektor auch Präsident der Betriebskommission des Fonds. Welches Fazit ziehen Sie?



**Michael Aebersold** Das aktive Mitgestalten der städtischen Wohnbaupolitik habe ich zu einem Kernthema meiner politischen Agenda gemacht. Der Fonds soll zu einem vielfältigen Wohnungsangebot in der Stadt beitragen. Im Zentrum steht dabei bezahlbarer Wohnraum für alle. Dazu gehört unter anderem, dass geeignete städtische Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» vermietet werden und dass genossenschaftlicher Wohnbau in der Stadt Bern gefördert wird.

Sie haben die grossen Überbauungen und Arealentwicklungen angesprochen; gibt es auch weniger «prominente» Geschäfte, die Ihnen am Herzen liegen?



**Michael Aebersold** Neben den grossen, in der Öffentlichkeit bestens bekannten Projekten schätze ich, wie mit grosser Sorgfalt auch viele kleinere Geschäfte im Fonds behandelt werden; etwa die Sanierungen der alten Liegenschaften an der Zähringerstrasse 22 oder an der Lorrainestrasse 51. Daneben freut es mich, dass es uns im Berichtsjahr trotz schwieriger Marktbedingungen gelang, neue Liegenschaften zu erwerben. Insgesamt war das erste Jahr als Fondspräsident herausfordernd und abwechslungsreich. Es ist mir ein grosses Anliegen, mich an dieser Stelle bei der Betriebskommission des Fonds und bei den Mitarbeitenden von ISB für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit zu bedanken.

Herr Raval, anknüpfend an die von Michael Aebersold erwähnten kleineren Projekte; was ist Ihnen wichtig, wofür schlägt Ihr Herz?



**Fernand Raval** Ich kann da Michael nur beipflichten. Auch mich freut es, dass der Fonds Mittel zur Sanierung kleinerer Liegenschaften spricht. Wir tragen so dazu bei, dass historisch bedeutsame Elemente älterer Gebäude für die Zukunft bewahrt werden. Es macht mich stolz, dass sich der Fonds in den vergangenen 10 Jahren aus einer finanziell schwierigen Lage zu einer erfolgreichen Institution entwickelt hat. Dank der soliden Finanzlage müssen wir «Liebhaberobjekte» nicht mehr verkaufen, sondern können mit eigenen Mitteln eine sanfte, auf das jeweilige Gebäude zugeschnittene Sanierung veranlassen. Mir ist es daher ein grosses Anliegen, dass der Fonds auch in Zukunft auf einem soliden Fundament seinem Auftrag nachkommen kann.

Herr Aebersold, bei Ihrem Amtsantritt hiess es – und nicht nur hinter vorgehaltener Hand –, dass es für Sie nicht einfach werden wird, sich gegen die bürgerlichen «Chefbeamten» zu behaupten.



**Michael Aebersold** In meiner Direktion ziehen alle am gleichen Strang. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass die Dossiers stets aus fachlicher Sicht und mit dem Ziel des bestmöglichen Resultats bearbeitet werden. Ideologien und Ressentiments haben schlicht keinen Platz. Dies ist der Anspruch, den ich bei der Ausübung meines Amtes an Jede und Jeden stelle. Abgesehen vom rein fachlichen Austausch habe ich meine Mitarbeitenden, und nicht nur die «Chefbeamten», auch persönlich schätzen gelernt. Ich pflege den Stil der offenen Tür; Mitarbeitende können ohne Termin direkt zu mir kommen, und ich bin in anderen Stockwerken anzutreffen. Da kommt es auch vor, dass wir uns über persönliche oder auch scheinbar banale Dinge des Alltags austauschen. Auch das muss Platz haben.

**Fernand Raval** Und wenn man nicht nur zusammen arbeiten sondern auch zusammen lachen kann, was wir können, dann hat die Zusammenarbeit ein solides Fundament.

**Michael Aebersold** Jedenfalls ist die Stimmung gut und wir verfolgen gemeinsame Ziele. Das betrachte ich als gute Voraussetzung, um auch die kommenden Herausforderungen zu meistern.

#### Interview

Dagmar Boss, Adjunktin Betriebskommission und Leiterin des Abteilungsstabs von ISB

# Auszüge Strategie Teilstrategie Fonds

## Teilstrategie Wohnen

Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Der Fonds setzt folgende marktergänzende Prioritäten:

- Günstiger Wohnraum
- Familienwohnungen
- Wohnen im Alter / Generationenwohnen
- Wohnen für benachteiligte Personen
- Innovative Wohnformen

Durch Sanierungen, Käufe und die Realisation von Neubauten wird ein qualitatives und quantitatives Wachstum angestrebt. Um sein Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu erweitern, baut der Fonds vermehrt wieder selber und kauft nach einer vorherigen Kostenanalyse Liegenschaften insbesondere zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum.

## Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind wichtige Partnerinnen und Partner des Fonds bei der Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik.

Der Fonds fördert im Rahmen seiner Möglichkeiten und gestützt auf das Fondsreglement den gemeinnützigen Wohnungsbau durch:

- die Abgabe von Bauland im Baurecht,
- zinsgünstige Darlehen,
- direkte Zuschüsse,
- Bürgschaften,
- Beteiligungen an neuen, innovativen, gemeinnützigen Gesellschaften.

## Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement

Die Liegenschaften des Fonds sind in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für zukünftige Generationen bereitzustellen und zu erhalten. Dabei werden sie durch eine Betrachtungsweise über den gesamten Lebenszyklus nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung gebaut, erhalten und betrieben.

# Das Jahr in Kürze – eine Auswahl

## April

Der Stadtrat wählt im April zwei neue Mitglieder in die Betriebskommission des Fonds: Martin Zulauf (GFL) und Annette Lehmann (SP) ersetzen Michel Wyss (GFL) und Elisabeth Schneller (parteilos). Alle übrigen bisherigen Mitglieder werden bestätigt.



## 2,8 Mio.

## März

Der Gemeinderat spricht für die Gesamtanierung der Liegenschaft an der Zähringerstrasse 22 in der Länggasse einen Baukredit über 2,8 Millionen Franken. Das schützenswerte Gebäude aus den 1870er Jahren diente während der letzten Jahre dem Verein Domicil als Alterswohnheim. Im Rahmen einer Zwischennutzung beherbergte es anschliessend für eine kurze Zeit Asylsuchende. Im Herbst 2017 haben die Umbau- und Sanierungsarbeiten begonnen; wertvolle Bauteile wie Gips-Stukkaturen an Wänden und Decken, ein offener Kamin sowie alte Parkettelemente bleiben erhalten.

## Januar

Das Areal des ehemaligen Zieglerspitals geht aufgrund eines vorzeitigen Heimfalls per 1. Januar 2017 vom Kanton in das Eigentum der Stadt über. Bis zum geplanten Abbruch der verschiedenen Gebäude Ende 2023 stehen diverse Nutzflächen für Zwischennutzungen zur Verfügung. Die vielfältigen Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr durch mehrere neue Verträge erweitert werden.

## Juni

Für den Erwerb zweier Mehrfamilienhäuser im Stöckacker bewilligen die Betriebskommission des Fonds und der Gemeinderat für die Liegenschaft an der Werkgasse 10 einen Kredit von 1,5 Millionen Franken und für jene an der Werkgasse 12 einen Kredit von 2,6 Millionen Franken. Die beiden nebeneinanderliegenden Gebäude aus dem Jahr 1970 befinden sich in einem mittelmässigen baulichen Zustand. Sie verfügen über drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Mit dem Kauf der beiden Liegenschaften werden die GüWR-fähigen Wohnungen im Portfolio des Fonds um total 18 1- bis 4,5-Zimmerwohnungen erweitert.

## September

Die Betriebskommission des Fonds spricht einen Kredit in der Höhe von knapp 2 Millionen Franken zur Sanierung der Liegenschaft Lorrainestrasse 51. Zum einen werden historische Wandmalereien im Treppenhaus – für jene Bauzeit und für die einfache Bauart eines Arbeiterhauses eher untypisch – erneuert. Andererseits werden in allen Wohnungen Nasszellen und eine Küche eingerichtet, welche nach Abschluss der Bauarbeiten einen einfachen aber den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Ausbaustandard gewährleisten. Vier der insgesamt fünf Wohnungen werden zukünftig im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet.

## November

Im November genehmigt der Gemeinderat den Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Dieser bildet ein zentrales Element der städtischen Wohnbaupolitik, indem er Rahmenbedingungen und Grundsätze für die Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften definiert.



## August

Im August wird der Wettbewerb für die Wohnsiedlung an der Mutachstrasse und den Stadtteilpark Holligen Nord abgeschlossen. Mit der Umsetzung des Siegerprojekts «Huebergass» wird auf der ehemaligen Familiengartenanlage ein neues eigenständiges Quartier mit rund 100 preisgünstigen Wohnungen und hohem Identifikationspotenzial entstehen. Zudem ist ein neuer Stadtteilpark vorgesehen. Der Wettbewerb hat gezeigt, dass es möglich ist, ein Neubauprojekt mit einem maximalen Nettomietzins in der Höhe Fr. 187.00 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche zu planen.

## Dezember

Die Betriebskommission des Fonds verabschiedet am 15. Dezember 2017 die von ihr überarbeitete Gesamtstrategie sowie die den aktuellen Entwicklungen angepassten Teilstrategien. Zukünftig sollen in Übereinstimmung mit den Legislaturzielen 2017–2020 günstiger Wohnraum stärker als bisher gefördert und vermehrt eigene Bauprojekte umgesetzt werden. Im Bereich der markergänzenden Prioritäten sollen Wohnen im Alter / Generationenwohnen, begleitetes Wohnen und innovative Wohnformen gefördert werden. Die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften soll ausgebaut werden.

# Fonds 2017: Die Kurzübersicht

## Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	6965442.55
Verteilung Ertragsüberschuss:	
an den Erneuerungsfonds	2965442.55
an den Subventionsfonds	2000000.00
an den Innovationsfonds	2000000.00
Bilanzsumme	1323455210.10
Anlagevermögen	1304383398.12
Dotationskapital	352177576.62
Neubewertungsreserve	318431840.14
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	26934592.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1251501183.75
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	33900034.55
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	59611424.78

## Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.72
Geschäftsliegenschaften	3.75
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	18.81
Geschäftsliegenschaften	14.61
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	9.66
Geschäftsliegenschaften	10.89

## Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	38.3	21 169 081.79	34.1	8 063 704.50	13 105 377.29
Geschäftsliegenschaften	32.1	25 125 006.33	40.5	10 003 593.38	15 121 412.95
Landwirtschaft	1.4	309 330.30	0.5	203 413.92	105 916.38
Baurechte	24.9	15 177 956.70	24.4	1 980 549.85	13 197 406.85
Beteiligungen	0.5	315 157.50	0.5	190 388.64	124 768.86
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 624 299.58 und anteilige Gemeinkosten von CHF 324 204.44 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 657 715.34.			

## Marktwert

in CHF

Wohnliegenschaften	482 175 889.74
Wohnsiedlungen (1912–1924)	88 921 645.90
Wohnsiedlungen (1943–1949)	71 949 907.27
Wohnsiedlungen (ab 1950)	32 102 192.47
diverse Wohnliegenschaften	289 202 144.10
Geschäftsliegenschaften gesamt	403 387 577.46
Wohn- und Geschäftshäuser	114 547 036.12
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	288 840 541.34
Landwirtschaft gesamt	17 435 633.07
Landwirtschaftliche Heimwesen	7 159 276.25
Landwirtschaftliche Grundstücke	10 276 356.82
Baurechte gesamt	313 223 336.62
Baurechte zu Wohnbauzwecken	104 875 265.30
übrige Baurechte	208 348 071.32
unbebaute Grundstücke	35 278 746.86
Baulandparzellen und übrige Parzellen	35 278 746.86

**Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern**

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	86
Mitarbeitende Infrastrukturelles Gebäudemanagement	388
Mitarbeitende Rebgut	8
Auszubildende	9

**Betriebskennzahlen**

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2 187	534
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	489	0
→ davon WEG-Mietverträge	398	0
Geschäftsmietverträge	440	17
Umsatzmietverträge	32	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	360	234
Baurechtsverträge	397	0
Pachtverträge	142	0



# Gesellschaftsorgane 2017

---

## Souverän

---

Berner Stadtrat

---

Berner Gemeinderat

---



---

## Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

---

### Präsidium

Dr. Michael Aebersold, Gemeinderat

---

### Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)  
Michel Berger (SP)  
Adrian Haas (FDP)  
Annette Lehmann (SP)  
Tilman Rösler (GB)  
Thomas Weil (SVP)  
Martin Zulauf (GFL)

---

### von Amtes wegen

Franziska Teuscher, Gemeinderätin  
Ursula Wyss, Gemeinderätin  
Thomas Pfluger, Stadtbaumeister  
Fernand Raval, Leiter Immobilien Stadt Bern  
Mark Werren, Stadtplaner

---

### Geschäftsstelle

Dagmar Boss

---

### Protokoll

Barbara Wälti

---



---

## 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

---



v. u. n. o.: Fernand Raval, Michael Aebersold, Franziska Teuscher, Cipriano Alvarez, Ursula Wyss, Thomas Pfluger, Thomas Weil, Martin Zulauf, Annette Lehmann, Tilman Rösler, Michel Berger, Adrian Haas (abwesend: Mark Werren)

An architectural rendering of a modern, multi-story residential or commercial building. The building features a prominent concrete structure with large windows and balconies. The balconies have dark metal railings. In the foreground, there is a concrete balcony with a glass railing. The building is surrounded by lush green trees and a courtyard area where several people are walking. The sky is overcast with grey clouds. A white triangular graphic is overlaid on the right side of the image, containing the title and subtitle.

*Der  
Fonds  
baut selber*

Visualisierung Siegerprojekt Wettbewerb Reichenbachstrasse 118

## *Der Fonds baut selber*

*Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld soll ein neues Stadtquartier für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Nachdem im vergangenen Jahr die Areal- und Wohnstrategie erarbeitet wurde, konnte der städtebauliche Wettbewerb am 17. Januar 2018 lanciert werden.*

*Das neue Quartier soll urban, nachhaltig, hindernisfrei, grün und hinsichtlich der Zielerreichung als 2000-Watt-Areal sowie in Bezug auf die Mobilität zukunftsweisend gestaltet werden.*

### **Das Viererfeld / Mittelfeld**

Die Stadt Bern wächst seit Jahren und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Mit den aktuellen Legislaturzielen hat der Gemeinderat seinen klaren Willen bekundet, die Stadt Bern als attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln und ein der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot zu fördern. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Realisierung von langfristig bezahlbarem Wohnraum gelegt. Über den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) will die Stadt vermehrt auch selber als Bauherrin auftreten.

Das neue Wohnquartier im Viererfeld/Mittelfeld mit seinen geplanten rund 1 140 Wohnungen darf durchaus als Stadterweiterung mittels innerer Verdichtung bezeichnet werden. Auf der grünen Wiese und doch innerhalb von wenigen Minuten am Hauptbahnhof – der Standort ist an Attraktivität kaum zu überbieten. Hier besteht für Bern die Möglichkeit, etappenweise und verbunden mit grösster Vielfalt und breiter Mitwirkung eine Siedlung mit Pioniercharakter zu erstellen. Das neue Quartier soll urban, nachhaltig, hindernisfrei, grün und hinsichtlich der Zielerreichung als 2000-Watt-Areal sowie in Bezug auf die Mobilität zukunftsweisend gestaltet werden. Die Hälfte der Wohnungen soll von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und -trägern realisiert werden.

Nachdem das Berner Stimmvolk am 5. Juni 2016 die Vorlagen «Viererfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung» und «Zonenplan Mittelfeld» angenommen hatte, wurden im Berichtsjahr die Vorbereitungsarbeiten zum städtebaulichen Wettbewerb fortgesetzt. Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld wird ein neues Stadtquartier für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Der Zonenplan sieht vor, rund die Hälfte des Viererfeldes und zwei Drittel des Mittelfeldes für eine Bebauung zu nutzen. Der verbleibende Teil soll weiterhin grün bleiben und als vielfältig nutzbarer Stadtteilpark für Sport und Naherholung zur Verfügung stehen.

Der Fonds ist Landbesitzer des Mittelfelds. Das Viererfeld befindet sich heute noch im Eigentum des Kantons Bern. Um das geplante Quartier entwickeln zu können, wird der Fonds den zu überbauenden Teil des Grundstücks kaufen und die restliche Fläche zur Realisierung des Stadtteilparks unentgeltlich im Baurecht vom Kanton Bern übernehmen.

*Der Standort ist an Attraktivität kaum zu überbieten.*

## Als Impulsgeber wird der Stadtteilpark die nachhaltige Entwicklung des Quartiers positiv beeinflussen.

### Partizipation

Bern, die Stadt der Beteiligung – ein hoher Anspruch, der auch bei der Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld erfüllt werden soll. Bereits vor den Abstimmungen im Juni 2016 fanden «Runde Tische» zu den Zonenplänen statt. Die Idee der «Runden Tische» wurde im Berichtsjahr aufgegriffen und weitergeführt sowie mit dem Instrument des Workshops erweitert.

Schwerpunktthema der weiterführenden Partizipation innerhalb der «Runden Tische» war die Erarbeitung einer Areal- und Wohnstrategie sowie deren Einbindung in den städtebaulichen Wettbewerb. Die Areal- und Wohnstrategie definiert die Stossrichtung der Arealentwicklung und erläutert die übergeordnete Entwicklungsphilosophie, welche wiederum Grundlage für die Umsetzung auf operativer Stufe bildet. Die aus dem Anspruch an ein nachhaltiges Quartier abgeleiteten Leitsätze der Areal- und Wohnstrategie sind von Beginn der Planung an richtungsweisend und werden ihre Gültigkeit über die Planungs- und Bauphase hinaus haben.

Die öffentlichen Workshops, die sich mehrheitlich mit der Ausgestaltung des geplanten Stadtteilparks befassten, brachten eine Vielzahl von Ideen zur künftigen Nutzung der öffentlichen Räume und des Stadtteilparks zu Tage. Der integrale Einbezug des Freiraums und des öffentlichen Raums in das städtebauliche Gesamtkonzept spielt für die Planung und Entwicklung eine wesentliche Rolle. Insbesondere der Stadtteilpark hat ein grosses Potenzial, die nachhaltige Entwicklung des Quartiers als Impulsgeber positiv zu beeinflussen. Der zukünftige Stadtteilpark soll dem neuen Wohnquartier als starkes grünes Rückgrat dienen. Er stellt einen wichtigen städtischen Freiraum für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Viererfelds/Mittelfelds und der angrenzenden Quartiere dar. Die zukünftigen Nutzungsansprüche an den Stadtteilpark sind vielfältig. Der neu entstehende Grün- und Freiraum soll den Anforderungen einer in jeder Hinsicht nachhaltigen Parkgestaltung genügen. Aspekte von Aufenthaltsqualität, Aktivität und Gemeinschaft, Aneignung, Adaptierbarkeit und Multifunktionalität, Stadtökologie und Biodiversität, Erstellungskosten, Pflege und Unterhalt sollen berücksichtigt werden.

### Nachhaltige Entwicklung

Im Vordergrund der Planung steht eine nachhaltige Stadtentwicklung, die als grundlegende Prämisse für das neue Stadtquartier zu betrachten ist.

Die gesellschaftliche Nachhaltigkeit umfasst einerseits den Einbezug der Öffentlichkeit, der Bauträgerschaften und der späteren Nutzenden in den Planungs- und Realisierungsprozess. Zum anderen drückt sie sich in den Wohnformen und in der Ausgestaltung der halböffentlichen und öffentlichen Aussenräume aus. Neben ökologischen, funktionalen und gestalterischen Lösungen für Bautypologien, Freiräume und Mobilität spielen insbesondere soziale Themen wie Lebensqualität, Lebensstile und (Stadt-)Kultur eine zentrale Rolle, aber auch die Vision «SmartCity» wird integriert.

Die soziale Nachhaltigkeit beruht auf Diversität der Nutzungen, der Nutzergruppen und der sozialen Milieus sowie dem Zusammenwirken von räumlichen und sozialen Gestaltungsprozessen. 50% der Wohnfläche



Der Fonds baut selber: Visualisierung Siegerprojekt Wettbewerb Reichenbachstrasse 118

### Fonds baut wieder vermehrt selber

sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften leisten einen Beitrag an langfristig bezahlbaren Wohnungen und neuen Wohnformen.

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit sorgt für ein hohes Kostenbewusstsein bei der Planung und Erstellung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und Aussenräume. Es wird nur gebaut, was später auch unterhalten werden kann. Dies erfordert nicht nur das Bauen mit hochwertigen, langlebigen und umweltverträglichen Materialien, sondern auch die Sicherstellung der finanziellen Mittel für den Unterhalt der erstellten Anlagen. Die Kostenbewirtschaftung erfolgt stufengerecht nach dem Prinzip «Design to Cost».

Aus ökologischer Sicht sollen die Wohn- und Infrastrukturbauten nach den Kriterien der Lebenszykluskostenrechnung geplant und gebaut werden.

Das neue Quartier soll sich durch eine abwechslungsreiche Architektur mit unterschiedlichen Bautypologien sowie einem breiten Wohnungsangebot für verschiedene Lebensformen und Bevölkerungsgruppen auszeichnen. Es sollen Gebäude und Freiräume geschaffen werden, die unterschiedliche, flexible und innovative Wohnformen für Junge, Familien und ältere Menschen ermöglichen. Das Angebot der Wohnungen auf dem Viererfeld/Mittelfeld orientiert sich am ausgewiesenen Bedarf sowie dem Bedürfnis bestimmter Zielgruppen nach spezifischen Wohnformen (z.B. Grosswohnungen für Wohngemeinschaften und generationenübergreifendes Wohnen). Auch sollen verschiedene Bauträgerschaften, seien es gemeinnützige wie auch institutionelle sowie kleine Private, zum Zuge kommen.

Und letztlich will die Stadt über den Fonds auch wieder selber bauen, wie dies bereits bei den Ersatzneubauten im «Stöckacker Süd» mit 146 Wohnungen und an der Reichenbachstrasse 118, wo dereinst ca. 100 Wohnungen entstehen sollen, der Fall sein wird. Dass der Fonds vermehrt selber baut, hat er in seiner im Berichtsjahr revidierten Strategie auch klar erhärtet. Neben all dem bisher genannten sollen auch auf dem Gaswerkareal dereinst städtische Wohnungen entstehen, die neben der Einflussnahme auf die angebotenen Wohnsegmente auch zur Verjüngung des städtischen Immobilienportfolios beitragen werden.

*Selber bauen: auf dem Viererfeld / Mittelfeld, im Rossfeld und auf dem Gaswerkareal.*

*«Die Menschen in der Stadt Bern sind sehr beteiligungsfreudig, was in einer grossen Stadt – im Gegensatz zu ländlichen Regionen – nicht selbstverständlich ist. Die Bernerinnen und Berner engagieren sich für ihr Quartier.»*

*Interview mit Walter Schenkel  
(Prozessunterstützung) zur Partizipation bei der  
Arealentwicklung Viererfeld / Mittelfeld*

Walter Schenkel, Sie unterstützen den partizipativen Prozess bei der Arealentwicklung Viererfeld / Mittelfeld. Warum braucht es diesen Prozess?



Ein Hauptgrund liegt sicher darin, dass eine Volksabstimmung dahinter steht. Die Stadt Bern hat damit einen klaren Auftrag: Das Areal zu entwickeln und dabei das öffentliche Interesse zu berücksichtigen. Hinzu kommt, dass viele Menschen in den direkt angrenzenden Quartieren der Arealentwicklung auf dem Viererfeld/Mittelfeld skeptisch bis ablehnend gegenüber gestanden sind. Das muss nicht sein – mit dem partizipativen Vorgehen kann der Mehrwert der Arealentwicklung für die Nachbarquartiere und die ganze Stadt aufgezeigt und erhöht werden.

Aus wissenschaftlicher Sicht ist es ein Gebot der Stunde, Planungsprozesse für die Beteiligung der organisierten und der nicht-organisierten Öffentlichkeit zu öffnen. Anspruchsgruppen und Quartierbewohnerinnen und -bewohner wollen sich immer mehr direkt in Planungsprozesse einbringen. Diese Entwicklung sollte als Chance gesehen werden: Erstens kann die Qualität der Projekte verbessert werden, zweitens werden Quartieridentität und sozialer Zusammenhalt gefördert, drittens wird die Akzeptanz für Neues erhöht. Damit kann letztlich auch Zeit und Geld gespart werden: weniger Einsprachen bedeuten kürzere Planungs- und Realisierungsfristen.

Welche Schwerpunkte setzen Sie? Wie muss man sich Ihre Arbeit konkret vorstellen?



Partizipative Verfahren brauchen Spielregeln, die sowohl von den beteiligten Behörden wie von den Anspruchsgruppen akzeptiert und eingehalten werden müssen. Zentrale Grundsätze sind: offen, fair und transparent. Insofern ist es wichtig, von Anfang an klar dazulegen, welche Handlungsspielräume, aber auch welche Grenzen die Partizipation hat. Mit dem sogenannten Partizipationstrichter zeige ich

jeweils auf, dass der Handlungsspielraum am Anfang des Verfahrens relativ gross ist, später aber – je weiter die Planung fortschreitet – kleiner wird. Partizipation kann nicht immer Mitsprache oder gar Mitentscheidung heissen, sondern eben auch Konsultation und Information. In diesem Zusammenhang mache ich auch deutlich, dass eine frühe, sogenannte «freiwillige» Partizipation keine demokratischen bzw. formalrechtlichen Entscheidungswege aushebeln darf.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist Leadership: Ein partizipatives Verfahren läuft besser ab, wenn es «ein Gesicht» hat, wenn die politisch verantwortliche Person sichtbar und direkt ansprechbar ist. Der Berner Gemeinderat scheint sich dem bewusst zu sein; für den direkten Dialog mit der Bevölkerung wird viel Zeit investiert.

Konkret unterstütze ich mit meiner Arbeit die zuständigen Verwaltungsstellen und gehe schrittweise vor: a) Vorgeschichte, Planungsgrundlagen und Quartiersituation analysieren, b) Startdokument mit Prozessarchitektur, Meilensteinen und Spielregeln verabschieden lassen, c) Partizipationsgefässe konstituieren, d) Partizipationsevents vorbereiten, durchführen, moderieren und detailliert auswerten. Die Ergebnisse der Partizipation müssen unbedingt in die weiteren Planungsschritte einfließen, ansonsten bleibt es eine Alibiübung.

Anspruchsgruppen und die breite Öffentlichkeit müssen informiert, motiviert und aktiviert werden. Das gelingt nur mit einer guten Kommunikation. So nehmen Anspruchsgruppen und interessierte Einzelpersonen nicht nur an den Partizipationsveranstaltungen teil, sondern bringen sich auch dazwischen ein – sie fragen nach, bringen Ideen ein und äussern spezifische Anliegen. Auch für diese Kommunikation muss jemand zuständig sein: Inputs sammeln, an die richtige Stelle weiterleiten und auch sofort eine Antwort geben. Das wird i.d.R. sehr geschätzt.

Sie begleiten auch andere Planungen in verschiedenen Städten und Regionen der Schweiz. Stellen Sie bei der Partizipation in der Stadt Bern Unterschiede fest?



In Bern werden die Planungsprozesse recht systematisch auf den Nutzen einer partizipativen Vorgehensweise hin geprüft – dieses offensive Verständnis fehlt zum Teil in anderen Gemeinden und Regionen. Das heisst nicht, dass immer und überall partizipiert werden muss – manchmal sind die technischen oder rechtlichen Rahmenbedingungen zu eng, um eine ernstgemeinte Partizipation durchführen zu können.

Häufig macht es aber Sinn, Beteiligungsmöglichkeiten zu einem frühen Zeitpunkt anzubieten – ein «zu früh» gibt es in diesem Fall nicht, ein «zu spät» aber durchaus. Ich bin auch schon beigezogen worden, nachdem ein erstes Planungsprojekt am Widerstand von direkt Betroffenen oder sogar in einer Volksabstimmung gescheitert ist. Die zuständigen Behörden haben festgestellt, dass eine teure, aber späte Informationskampagne nicht ausreicht, um «die Akzeptanz zu erzwingen». Für den zweiten Anlauf ist dann ein partizipatives Verfahren eingeleitet worden, was die Sache nicht ganz einfach macht – es müssen zuerst «die Scherben aufgeräumt» werden, bevor die konstruktive Diskussion einsetzen kann.

Hier möchte ich betonen, dass nach meinem Verständnis die Partizipation keine Garantie für den Projekterfolg bieten kann. Vielmehr muss es darum gehen, die Projektqualität zu verbessern und die Beteiligten auf einen Wissensstand zu bringen, der sie zu einer «guten» Entscheidung befähigt. Ich selbst habe schon ein grosses Verkehrsvorhaben recht aufwändig partizipativ begleitet, das dann in der Volksabstimmung durchgefallen ist. Interessant dabei ist, dass gemäss einer repräsentativen Nachbefragung die Stimmbürgerinnen und -bürger extrem gut und fachlich fundiert über die Vorlage informiert waren. Genau das ist letztlich das Ziel von Partizipation.



*Über die Partizipation und den städtebaulichen Wettbewerb werden viele gute Ideen generiert. Mit der gemeinsam erarbeiteten Areal- und Wohnstrategie ist eine hervorragende Grundlage gegeben, dass Architektur- und Planungsbüros sowie die künftigen Bauträgerschaften diesen «partizipativen Geist» aufnehmen.*

Walter Schenkel

Die Situation im Berner Viererfeld / Mittelfeld dürfte in der Schweiz einmalig sein – ein ganzes Quartier, zentrumsnah und gut erschlossen, kann «auf der grünen Wiese» neu gebaut werden. Wird es aber auch lebendig und vielfältig werden?

Ganz so einmalig ist die Situation im Viererfeld/Mittelfeld auch nicht – es gibt andere Beispiele im In- und Ausland, deren Erfahrungen für die Arealentwicklung auf dem Viererfeld/Mittelfeld genutzt werden. So wie jetzt die Arealentwicklung aufgeleitet ist, bin ich sehr optimistisch, dass dort nicht nur gebaut, sondern auch gelebt und das Gebiet durch die Menschen «in Beschlag» genommen wird. Diese Ziele dürften auf dem Viererfeld/Mittelfeld sogar etwas einfacher zu erreichen sein, weil die Stadt hier im Vergleich zu anderen Arealen eine prägende Rolle spielt und den Prozess so steuern kann, dass ein lebendiges, vielfältiges und vor allem auch bezahlbares neues Stadtquartier entsteht.

Einerseits werden über die Partizipation und den städtebaulichen Wettbewerb viele gute Ideen generiert. Mit der gemeinsam erarbeiteten Areal- und Wohnstrategie ist eine hervorragende Grundlage gegeben, dass Architektur- und Planungsbüros sowie die künftigen Bauträgerschaften diesen «partizipativen Geist» aufnehmen. Andererseits haben Aneignung und Zwischennutzungen eine wichtige Funktion. Die Arealentwicklung wird schrittweise erfolgen. Es braucht also Möglichkeiten, das Gebiet ab sofort zu nutzen. Auch die Bauträgerschaften werden ein Interesse daran haben, das Viererfeld/Mittelfeld als attraktiven, lebendigen und vielfältigen Standort «verkaufen» zu können.

Sie haben im Rahmen Ihres Mandats unter anderem den «Runden Tisch» begleitet. Welche Eindrücke haben Sie gewonnen? Hat Sie etwas besonders überrascht?

In gewisser Weise ja: Die Menschen in der Stadt Bern sind sehr beteiligungsfreudig, was in einer grossen Stadt – im Gegensatz zu ländlichen Regionen – nicht selbstverständlich ist. Die Bernerinnen und Berner engagieren sich für ihr Quartier – diese Erfahrung habe ich schon in anderen Planungsprozessen gemacht.

Bei den Veranstaltungen mit dem «Runden Tisch» hat sich dieser Eindruck bestätigt – viel Engagement, konstruktive Diskussionen, enorm viel Knowhow. Der gemeinsame Nenner ist klar sichtbar, unabhängig davon, welche politischen oder gesellschaftlichen Interessen vertreten werden. Die am «Runden Tisch» beteiligten Akteure möchten mit dem Viererfeld/Mittelfeld einen «Leuchtturm» schaffen – ein Quartier für alle, sozial fortschrittlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig, mit fairen und bezahlbaren Nutzungsbedingungen.

Ein Erfolgsfaktor, der nicht unterschätzt werden darf, ist das persönliche Engagement der beteiligten Akteure aus Politik, Gesellschaft und Verwaltung. Deshalb fühlen sich die direkt betroffenen Quartierbewohnerinnen und -bewohner ernstgenommen. Sie können sich mit dem Stadtpräsidenten, dem zuständigen Gemeinderat und den Fachleuten austauschen, ihre Wünsche und Anliegen, aber auch ihre Kritik fliessen in die Arealentwicklung mit ein.

Mitte Januar 2018 wurde der städtebauliche Wettbewerb lanciert. Wie geht es nun mit dem partizipativen Prozess weiter? Was sind die nächsten Schritte?

Der städtebauliche Wettbewerb läuft ohne Beteiligung der breiten Öffentlichkeit ab. Das Wettbewerbsprogramm basiert aber auf der Areal- und Wohnstrategie, in welcher Partizipation und Aneignung einen hohen Stellenwert hat. Die Zeit des Wettbewerbs wird für die Weiterentwicklung des Partizipationskonzepts genutzt. Es sind Wege zu finden, wie sich die ansässige und neue Bevölkerung das Gebiet aneignen kann. Je früher diese Form der Partizipation anfängt, desto besser.

Jetzt besteht die Möglichkeit, gewisse Beteiligungsformen «zu erproben». Nach Vorliegen der Wettbewerbsresultate braucht es partizipative Massnahmen, die über die ganze Planungs- und Realisierungszeit Bestand haben, beispielsweise über eine Anlaufstelle, welche gute Ideen koordiniert und kreative Aktionen unterstützt. Auch die künftigen Bauträgerschaften, insbesondere die Genossenschaften, haben viel Erfahrung mit der Beteiligung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Neben der Gestaltung der Freiräume stellen die Nutzung der Erdgeschosse, die Quartiersversorgung und die Mobilität besondere Herausforderungen dar. Hierzu werden innovative und zukunftstaugliche Konzepte gefragt sein.

**Interview**  
Philippe Winz, Immobilien Stadt Bern

**Walter Schenkel (Dr., Politologe, 1963) ist Partner bei synergo Mobilität-Politik-Raum GmbH in Zürich. Er forscht, evaluiert und berät in den Bereichen Stadt-, Quartier- und Arealentwicklung, Raumplanung, Verkehr, Energie sowie politische Zusammenarbeit. In Bern und anderen Regionen unterstützt er Planungs- und Partizipationsprozesse (z.B. Schützenmatte, Viererfeld/Mittelfeld, ESP Ausserholligen). Auf europäischer Ebene ist er an forschungs- und umsetzungsorientierten Programmen beteiligt (Hochhausquartiere, urbane Diversität). Ausserdem nimmt er Lehraufträge (MAS ETH Raumplanung) und Referate im In- und Ausland wahr.**



Die  
Produkte  
des städtischen  
Fonds für Boden-  
und Wohnbaupolitik

Visualisierung Neubau Zwyszigstrasse 12/14

# Wohnliegenschaften

## Aarstrasse 62

Die städtische Liegenschaft an der Aarstrasse 62 hat eine lange, bis ins Spätmittelalter zurückreichende Geschichte. Der freistehende Bau kann bereits auf der Stadtansicht von Albrecht Kauw um 1665 eindeutig identifiziert werden. Nach 1840 wurde das Wohnhaus erweitert und anschliessend mit Schindeln verkleidet. Sechs Jahre später erwarb Julia Susanna von Wattenwyl von Lentulus das Gebäude.

Das seit 1936 in städtischem Besitz befindliche Gebäude wurde bereits vor 10 Jahren aussen umfassend saniert. Mit der im Berichtsjahr stattgefundenen Innenrenovierung hat das spezielle Ufergebäude nun die längst fällige Aufwertung erfahren. Sämtliche Arbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege; dem sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz des schützenswerten Objekts wurde höchste Priorität eingeräumt.

Die Liegenschaft umfasst eine 2.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, eine 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss sowie eine 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Die Gebäudestruktur wurde beibehalten, um das volle Potenzial der Wohngeschosse und vor allem des Dachgeschosses auszuschöpfen. Im Rahmen der Sanierung wurden die Aussenwände innenseitig und die Bedachung komplett thermisch gedämmt. Zudem wurde die alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt und die Haustechnik neu installiert. Hinzu kamen diverse Erneuerungs- und Auffrischungsarbeiten an Wänden und Decken sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach mit neuen Lukarnen und Dachflächenfenstern. Schliesslich wurden diverse Umgebungsarbeiten unter Berücksichtigung der historischen Qualitäten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und Stadtgrün Bern durchgeführt.

## Attinghausenstrasse 19 bis 31

Die Mietshausreihe an der Attinghausenstrasse 19-31 umfasst fünf identische Einheiten und zwei nur leicht davon abweichende Kopfbauten. Sie ist im denkmalpflegerischen Inventar als «beachtenswert» eingestuft und Bestandteil der Gebäudegruppe 1 des Bauinventars Breitenrain-Wyler. Die Fassaden bestehen aus identischen, bezüglich ihrer Mitte symmetrischen Hauseinheiten. Der in seiner Grundhaltung eher traditionelle Bau übernimmt in Details – wie den Eckfenstern, den Eckbalkonen sowie den horizontalen und vertikalen Fensterbändern – bereits formale Elemente der frühen Moderne. Charakteristisch ist zudem die Grundrissgestaltung: Der grosszügige Eingangsbereich (Vorplatz) kann unterschiedlich genutzt werden; die jeweiligen südseitigen Zimmer sind gleich gross und können daher nutzungsneutral möbliert werden.

Abgesehen von einem Fensterersatz und Fassadenanstrich im Jahr 2004 wurden während der vergangenen Jahrzehnte lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Mit der nun geplanten Sanierung, für welche die Betriebskommission des Fonds im Berichtsjahr den Kredit gesprochen hat, werden zeitgemässe Küchen eingebaut und die Nasszellen vollumfänglich saniert. Neu werden pro Hauseingang die zwei Erdgeschosswohnungen zu einer grossen 5.5-Zimmerwohnung zusammengelegt. Somit entstehen aus den bestehenden 56 2.5-Zimmerwohnungen neu 42 2.5-Zimmerwohnungen und sieben 5.5-Zimmerwohnungen. Im Rahmen der Sanierung erfolgt eine komplette Neuinstallation der Haustechnik sowie eine Erneuerung der Wärmeverteilung.

Die Sanierung der ersten Etappe startete im Februar 2018 und erfolgt in entmietetem Zustand. Die Realisierung der zweiten Etappe ist nach Bezug der ersten Etappe geplant. Alle Wohnungen an der Attinghausenstrasse Nr. 19 bis Nr. 31 werden nach der Sanierung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» vermietet.

## Jährliche Überprüfung «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»

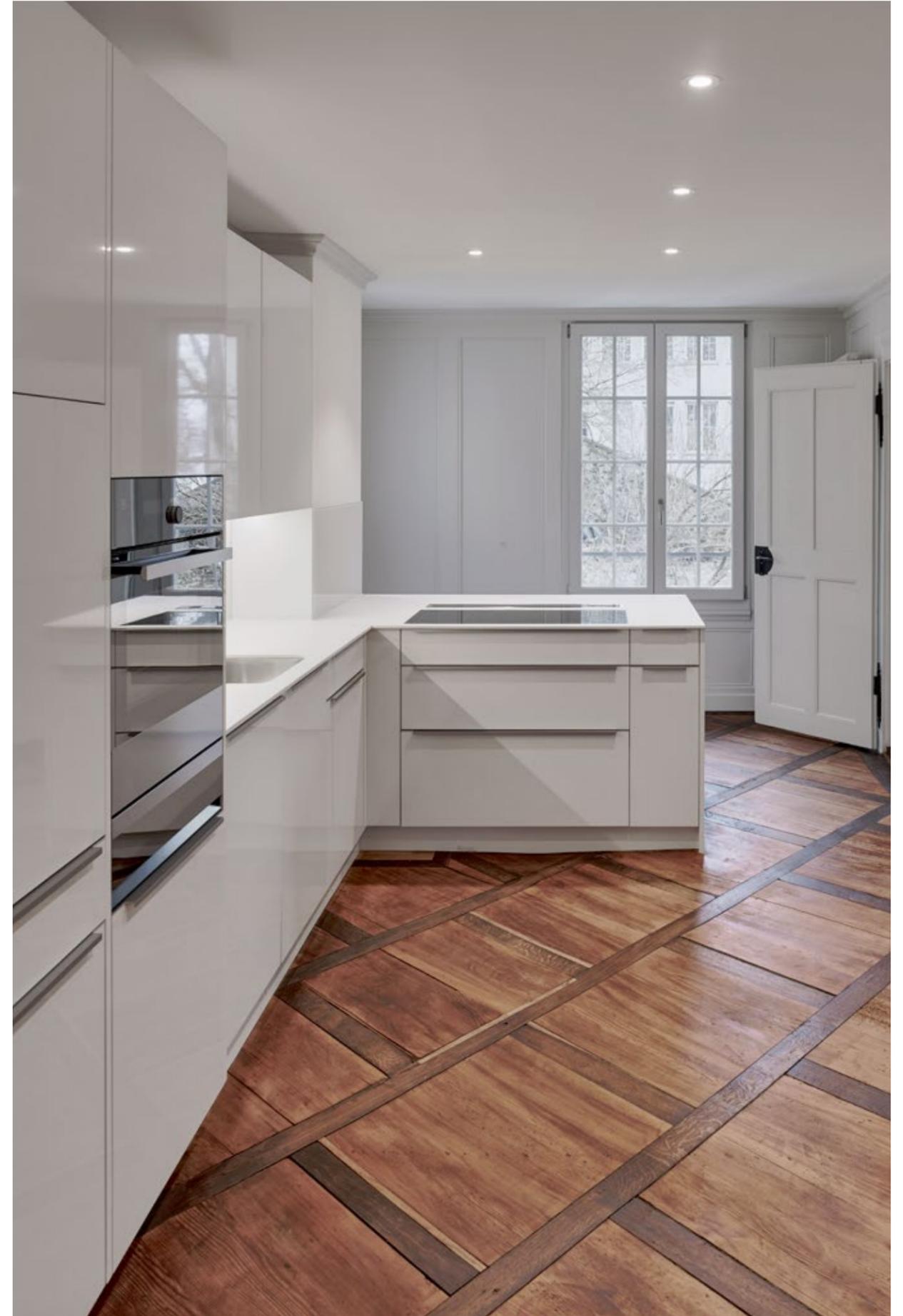
Auch im Jahr 2017 wurden die Mietverträge des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) auf die Einhaltung der klar definierten und für die Meterschaft verbindlichen Vermietungskriterien hin überprüft.

Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 96.6% der Mieterinnen und Mieter die Vermietungskriterien. Die Erfüllungsquote lag damit erfreulicherweise über dem Vorjahreswert von 94.4%. Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2017 in Rechnung gestellt. Kündigungen, die im gravierenden Missbrauchsfall ausgesprochen werden, waren nicht erforderlich.

Per 31. Dezember 2016 waren 465 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Per Ende 2017 erhöhte sich die Anzahl Mietverträge im Segment GüWR auf 489 Einheiten, was im Jahresvergleich eine Zunahme von 24 GüWR-Mietverträgen bedeutete. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe (+ 50 Verträge pro Jahr) konnte aber erneut nicht erreicht werden.

*Dem sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz wurde höchste Priorität eingeräumt.*

*Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 96.6% der Mieterinnen und Mieter die Vermietungskriterien.*



# Geschäftsliegenschaften

## **Schwellenmätteli Restaurants, Stöckli + Casa, Erneuerung Personalgarderoben und An- passung der Logistik**

Seit der Eröffnung der Schwellenmätteli Restaurants im Juni 2004 ist der Gastronomiebetrieb direkt an der Aare zum beliebten Treffpunkt geworden. Mit dem Schwellenmätteli besitzt Bern ein Flussrestaurant, das sowohl an wie auch auf dem Fluss liegt. Das Areal des Schwellenmätteli umfasst vier Gebäude: Das Restaurant Terrasse (über der Schwelle gelegen), das Casa in einem denkmalgeschützten Riegelgebäude mit vorwiegend italienischen Gerichten, die Eventlounge für diverse Veranstaltungen (Firmenanlässe, Hochzeiten etc.) sowie das Stöckli, welches Büro- und Lagerräume enthält. Der grosse Erfolg der letzten 13 Jahre hat Spuren hinterlassen.

Durch die Erneuerung der Personalgarderoben und die Anpassung der Logistik im Stöckli und im Casa werden die Effizienz der betrieblichen Abläufe für das Personal sowie die Lagerung und Entsorgung deutlich verbessert. Konkret geplant ist, im Casa neue Personalgarderoben im obersten Geschoss des Dachstocks zu realisieren; zurzeit dient dieser noch als Lagerraum. Darunterliegend werden die Lagerflächen erweitert. Im Getränkezellenvorraum im Erdgeschoss des Restaurants werden die alten ineffizienten Kühltruhen durch im Energieverbrauch sparsamere Tiefkühlzellen ersetzt. Ebenfalls optimiert wird der Bereich der Küchenausgabe, um den Ablauf des Service zu verbessern.

Mit der Sanierung des Stöckli wurde bereits im Berichtsjahr begonnen. Die Sanierungsmassnahmen ermöglichen ein effizientes Entsorgungskonzept mit abschliessbarem Leergutplatz. Ausserdem wird die Öl-Heizung durch einen Anschluss an die Wärmeversorgung – analog den anderen Gebäuden – ersetzt. Der Kellerraum wird zusätzlich zum Lagerraum erweitert und ausgebaut; hier lagern inskünftig Teile des Mobiliars vom Casa sowie von der Eventlounge.

## **Stauffacherstrasse 82**

Das einstige, heute unter Denkmalschutz stehende Waaghaus an der Stauffacherstrasse 82 stammt aus den Jahren 1912–1914. Zusammen mit dem Hauptbau Stauffacherstrasse 80/80a bildet das Gebäude mit seiner Torsituation von Westen her einen repräsentativen Eingang und Auftakt zur neuen Wankdorf-Allee im Dienstleistungsquartier WankdorfCity.

Einst bestand die Absicht, die Liegenschaft einer Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund seiner Lage wurde jedoch schnell klar, dass sich das alte Waaghaus nur beschränkt dafür eignet. Aus diesem Grund wurde im Mai 2014 ein Umnutzungsgesuch mit der Absicht eingereicht, im Erdgeschoss ein einfaches Bistro einzurichten und die Liegenschaft anschliessend in Rohbaumiete abzugeben. Bei der Weiterbearbeitung des Projektes mit dem heutigen Pächter wurde festgestellt, dass das Waaghaus als Verpflegungsort – insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Perimeters WankdorfCity – ein erhebliches Mehrpotenzial aufweist. Das Restaurationskonzept wurde überarbeitet und die Instandsetzung für das Waaghaus entsprechend angepasst. Durch die Verlegung der gesamten Produktion ins Untergeschoss konnte die Gastfläche im Erdgeschoss vergrössert und zusätzlich das Obergeschoss bewirtschaftet werden.

Das neue Lokal, das nun perfekt auf die Bedürfnisse des Dienstleistungsquartiers im nahen WankdorfCity abgestimmt ist, startete im Herbst 2017 als Mittags- und Apérobetrieb.

*Die Sanierungsmassnahmen ermöglichen ein effizientes Entsorgungskonzept mit abschliessbarem Leergutplatz.*



### Zwischennutzungen

Die Zwischennutzung des ehemaligen Zieglerospitals bildete im Berichtsjahr einen Schwerpunkt in der Tätigkeit der bei Immobilien Stadt Bern angesiedelten Koordinationsstelle Zwischennutzung. Das Zieglerareal, welches per 1. Januar 2017 aufgrund eines vorzeitigen Heimfalls in das Eigentum der Stadt überging, umfasst Nutzflächen von rund 23'000 m<sup>2</sup>, was mehr als der doppelten Fläche eines Fussballfelds entspricht. Diese Flächen verteilen sich auf das ehemalige Bettenhochhaus, das Renferhaus, das Haus Bellevue sowie das ehemalige Personalhaus Ost/West. Bis zum geplanten Abbruch dieser Gebäude Ende 2023 werden die entsprechenden Flächen zwischengenutzt.

Das gesamte Bettenhochhaus wird als Empfangs- und Verfahrenszentrum (Asylbereich) durch das Staatssekretariat für Migration (SEM) betrieben. Das Renferhaus wurde bis Ende Juni 2017 ebenfalls zur Unterbringung von Asylsuchenden als Durchgangszentrum genutzt. Nach der Schliessung des Durchgangszentrums übernahm der Kanton Bern die Räumlichkeiten und stellt diese nach einem Umbau der Universität Bern (Medizinische Fakultät) zur Verfügung.

Auch im Personalhaus Ost/West konnten zahlreiche verschiedene Zwischennutzungen realisiert werden, die sich im Einzelnen wie folgt darstellen:

#### *Begegnungszentrum für Quartierbewohnende/Asylsuchende*

Im ehemaligen Personalrestaurant im Erdgeschoss des Personalhaus West betreibt der Verein Ziegler-Freiwillige ein Begegnungszentrum für Quartierbewohnende und Asylsuchende. Auf den Flächen finden während drei bis vier Nachmittagen in der Woche kleine Events, Kurse, Workshops sowie Sprachunterricht statt.

#### *Hostel77*

Im Herbst 2017 eröffnete das Hostel77 im Personalhaus West seine Türen; die für den Betrieb notwendigen Hotelzimmer mit gesamthaft 116 Betten wurden im 3. und 4. Obergeschoss eingerichtet. Der Hostelpfanzentrum befindet sich in der grossen Eingangshalle. Das Hostel77 bietet seinen Gästen Frühstück und Abendessen; dazu wird das ehemalige Personalrestaurant im Erdgeschoss gemeinsam mit dem Verein Ziegler-Freiwillige genutzt.

#### *Indoor-Boule-Anlage*

Auf einem Teil der ehemaligen Spitalküche im 1. Untergeschoss betreibt der Verein Boulissima eine Indoor-Boule-Anlage. Auf rund 300 m<sup>2</sup> Fläche entstanden in Eigenregie sechs Boulefelder, welche täglich bis 22.00 Uhr bespielt werden können und sich inzwischen grosser Beliebtheit erfreuen.

#### *Wohnräume für WOHNenbern*

Aufgrund eines geplanten Abrisses der Liegenschaften an der Bahnstrasse 69 und 89 sowie nachfolgend geplanter Ersatzneubauten benötigte der Verein WOHNenbern eine Zwischenlösung, die mit freien Flächen im 1. Obergeschoss des Personalhauses West gefunden wurde. Auf rund 450 m<sup>2</sup> betreibt WOHNenbern in 17 Zimmern Wohnhilfe im Auftrag der Stadt Bern.

#### *Möblierte Einzelzimmer*

63 möblierte Zimmer und Wohnungen konnten bis Ende 2017 direkt durch Immobilien Stadt Bern vermietet werden. Die Einzelzimmer werden vorderhand durch Studenten sowie Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter genutzt.

Weitere Projekte sind in Planung.

*Auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> entstanden in Eigenregie sechs Boulefelder, welche täglich bis 22:00 Uhr bespielt werden.*

# Baurechte und Entwicklungsareale

### Gaswerkareal

Nachdem der Gemeinderat bereits im Dezember 2016 beschloss, dass der Fonds das Gaswerkareal mit dem Gaskessel (Gesamtfläche von total 56'439 m<sup>2</sup>) von Energie Wasser Bern (ewb) erwerben soll, wurden die Verhandlungen mit ewb über den Erwerb aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurde dem Stadtrat in einem Bericht zum Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal aufgezeigt, welche Arbeiten in Bezug auf die Entwicklung des Gaswerkareals bisher erfolgt sind, welches die Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung sind und wie die nächsten Schritte im Planungsprozess aussehen werden. Der Stadtrat hat mittels Planungserklärungen zum Bericht Stellung genommen, um Einfluss auf die Arealentwicklung nehmen zu können. Gleichzeitig hat der Gemeinderat für die weiteren Entwicklungsphasen «Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnungen» einer Aufstockung des Planungskredits zugestimmt.

Im Berichtsjahr konnte der durch den Gemeinderat beschlossene partizipative und ergebnisoffene Prozess über die Standortfrage des Jugendzentrums Gaskessel mit dem Verein Jugend- und Kulturzentrum weitergeführt werden.

### Wohnbauprojekt ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse

Nachdem im Berichtsjahr Immobilien Stadt Bern mit dem Stadtplanungsamt und den sechs gemeinnützigen Bauträgerschaften, welche die Überbauung am Warmbächliweg realisieren werden, zur Ablösung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) eine Überbauungsordnung (ÜO) mit Plan und Vorschriften erarbeitet hatten, sollen anschliessend die öffentliche Auflage und die ersten Projektwettbewerbe erfolgen.

### WankorfCity II

Nach Beurkundung und Genehmigung der Baurechtsverträge mit der SBB und der Mobilier erfolgte am 11. September 2017 mit dem Spatenstich der Start zur Realisierung des städtischen Arealteils von WankdorfCity II. Mit der Realisierung dieser Bauetappe wird das Areal in östlicher Richtung erweitert. Unmittelbar bei der S-Bahnhaltestelle Wankdorf entstehen bis Anfang 2020 im IT-Gebäude «Byte» der SBB moderne Arbeitsplätze für rund 1'800 Mitarbeitende. Die Mobilier bringt als Investorin bis Ende 2019 mit dem Gebäudekomplex «TRIO» zusätzlich frischen Wind ins Quartier. Der Neubau umfasst nebst Retail- und Büroflächen auch 72 Wohnungen, ein von der SV Group betriebenes Hotel sowie 158 Wohneinheiten für Studierende und Lehrkräfte.

### **Baurecht mit der Kunsthalle am Helvetiaplatz**

Das Gebäude der Kunsthalle am Helvetiaplatz 1 wurde vor hundert Jahren durch den damals neu gegründeten Verein Kunsthalle Bern auf einer von der Stadt Bern im Baurecht abgegebenen Landparzelle gebaut. Der Verein, dessen Gründung auf die Initiative einer Berner Künstlerschaft aus Malerinnen, Bildhauern und Architektinnen herührt, verpflichtete sich, die Kunsthalle allen Kunstrichtungen zu Ausstellungszwecken zur Verfügung zu stellen. Auch heute noch hat der Verein das Ziel, der Öffentlichkeit zeitgenössische bildende Kunst in ihren verschiedenen Erscheinungsformen, Prozessen und in ihrer Verbundenheit mit anderen Kunstformen zugänglich zu machen. Wie bereits vor 50 Jahren wurde im Berichtsjahr und im Jubiläumsjahr der Kunsthalle das Baurecht seitens des Fonds erneut für weitere 50 Jahre verlängert.

### **Baurecht für das Metro Parking am Waisenhausplatz**

Für den Bau und den Betrieb des Metro Parkings wurde im Jahre 1954 mit der Autoeinstellhalle Waisenhausplatz AG (AWAG) für die Dauer von 100 Jahren ein Baurecht errichtet. Gegründet wurde die AWAG, an welcher die Stadt Bern mit über 60% beteiligt ist, mit dem Zweck der Erstellung, Verwaltung, Vermietung sowie dem Betrieb von Einstellhallen für Motorfahrzeuge mit Nebenbetrieben, insbesondere der Autoeinstellhalle am Waisenhausplatz. Heute steht im bewachten Metro Parking ein Angebot von 425 Autoparkplätzen und 100 Veloabstellplätzen zur Verfügung. Im zweigeschossigen Parkhaus befinden sich zudem eine öffentliche WC-Anlage sowie Räumlichkeiten für rund 40 Mitarbeitende der Innenstadtreinigung. Über all die Jahre konnte die AWAG ihre Ertragskraft stetig steigern, so dass eine ausserordentliche Baurechtszinserhöhung ausgehandelt werden konnte, womit der Anlagewert dieser Immobilie im 2018 um knapp 11 Mio. Franken ansteigt.

### **Entwicklung im Felsenauquartier**

Im Felsenauquartier wird auf einem bis anhin gewerblich genutzten Perimeter neuer Wohnraum entstehen. Mit der im Berichtsjahr beschlossenen Abgabe im Baurecht ermöglicht der Fonds der Wohnbaugenossenschaft (WBG) Via Felsenau ein Neubauprojekt mit 23 Wohnungen.

### **Kauf – und Transaktionsgeschäfte**

Im Berichtsjahr wurde die aktive Suche nach geeigneten Liegenschaften für den Fonds weiter intensiviert. Ein Grossteil der zum Verkauf ausgeschriebenen Liegenschaften wurde erwartungsgemäss an die Meistbietenden verkauft. Der Fonds beteiligt sich jedoch nicht an Spekulationskäufen und will nicht durch erhöhte Angebote selber zum Preistreiber werden. Die Angebote des Fonds basieren auf nachhaltig erzielbaren Mieterträgen, deren Kapitalwert die gebotenen Marktpreise nicht erreichten. Die Zuschlagsquote bei Liegenschaftskäufen auf dem freien Markt war dementsprechend gering.

Über die bereits im Vorjahr aufgebauten Kommunikationskanäle (zu professionellen Akteuren der Immobilienbranche) sind demgegenüber zahlreiche Angebote eingegangen, welche detailliert geprüft wurden. Auch gelangten private Eigentümerinnen und Eigentümer direkt an Immobilien Stadt Bern und boten ihre Liegenschaften dem Fonds exklusiv an. Zwecks Arrondierung wurden zudem diverse Eigentümerinnen und Eigentümer direkt angefragt, ob Verkaufsabsichten bestünden.

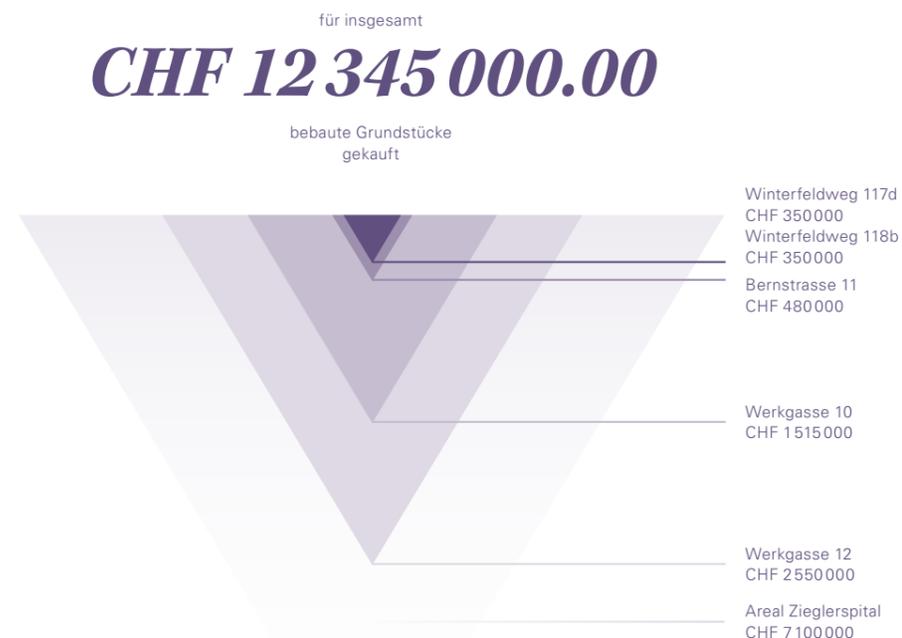
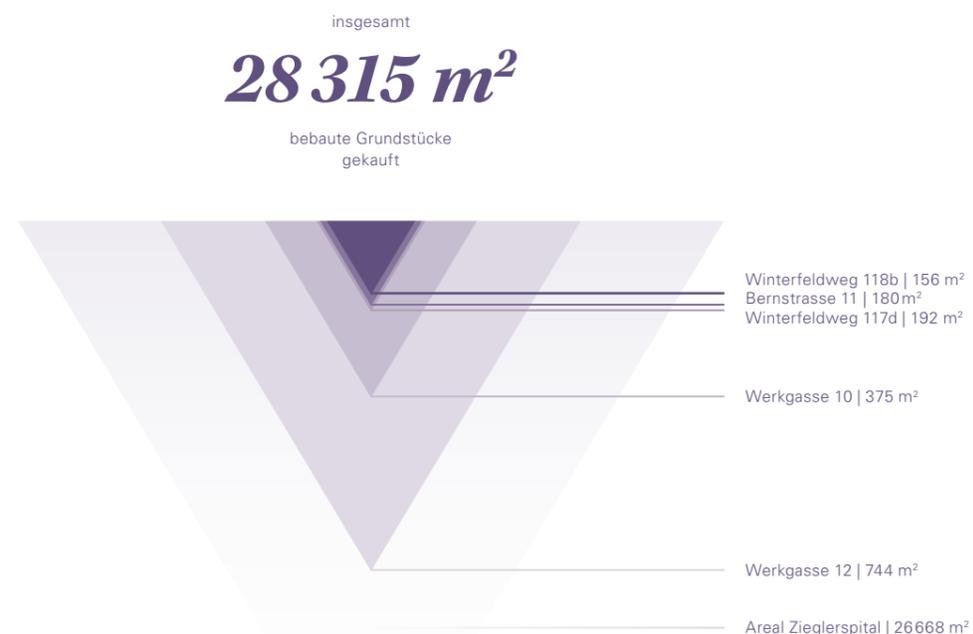
### *Winterfeldweg*

Durch die Ausübung der in den Baurechtsverträgen stipulierten Vorkaufsrechte konnten im Berichtsjahr zwei Einfamilienhäuser am Winterfeldweg 117d und 118b erworben werden. Die Häuser liegen in einem Quartier mit Verdichtungspotenzial und angrenzend an das im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) ausgewiesene Gebiet für eine mögliche Stadterweiterung im Westen. Auch an der Bottigenstrasse gehört ein grösserer zusammenhängender Perimeter, welcher teilweise ebenfalls mit Baurechten belastet ist, zum Grundeigentum des Fonds und dürfte längerfristig entwickelt werden.

### *Werkgasse 10 und 12*

Erfreulicherweise erhielt der Fonds den Zuschlag für die zwei Liegenschaften Werkgasse 10 und Werkgasse 12, die die Vorgaben für «Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien» erfüllen. Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich im Stöckacker-Quartier in unmittelbarer Nähe zur neuen städtischen Wohnsiedlung Stöckacker Süd und ergänzen das Portfolio des Fonds optimal. Sie wurden von einer Erbengemeinschaft je separat mit einem zweistufigen Bieterverfahren öffentlich ausgeschrieben. Das Haus Nr. 10 verfügt über sieben 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen, das Gebäude Nr. 12 über elf Wohnungen mit 1 bis 4.5 Zimmern. Sämtliche Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr im September 2017 vermietet. Beide Liegenschaften befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und müssen erst mittelfristig gesamtsaniert werden.

*Die Autoeinstellhalle  
Waisenhausplatz AG konnte ihre  
Ertragskraft stetig steigern.*

**Kauf von bebauten Grundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Kauf von	Grund
Bernstrasse 11	Bern	Bern 6/1449	Bern 6/1482	180	480 000.00	24.11.2016	Martin Aegerter	Erwerb Baurecht
Winterfeldweg 117d	Bern	Bern 6/3258	Bern 6/3281	192	350 000.00	04.04.2017	Erbengemeinschaft Etter	Erwerb Baurecht
Winterfeldweg 118b	Bern	Bern 6/3252	Bern 6/3275	156	350 000.00	17.04.2017	Herren Ritschard/Mauerhofer	Erwerb Baurecht
Werkgasse 10	Bern	Bern 6/3825	--	375	1 515 000.00	17.08.2017	Erbengemeinschaft Friedli und Hayo sowie Rita Juker	Kauf
Werkgasse 12	Bern	Bern 6/3826	--	744	2 550 000.00	17.08.2017	Erbengemeinschaft Friedli und Hayo sowie Rita Juker	Kauf
Areal Zieglerspital	Bern	Bern 3/915	--	26668	7 100 000.00	01.01.2017	Spitalnetz Bern AG	Heimfall Baurecht

**Verkauf von bebauten Grundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Verkauf an	Grund
Flughafen Bern	Belp	370, 1372, 431	3197/3198	Total 58 553	--	30.09.2016	Abgabe im BR Flughafen Bern AG	Abgabe im Baurecht

# Landwirtschaft

Der Präsident der Betriebskommission und Gemeinderat Michael Aebersold hat im Laufe des Berichtsjahrs alle vier Landwirtschaftsbetriebe der Stadt besucht. Dabei wurden unter anderem die Pläne der städtischen Landwirtschaftspächter und ihre Sorgen über die Zukunft der Landwirtschaft in der Schweiz thematisiert. Michael Aebersold hat die Weiterführung der bewährten Landwirtschaftsstrategie bekräftigt.

Im Berichtsjahr wurden bei beiden landwirtschaftlichen Betrieben in Oberbottigen mit den bisherigen Pächterfamilien Zehnder und König neue Pachtverträge über eine Laufdauer von neun Jahren abgeschlossen. Gleichzeitig wurden diese Betriebe durch Arrondierungen weiter gestärkt.

Im weiteren wird der Baurechtsnehmer Matthias Thomet mit seinem Hof in Riedbach für die nächsten sechs Jahre den Nachbarhof beim Schiessstand Riedbach, welcher sich im Eigentum der Burgergemeinde Bern befindet, bewirtschaften. Dies wurde möglich, weil die bestehende Pächterfamilie aufgrund eines geplanten Neubaus der BLS-Werkstätte ihren Pachtvertrag vorzeitig gekündigt hat. Die Burgergemeinde hat anschliessend mehreren Landwirten in der Umgebung diese Pacht angeboten. Matthias Thomet als direkter Nachbar konnte mit seinem Angebot überzeugen und wird nun den Betrieb zwischenzeitlich bewirtschaften.

Für die Alp Tschipparällen im Diemtigtal konnte der Pachtvertrag mit den bisherigen Bewirtschaftern um weitere sechs Jahre verlängert werden.

## Gemeinderat Aebersold bekräftigt die Weiterführung der angestrebten Landwirtschaftsstrategie.

### Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2017

Name	Adresse	LN*	Ausrichtung
Betrieb Weber	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	IP**
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	28	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

## Baugenossenschaft Brünnen Eichholz

Nach 50 Jahren erneuert die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz ihre Liegenschaften im Tscharnergut im Westen von Bern. Mit Rücksicht auf die ursprünglichen Materialien und den Stil dieser Pioniersiedlung wurde die Liegenschaft an der Waldmannstrasse 39 saniert. Durch die Erweiterung der Westfassade entstanden 96 3.5-Zimmerwohnungen mit einem zeitgemässen, komfortablen Ausbaustandard. Dabei sind alle Wohnungen mit den neu eingebauten Liften erreichbar und die Mieterinnen und Mieter geniessen von den neu geschaffenen Loggien freie Sicht in die urbane Umgebung. Der Bezug erfolgte im Winter 2017/2018, sämtliche Wohnungen sind vermietet.

## BIWO AG

Die BIWO AG investiert zurzeit in der Siedlung Holligen, indem nicht mehr zeitgemässer Wohnraum erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst wird.

Nachdem in den Vorjahren bereits der Ersatzneubau an der Bahnstrasse 93–97 fertiggestellt wurde, sind im Berichtsjahr 17 Familienwohnungen im Neubau an der Krippenstrasse 30–32 entstanden. Der Bezug erfolgte im Herbst 2017, alle Wohnungen sind vermietet.

Die BIWO AG besitzt zwei weitere Liegenschaften in der Siedlung Holligen, einerseits an der Bahnstrasse 101–105 und andererseits an der Krippenstrasse 34–40. Die entsprechenden Ersatzneubauten sind für die nächsten Jahre vorgesehen.

## Baugenossenschaft Aare Bern

Die Arbeitswelt ist heute im Umbruch und damit einher gehen auch die Lebens- und Wohnformen der Bevölkerung. Über 30 Prozent der Berufstätigen – Tendenz steigend – bieten heute ihre Dienstleistungen als Freelancer an, arbeiten im Home-Office oder sind temporär an unterschiedlichen Standorten im Einsatz. Letzteres verlangt nach geeigneten Unterkünften mit entsprechendem Angebot. Hotels bieten für dieses Bedürfnis kaum ein passendes Setting. Dies erklärt, weshalb in der Schweiz die Nachfrage nach möblierten Wohnungen mit ergänzenden Dienstleistungen am Wachsen ist.

Die Baugenossenschaft Aare Bern hat diese Entwicklung erkannt und entschieden, sich im Rahmen der Diversifizierung ihres Portfolios im Segment «Wohnen auf Zeit» zu engagieren. Im Herbst 2017 wurde das Projekt b20 auf dem Baufeld 20 in Bern-Brünnen fertiggestellt. Innerhalb weniger Wochen waren sämtliche 59 Apartments belegt. Menschen unterschiedlicher Herkunft schätzen die komfortablen und modernen Wohnungen und profitieren von den dazugehörigen Concierge-Leistungen.

## Baugesellschaft Nydegg AG

Im Berichtsjahr konnten die Sanierungsarbeiten und die Wiedervermietung an der Münsterstrasse 43 abgeschlossen werden. Entstanden sind vier schöne Etagenwohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen), welche sich über der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss befinden.

Das zweite grosse Sanierungs- und Umbauvorhaben betraf die Liegenschaften am Nydeggstalden 7, 7a und 9. Aus den Alterswohnungen der früheren Mieterin Domicil AG sollen nach aufwändiger und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege durchzuführender Erneuerung 14 Wohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung entstehen. Das Haus Nr. 7 und 7a soll im Frühjahr 2018 und das Haus Nr. 9 auf Ende 2018 fertiggestellt werden können. Für die gewerblichen Erdgeschossnutzungen konnte bereits ein Mietvertrag mit der Kirchgemeinde Nydegg über rund 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche abgeschlossen werden.

## Dienstleistungen für Dritte und Behörden

### Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2017

Name	Genossenschafts- kapital in CHF	Beteiligung in %	Tätigkeit	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	207 000.00	24.07	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum	78 und 3 Altersheime mit 287 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem	80 000.00	50.00	günstiger Wohnraum	52
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115 000.00	22.00	mittelständischer Wohnraum	1 605
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30 000.00	76.92	Wohnliegenschaften	18
Baugenossenschaft TerraBern	176 000.00	57.89	mittelständischer Wohnraum	148
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	127
Egelmoos AG	70 000.00	53.85	Alterseinrichtungen	4 Altersheime mit 297 Wohneinheiten
FAMBAU Genossenschaft	74 000.00	1.46	günstiger Wohnraum	2 574
Gäbelbach-Immobilien AG	310 000.00	6.05	Infrastruktur Gäbelbach	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80 000.00	17.58	günstiger Wohnraum	287
Logis Suisse AG	230 000.00	0.27	preisgünstiger Wohnungsbau	2 676, davon 34 in Bern
Regio Wohnbau AG	50 000.00	3.44	günstiger Wohnraum	52
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90 000.00	6.84	günstiger Wohnraum	360
Stadtwohnung Bern AG	800 000.00	8.89	günstiger Wohnraum	164
Tscharnergut Immobilien AG	420 000.00	16.28	Infrastruktur Tscharnergut	-
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	300 000.00	25.00	Wohnliegenschaften	473

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;
- Mandate des Amtes für Erwachsenen- und Kinderschutz der Stadt Bern.

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern involviert bei:

- der Projektbegleitung eines Ersatzneubaus der BIWO AG;
- der Projektierung von Ersatzneubauten der Wyler Baugesellschaft Bern AG;
- der Projektbegleitung einer Gesamtsanierung der Nydegg AG;
- der Projektierung und Baubegleitung von Neubauten der Baugenossenschaft Aare Bern;
- der Projektierung einer Gesamtsanierung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern.

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 mit 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.

# *Finanzbericht*

# Kommentar zur Jahresrechnung 2017 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und die Aufwendungen und Erträge von Immobilien Stadt Bern für das Finanzvermögen. Bei der Bewirtschaftung von Drittmandaten, die separat entschädigt werden, handelt es sich um die Verwaltung der Immobilien der durch die Finanzverwaltung betreuten Legate sowie der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft BIWO AG und fünf privater Verwaltungsmandate.

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6'965'442.55 ab. Das Eigenkapital beinhaltet neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds, den Subventionsfonds und den Innovationsfonds.

Erneuerungs-, Subventions- und Innovationsfonds weisen per 31. Dezember 2017 einen Saldo von total CHF 267.4 Mio. auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem vom Portfoliomanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 328.7 Mio.

<i>Verteilung Ertragsüberschuss</i>	<i>in CHF</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	7 741 559.23
Entnahme Erneuerungsfonds	-4 776 116.68
Zuweisung Subventionsfonds	2 000 000.00
Zuweisung Innovationsfonds	2 000 000.00
<b>Total</b>	<b>6 965 442.55</b>

## Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um rund CHF 26 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2017 CHF 1 323 455 210.10 (Vorjahr CHF 1 297 312 079.95). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften zurückzuführen.

### Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird zentral durch die Stadtverwaltung geführt. Per 31. Dezember 2017 weist das Postcheckkonto einen Saldo von CHF 1 231 420.45 aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 10 779 745.52 und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von rund CHF 9.8 Mio. aus. Begründet wird diese Erhöhung hauptsächlich mit der Veränderung des Kontokorrentsaldos gegenüber der Stadt Bern (Guthaben 2017: CHF 9.7 Mio.; Schuld 2016 CHF 14.9 Mio.). Diese positive Saldoentwicklung konnte dank der Aufnahme von neuen, langfristigen Fremdmitteln realisiert werden. Das Delkredere wurde um CHF 84 000.00 auf CHF 161 000.00 erhöht, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 36 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit rund CHF 16.9 Mio. entfielen 2017 die höchsten Investitionen auf die Fertigstellung des Neubauprojekts Stöckacker Süd, mit CHF 2.5 Mio. auf die Infrastrukturbauten WankdorfCity und mit CHF 1.8 Mio. auf den Neubau Zwysigstrasse 12/14.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 58.8 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der Marktwertanpassungen gemäss HRM2, der Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

<i>Zugänge</i>	<i>in CHF</i>
Bernstrasse 11; Reiheneinfamilienhaus	480 000.00
Winterfeldweg 117d; Reiheneinfamilienhaus	350 000.00
Winterfeldweg 118b; Reiheneinfamilienhaus	350 000.00
Werkgasse 10; Reiheneinfamilienhaus	1 515 000.00
Werkgasse 12; Reiheneinfamilienhaus	2 550 000.00
Heimfall Areal Zieglerspital	7 100 000.00
Grundstück Areal Zieglerspital; Übertragung von der Stadt Bern	4 000 000.00

Die Beteiligungen beinhalten einerseits Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Die Saldoveränderung von CHF 168 000.00 ergibt sich aufgrund der Verkehrswertanpassung der Beteiligung Tscharnergut Immobilien AG.

### 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 15 Mio. aus und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 16.3 Mio. reduziert. Begründet wird diese Reduktion mit der Amortisation des Kontokorrents gegenüber der Stadt Bern.

Die Position langfristige Verbindlichkeiten weist mit einem Gesamtsaldo von CHF 360.0 Mio. eine Zunahme von CHF 60.0 Mio. aus. Die Rückstellungen weisen praktisch einen unveränderten Saldo von rund CHF 207 000.00 aus.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen weisen im Berichtsjahr eine kleine Reduktion von rund CHF 0.5 Mio. aus und betragen per Ende Geschäftsjahr rund CHF 10.2 Mio. Das Dotationskapital weist eine Zunahme von CHF 4 Mio. aus und beträgt neu CHF 352.2 Mio. Begründet wird diese Zunahme mit der Übertragung des Zieglerareal-Grundstücks in den Fonds. Erneuerungs-, Subventions- und Innovationsfonds erhöhen sich mit der Zuweisung des Ertragsüberschusses 2017 auf insgesamt CHF 267.4 Mio.

Die im Eigenkapital bilanzierte, gesetzlich vorgeschriebene Neubewertungsreserve dient dazu, allfällige Verkehrswertverluste von Liegenschaften und Wertschriften aufzufangen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Neubewertungsreserve um CHF 28.1 Mio. reduziert und weist neu per 31. Dezember 2017 einen Saldo von CHF 318.4 Mio. auf.

in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	%	31.12.2016	%
<b>AKTIVEN</b>					
		<b>1 323 455 210.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1 297 312 079.95</b>	<b>100.00</b>
<b>Flüssige Mittel</b>					
		<b>1 231 420.45</b>	<b>0.09</b>	<b>78 638.94</b>	<b>0.01</b>
Post		1 231 420.45	0.09	78 638.94	0.01
<b>Forderungen</b>					
		<b>10 779 745.52</b>	<b>0.81</b>	<b>9 404 511.44</b>	<b>0.07</b>
Forderungen gegenüber Dritten	1	1 191 993.93	0.09	993 989.54	0.08
Delkredere	2	-161 000.00	-0.01	-77 000.00	-0.01
Kontokorrent Stadtkasse		9 724 649.14	0.73	0.00	0.00
Kontokorrente mit Dritten		24 102.45	0.00	23 461.90	0.00
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>					
		<b>7 060 646.01</b>	<b>0.53</b>	<b>8 196 634.01</b>	<b>0.63</b>
Zeitliche Abgrenzungen	3	1 898 557.00	0.14	989 862.70	0.08
Forderungen aus HK/NK	3	5 162 089.01	0.39	7 206 771.31	0.55
<b>Finanzanlagen</b>					
		<b>5 851 494.40</b>	<b>0.45</b>	<b>5 683 494.40</b>	<b>0.44</b>
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	5 494 367.50	0.42	5 326 367.50	0.41
Darlehen	5	357 126.90	0.03	357 126.90	0.03
<b>Sachanlagen Finanzvermögen</b>					
		<b>1 298 531 903.72</b>	<b>98.12</b>	<b>1 282 412 861.16</b>	<b>98.85</b>
Baurechte	6	313 223 336.62	23.67	311 038 606.35	23.98
Baulandparzellen	6	35 278 746.86	2.67	33 496 551.29	2.58
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	10 276 356.82	0.78	10 305 266.82	0.79
Wohnliegenschaften	6	482 175 889.74	36.43	432 718 906.95	33.35
Geschäftsliegenschaften	6	403 387 577.46	30.48	397 956 156.64	30.68
Landwirtschaftliche Gebäude	6	7 159 276.25	0.54	7 159 276.25	0.55
Anlagen im Bau	7	51 615 104.28	3.90	98 073 862.39	7.56
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-4 584 384.31	-0.35	-8 335 765.53	-0.64

in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	%	31.12.2016	%
<b>PASSIVEN</b>					
		<b>1 323 455 210.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1 297 312 079.95</b>	<b>100.00</b>
<b>Laufende Verbindlichkeiten</b>					
		<b>15 033 508.93</b>	<b>1.13</b>	<b>31 329 920.92</b>	<b>2.42</b>
Kreditoren	8	3 897 439.60	0.29	3 805 145.97	0.30
Kontokorrent Stadtkasse	8	0.00	0.00	14 944 900.07	1.15
Kontokorrente mit Dritten	8	2 360.15	0.00	23 401.47	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	4 642 274.48	0.35	3 776 447.46	0.29
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	8	6 479 944.70	0.49	8 776 535.95	0.68
Depotgelder	8	11 490.00	0.00	3 490.00	0.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>					
		<b>10 188 391.30</b>	<b>0.77</b>	<b>10 679 339.40</b>	<b>0.82</b>
Zeitliche Abgrenzungen	9	10 188 391.30	0.77	10 679 339.40	0.82
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
		<b>360 000 000.00</b>	<b>27.20</b>	<b>300 000 000.00</b>	<b>23.13</b>
Anleihen	10	160 000 000.00	12.09	100 000 000.00	7.71
Darlehen	10	200 000 000.00	15.11	200 000 000.00	15.42
<b>Langfristige Rückstellungen</b>					
		<b>207 416.75</b>	<b>0.02</b>	<b>175 448.65</b>	<b>0.01</b>
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		207 416.75	0.02	175 448.65	0.01
<b>Fondskapital</b>					
		<b>938 025 893.12</b>	<b>70.88</b>	<b>955 127 370.98</b>	<b>73.62</b>
Dotationskapital		352 177 576.62	26.61	348 177 576.62	26.84
Erneuerungsfonds		219 631 033.81	16.60	220 477 291.37	16.99
Subventionsfonds		19 500 000.00	1.47	19 500 000.00	1.50
Innovationsfonds		21 320 000.00	1.61	21 375 000.00	1.65
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		318 431 840.14	24.06	346 498 760.55	26.71
Jahresergebnis		6 965 442.55	0.53	-901 257.56	-0.07

# Erfolgsrechnung 2017

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

## Bruttogewinn Fonds CHF 49.1 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und den Einzelkosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 49.1 Mio.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von rund CHF 2.3 Mio. auf CHF 58.9 Mio. durch Mietzinserhöhungen aus Sanierungen, Baurechtszinsen aus neu abgeschlossenen Baurechtsverträgen sowie den Erwerb von neuen Liegenschaften realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten nicht verrechenbare 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 liegen bei CHF 7.3 Mio. und damit um CHF 0.5 Mio. unter dem Vorjahreswert.

## Ordentlicher EBIT CHF 41.3 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 8.0 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine einzelne Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge.

## Ordentlicher Betriebsgewinn CHF 11.4 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 360.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 3.4 Mio. oder 0.95% zu Buche.

Der Mechanismus zur Festlegung der Entschädigung (Verzinsung) des Fonds an die Stadt Bern ist verbindlich im Fondsreglement Artikel 9, Absatz 2 festgehalten.

Seit dem 1. Januar 2014 werden die einzelnen Liegenschaftstypen Kategorien zugewiesen und je Kategorie eine Ausschüttungsquote (Ausschüttung in % des Verkehrswertes) definiert. Die Verzinsung erfolgt im Berichtsjahr gemäss Liegenschaftstyp wie folgt:

Liegenschaftstyp	Ausschüttung in %
Wohnen	2.25 %
Günstiger Wohnraum (GüWr)	0.00 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechtszins	4.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Das Resultat von CHF 11.4 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

## Reingewinn CHF 11.7 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Im Geschäftsjahr 2017 konnten zwei periodenfremde Erträge verbucht werden. Einerseits handelt es sich um die Abtretung von vier Parzellen (Fuss- und Radwegverbindung Bümpliz-Oberbottigen) im Wert von CHF 93870.00 und andererseits um die definitive Abrechnung des Verkaufs der Baufelder Brünnen-Nord mit einer Zahlung von CHF 119568.00.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen im Berichtsjahr netto CHF -28.1 Mio. und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 168 000.00 realisiert werden.

## Zuweisung und Entnahme aus dem Fondskapital

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 des Jahresergebnisses (Ertragsüberschuss) auf die beiden Fonds und den Erneuerungsfonds.

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen, der im Berichtsjahr mit rund CHF 4.8 Mio. ausgefallen ist, wird dem Erneuerungsfonds belastet.

Erneuerungsfonds 31.12.2016		219 631 033.81	
ordentliche Zuweisung 2017	7 741 559.23		
Entnahme 2017: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-4 776 116.68	2 965 442.55	
<b>Total 31.12.2017</b>			<b>222 596 476.36</b>
<b>Subventionsfonds 31.12.2016</b>		<b>19 500 000.00</b>	
Zuweisung 2017	2 000 000.00		
Entnahme 2017	0.00	2 000 000.00	
<b>Total 31.12.2017</b>			<b>21 500 000.00</b>
<b>Innovationsfonds 31.12.2016</b>		<b>21 320 000.00</b>	
Zuweisung 2017	2 000 000.00		
Entnahme 2017	0.00	2 000 000.00	
<b>Total 31.12.2017</b>			<b>23 320 000.00</b>

in CHF	Erläuterungen	IST 2017	IST 2016	Veränderung 2016/17	Veränderung 2016/17 in %
<b>Einzelerträge</b>					
Nettomieten/Baurechtszinsen	6	58895429.60	56602314.04	2 293 115.56	4.05
Beteiligungserträge	4	315 157.50	316 295.00	-1 137.50	-0.36
Verwaltungshonorare	11	902 100.08	922 203.04	-20 102.96	-2.18
übrige Erträge	12	2 608 145.02	954 893.39	1 653 251.63	173.13
<b>Total Einzelerträge</b>		<b>62 720 832.20</b>	<b>58 795 705.47</b>	<b>3 925 126.73</b>	<b>6.68</b>
<b>Einzelkosten</b>					
Instandhaltung	13	6 560 285.76	6 203 487.48	356 798.28	5.75
Instandsetzung	13	747 309.97	1 566 653.25	-819 343.28	-52.30
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1 670 696.18	2 295 297.00	-624 600.82	-27.21
übrige Mieten, Pacht	14	569 757.30	1 616 001.45	-1 046 244.15	-64.74
Energie- und Heizkosten		1 282 213.75	507 582.35	774 631.40	152.61
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		1 722 131.17	1 549 629.78	172 501.39	11.13
Sondernutzungskonzessionen/ übrige Liegenschaftskosten	15	945 379.52	1 137 734.37	-192 354.85	-16.91
übrige Kosten		76 207.95	151 033.78	-74 825.83	-49.54
<b>Total Einzelkosten</b>		<b>13 573 981.60</b>	<b>15 027 419.46</b>	<b>-1 453 437.86</b>	<b>-9.67</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>49 146 850.60</b>	<b>43 768 286.01</b>	<b>5 378 564.59</b>	<b>12.29</b>
(Bruttogewinnmarge)		78.4%	74.4%	4.0%	

in CHF	Erläuterungen	IST 2017	IST 2016	Veränderung 2016/17	Veränderung 2016/17 in %
<b>Gemeinkosten</b>					
übriger Immobilienerfolg		-141 706.03	-3 938.85	-137 767.18	3 497.65
Verwaltungskosten	16	8 025 695.17	8 113 548.24	-87 853.07	-1.08
<b>Ordentlicher EBIT</b>		<b>41 262 861.46</b>	<b>35 658 676.62</b>	<b>5 604 184.84</b>	<b>15.72</b>
(EBIT-Marge)		65.8%	60.6%	5.2%	
Fremdkapitalzinsen		3 436 792.03	2 980 242.10	456 549.93	15.32
Fondskapitalverzinsung		269 345 92.00	275 892 51.00	-65 466 59.00	-2.37
übriger Finanzierungserfolg		-472 483.15	185 104.10	-657 587.25	-355.25
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>		<b>11 363 960.58</b>	<b>4 904 079.42</b>	<b>6 459 881.16</b>	<b>131.72</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)</b>					
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		93 870.00	30 999.00	62 871.00	202.82
Grundstückgewinnsteuern		-3 849.35	-39 297.10	35 447.75	-90.20
Periodenfremde Rückerstattungen		119 568.00	949 750.90	-830 182.90	-87.41
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	-280 669 20.41	-163 819 34.27	-116 849 86.14	71.33
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	168 000.00	51 417.50	116 582.50	226.74
Entnahme aus Neubewertungsreserve	17	280 669 20.41	17 212 592.17	108 543 28.24	63.06
<b>Reingewinn</b>		<b>11 741 559.23</b>	<b>6 727 607.62</b>	<b>5 013 951.61</b>	<b>74.53</b>
Entnahme aus Erneuerungsfonds	18	-4 776 116.68	-7 628 865.18	2 852 748.50	-37.39
<b>Einlage in Spezialfinanzierung</b>		<b>6 965 442.55</b>	<b>-901 257.56</b>	<b>7 866 700.11</b>	<b>-872.86</b>

# Erfolgsrechnung 2017 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2017»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»
<b>Einzelträge</b>			
Mieten/Baurechtszinsen	59885193.30	20377308.17	24166136.43
Leerstand/Umbauleerstand	-989763.70	-279874.65	-713489.05
<b>Total Nettomiete/Baurechtszinsen</b>	<b>58895429.60</b>	<b>20097433.52</b>	<b>23452647.38</b>
Beteiligungserträge	315157.50	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	902100.08	120541.80	154541.30
übrige Erträge	2608145.02	951106.47	1517817.65
<b>Total Einzelträge</b>	<b>62720832.20</b>	<b>21169081.79</b>	<b>25125006.33</b>
<b>Einzelkosten</b>			
Instandhaltung	6560285.76	3504317.92	2955318.46
Instandsetzung	747309.97	276749.80	470560.17
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1670696.18	56603.48	1520936.60
übrige Mieten, Pacht	569757.30	198179.65	241786.05
Energie- und Heizkosten	1282213.75	93087.55	1187029.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	1722131.17	592229.53	701937.14
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	945379.52	130303.45	809739.12
übrige Kosten	76207.95	44650.45	20563.30
<b>Total Einzelkosten</b>	<b>13573981.60</b>	<b>4896121.83</b>	<b>7907869.84</b>

«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
265967.75	15075780.95	0.00	0.00	0.00	0.00
3600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>269567.75</b>	<b>15075780.95</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
0.00	0.00	0.00	0.00	315157.50	0.00
0.00	2717.40	624299.58	0.00	0.00	0.00
39762.55	99458.35	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>309330.30</b>	<b>15177956.70</b>	<b>624299.58</b>	<b>0.00</b>	<b>315157.50</b>	<b>0.00</b>
44370.90	56278.48	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48660.10	32067.80	198.35	12229.85	0.00	0.00
0.00	129791.60	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	2097.20	0.00	0.00	0.00	0.00
16501.85	377270.32	34192.33	0.00	0.00	0.00
4979.75	357.20	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	10994.20	0.00	0.00
<b>114512.60</b>	<b>597862.60</b>	<b>34390.68</b>	<b>23224.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# Erfolgsrechnung 2017 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2017»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
<b>Bruttogewinn</b>	<b>49 146 850.60</b>	<b>16 272 959.96</b>	<b>17 217 136.49</b>	<b>194 817.70</b>	<b>14 580 094.10</b>	<b>589 908.90</b>	<b>-23 224.05</b>	<b>315 157.50</b>	<b>0.00</b>
(Bruttogewinnmarge)	78.4%	76.9%	68.5%	63.0%	96.1%	94.5%	-	100.0%	-
<b>Gemeinkosten</b>									
übriger Immobilienerfolg	-141 716.03	-47 248.12	-47 233.95	0.00	-47 233.95	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	8 025 695.17	3 214 830.79	2 142 957.49	88 901.32	1 429 921.20	324 204.44	634 491.29	190 388.64	0.00
<b>Ordentlicher EBIT</b>	<b>41 262 871.46</b>	<b>13 105 377.29</b>	<b>15 121 412.95</b>	<b>105 916.38</b>	<b>13 197 406.85</b>	<b>265 704.46</b>	<b>-657 715.34</b>	<b>124 768.86</b>	<b>0.00</b>
(EBIT-Marge)	65.8%	61.9%	60.2%	34.2%	87.0%	42.6%	-	39.6%	-
Fremdkapitalzinsen	3 436 792.03	1 145 826.46	1 145 482.78	0.00	1 145 482.78	0.00	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalverzinsung	26 934 592.00	8 979 992.97	8 977 299.51	0.00	8 977 299.51	0.00	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	-472 483.15	-157 065.16	-157 018.05	0.00	-158 399.95	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>	<b>11 363 970.58</b>	<b>3 136 623.01</b>	<b>5 155 648.70</b>	<b>105 916.38</b>	<b>3 233 024.51</b>	<b>265 704.46</b>	<b>-657 715.34</b>	<b>124 768.86</b>	<b>0.00</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)</b>									
Periodenfremde Veräusserungsgewinne	93 870.00	0.00	0.00	93 772.00	98.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	-3 849.35	-3 849.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Periodenfremde Rückerstattungen	119 568.00	0.00	0.00	0.00	119 568.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	-28 066 920.41	-22 342 988.69	-7 744 448.42	-46 166.75	2 066 683.45	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	168 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	168 000.00	0.00
Entnahme aus Neubewertungsreserve	28 066 920.41	22 342 988.69	7 744 448.42	46 166.75	-2 066 683.45	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Reingewinn</b>	<b>11 741 559.23</b>	<b>3 132 773.66</b>	<b>5 155 648.70</b>	<b>199 688.38</b>	<b>3 352 690.51</b>	<b>265 704.46</b>	<b>-657 715.34</b>	<b>292 768.86</b>	<b>0.00</b>
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-4 776 116.68	-1 941 766.43	-2 554 299.10	-19 722.85	-260 328.30	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Einlage / Entnahme Spezialfinanzierung</b>	<b>6 965 442.55</b>	<b>1 191 007.23</b>	<b>2 601 349.60</b>	<b>179 965.53</b>	<b>3 092 362.21</b>	<b>265 704.46</b>	<b>-657 715.34</b>	<b>292 768.86</b>	<b>-6 965 442.55</b>

# Geldflussrechnung 2017

in CHF	2017	2016
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Jahresergebnis	6 965 442.55	-901 257.56
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	0.00	-30 999.00
(-) Auf-/ (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	27 898 920.41	16 330 516.77
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	-114 644.94	2 023 413.05
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	1 135 988.00	2 795 115.76
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	-1 351 511.92	-1 625 453.24
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-490 948.10	866 990 7.85
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	31 968.10	9 851.95
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	-28 066 920.41	-17 212 592.17
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	4 000 000.00	5 197 341.00
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>10 008 293.69</b>	<b>15 255 844.41</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Kauf Liegenschaften	-16 345 000.00	-22 103 098.00
Verkauf Liegenschaften	0.00	942 659.00
Investitionen aus Baukrediten	-27 840 962.97	-29 644 128.21
Gewährung Darlehen	0.00	-15 000.00
Kauf Beteiligungen	0.00	-75 000.00
Verkauf Beteiligungen	0.00	1 000.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-44 185 962.97</b>	<b>-50 893 567.21</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	-24 669 549.21	-14 293 298.21
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	60 000 000.00	50 000 000.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>35 330 450.79</b>	<b>35 706 701.79</b>
<b>Total Geldfluss</b>	<b>1 152 781.51</b>	<b>68 978.99</b>
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	78 638.94	9 659.95
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	1 231 420.45	78 638.94

# Anhang zur Jahresrechnung 2017 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](http://www.be.ch/gemeinden) > Rubrik Gemeindefinanzen > HRM2 > Praxishilfen.

## Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an zehn Aktiengesellschaften sowie an acht Genossenschaften mit einem Buchwert von insgesamt CHF 5 494 367.50 beteiligt. Detailangaben zu

den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter den Kapiteln «Beteiligungen» ab Seite 39 sowie «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» ab Seite 59 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.

Sämtliche Bilanzpositionen wurden per 31. Dezember 2017 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Bruttosteuerverwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Per 31. Dezember 2017 wurden der Neubewertungsreserve CHF 28 066 920.41 entnommen.

**Fondskapitalnachweis**

Bezeichnung	Stand 31.12.2016 in CHF	Erhöhung im Jahr 2017 in CHF	Reduktion im Jahr 2017 in CHF	Stand 31.12.2017 in CHF
Dotationskapital	348 177 576.62	4 000 000.00	0.00	352 177 576.62
Erneuerungsfonds <sup>1)</sup>	220 477 291.37	0.00	846 257.56	219 631 033.81
Subventionsfonds <sup>1)</sup>	19 500 000.00	0.00	0.00	19 500 000.00
Innovationsfonds <sup>1)</sup>	21 375 000.00	0.00	55 000.00	21 320 000.00
Neubewertungsreserve	346 498 760.55	0.00	28 066 920.41	318 431 840.14
Jahresergebnis	-901 257.56	7 866 700.11	0.00	6 965 442.55
<b>Total</b>	<b>955 127 370.98</b>	<b>11 866 700.11</b>	<b>28 968 177.97</b>	<b>938 025 893.12</b>

1) Das Jahresergebnis von CHF 6 965 442.55 wird auf die einzelnen Fonds aufgeteilt

**Rückstellungsspiegel**

Bezeichnung	Stand 31.12.2016 in CHF	Bildung im 2017 in CHF	Auflösung im 2017 in CHF	Verwendung im 2017 in CHF	Stand 31.12.2017 in CHF
Heiz- und Nebenkosten <sup>1)</sup>	175 448.65	44 428.10	0.00	12 460.00	207 416.75
<b>Total</b>	<b>175 448.65</b>	<b>44 428.10</b>	<b>0.00</b>	<b>12 460.00</b>	<b>207 416.75</b>

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

**Anlagespiegel**

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
<b>Anschaffungskosten</b>					
Anlagewert	1.1.2017	293 044 697.09	518 786 083.60	98 073 862.39	909 904 643.08
Zuwachs/Zugänge	2017	7 100 000.00	5 245 000.00	35 958 829.05	48 303 829.05
Entwidmungen	2017	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00
Abgänge/Korrekturen	2017	0.00	0.00	-3 341 749.40	-3 341 749.40
Umgliederungen	31.12.2017	129 235.15	70 419 104.71	-79 075 837.76	-8 527 497.90
<b>Anlagewert</b>		<b>304 273 932.24</b>	<b>594 450 188.31</b>	<b>51 615 104.28</b>	<b>950 339 224.83</b>
<b>kumulierte Wertberichtigungen</b>					
Stand per	1.1.2017	61 795 727.37	319 048 256.24	-8 335 765.53	372 508 218.08
Dauernde Wertminderungen	2017	0.00	0.00	-4 776 116.68	-4 776 116.68
Auf-/Abwertungen	2017	-7 291 219.31	-20 775 701.10	0.00	-28 066 920.41
Umgliederungen	2017	0.00	0.00	8 527 497.90	8 527 497.90
<b>Stand per</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>54 504 508.06</b>	<b>298 272 555.14</b>	<b>-4 584 384.31</b>	<b>348 192 678.89</b>
<b>Buchwert netto</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>358 778 440.30</b>	<b>892 722 743.45</b>	<b>47 030 719.97</b>	<b>1 298 531 903.72</b>

# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

**1 Forderungen gegenüber Dritten**

CHF 1 191 993.93

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

**2 Delkretere**

CHF 161 000.00

in CHF	01.01.2017	31.12.2017	Veränderung	in % *
Bestand	77 000.00	161 000.00	84 000.00	13.51

\* Bestand Delkretere in % der offenen Forderungen gegenüber Dritten (siehe Erläuterung 1)

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

**3 Aktive Rechnungsabgrenzungen**

CHF 7 060 646.01

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

Per Bilanzstichtag waren 78% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2016/2017 abgerechnet. Ältere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind keine hängig.

#### 4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften CHF 5 494 367.50

in CHF	Nominalkapital in CHF (100%)	Eigentumsanteil in %	Buchwert	Ertrag	Rendite in %	Rechnungs- legungsnorm
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.00	135 000.00	10 800.00	6.00	OR
Baugesellschaft Nydegg AG	500 000.00	50.00	250 000.00	12 500.00	5.00	OR
Biwo AG	500 000.00	40.00	150 000.00	12 000.00	6.00	OR
Gäbelbach-Immobilien AG	5 120 000.00	6.05	31 000.00	0.00	0.00	OR
Logis Suisse AG	83 781 530.00	0.27	79 062.50	6 325.00	2.75	OR
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	8.89	800 000.00	16 000.00	2.00	OR
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	16.28	1 008 000.00	0.00	0.00	OR
Wyler-Baugesellschaft AG	1 200 000.00	25.00	300 000.00	150 000.00	50.00	OR
Regio Wohnbau AG	1 454 000.00	3.44	18 750.00	1 500.00	3.00	OR
Egelmoos AG	130 000.00	53.85	70 000.00	3 500.00	5.00	OR
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000.00	24.07	129 375.00	10 350.00	5.00	OR
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000.00	50.00	61 250.00	4 800.00	6.00	OR
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	523 000.00	22.00	86 250.00	5 462.50	4.75	OR
FAMBAU Genossenschaft	5 084 000.00	1.46	27 750.00	2 220.00	3.00	OR
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	76.92	22 500.00	1 800.00	6.00	OR
Baugenossenschaft TerraBern	304 000.00	57.89	2 231 680.00	70 400.00	40.00	OR
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000.00	17.58	60 000.00	4 800.00	6.00	OR
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 116 600.00	6.84	33 750.00	2 700.00	3.00	OR
<b>Total</b>			<b>5 494 367.50</b>	<b>315 157.50</b>		

#### 5 Darlehen CHF 357 126.90

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat insgesamt drei Darlehen gewährt. Im Jahr 2000 wurde ein Darlehen in der Höhe von CHF 92 126.90 an die Stiftung für Bümpliz / Bethlehem / Bottigen / Riedbach, im 2015 ein Darlehen im Umfang von CHF 250 000.00 an die Gäbelbach-Immobilien AG und im Vorjahr ein weiteres Darlehen an den Verein Sunraising in Bern in der Höhe von CHF 15 000.00 gewährt.

#### 6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften CHF 1 251 501 183.75

in CHF	Buchwert	Mietertrag
Wohnen	482 175 889.74	20 097 433.52
Geschäfte	403 387 577.46	23 452 647.38
Landwirtschaft	17 435 633.07	269 567.75
Baurechte	313 223 336.62	15 075 780.95
Baulandparzellen	35 278 746.86	0.00
<b>Total</b>	<b>1 251 501 183.75</b>	<b>58 895 429.60</b>

#### 7 Anlagen im Bau CHF 47 030 719.97

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.

#### 8 Laufende Verbindlichkeiten CHF 15 033 508.93

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 Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2018.

#### 9 Passive Rechnungsabgrenzungen CHF 10 188 391.30

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2 733 216.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	7 193 251.00
übrige Abgrenzungen	261 924.30
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>10 188 391.30</b>

#### 10 Langfristige Verbindlichkeiten CHF 360 000 000.00

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.2027	1.6500	50 000 000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.2025	1.3600	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.2038	2.1250	50 000 000.00
Basler Kantonalbank 2014–2021	7 Jahre	31.03.2021	0.8350	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.2026	0.3000	50 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2016–2028	12 Jahre	25.02.2028	0.1124	50 000 000.00
Crédit Suisse 2017–2036	19 Jahre	31.03.2036	0.6100	60 000 000.00
<b>Total</b>				<b>360 000 000.00</b>

#### 11 Verwaltungshonorare CHF 902 100.08

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

#### 12 Übrige Erträge CHF 2 608 145.02

in CHF	
Bauherrenleistungen	1 440 147.90
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	832 450.70
Dienstbarkeitsentschädigungen	172 250.35
übrige Entgelte	163 296.07
<b>Total Übrige Erträge</b>	<b>2 608 145.02</b>

**13 Instandhaltung/Instandsetzung** **CHF 7 307 595.73**

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

**14 Übrige Mieten, Pacht** **CHF 569 757.30**

In diesem Kostenblock werden die Zumieten, die Baurechtszinsen sowie die Heiz- und Nebenkosten von Leerständen verbucht.

**15 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten** **CHF 945 379.52**

in CHF

Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	312 447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	28 288.50
Service- und Wartungsarbeiten	316 787.75
Forderungsverluste	38 347.95
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	189 027.82
übrige Liegenschaftskosten	60 480.00
<b>Total Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten</b>	<b>945 379.52</b>

**16 Verwaltungskosten** **CHF 8 025 695.17**

Bei den Verwaltungskosten ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Kostenreduktion zu verzeichnen. Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

**17 Auf- und Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften / Entnahme aus Neubewertungsreserve** **CHF 168 000.00**

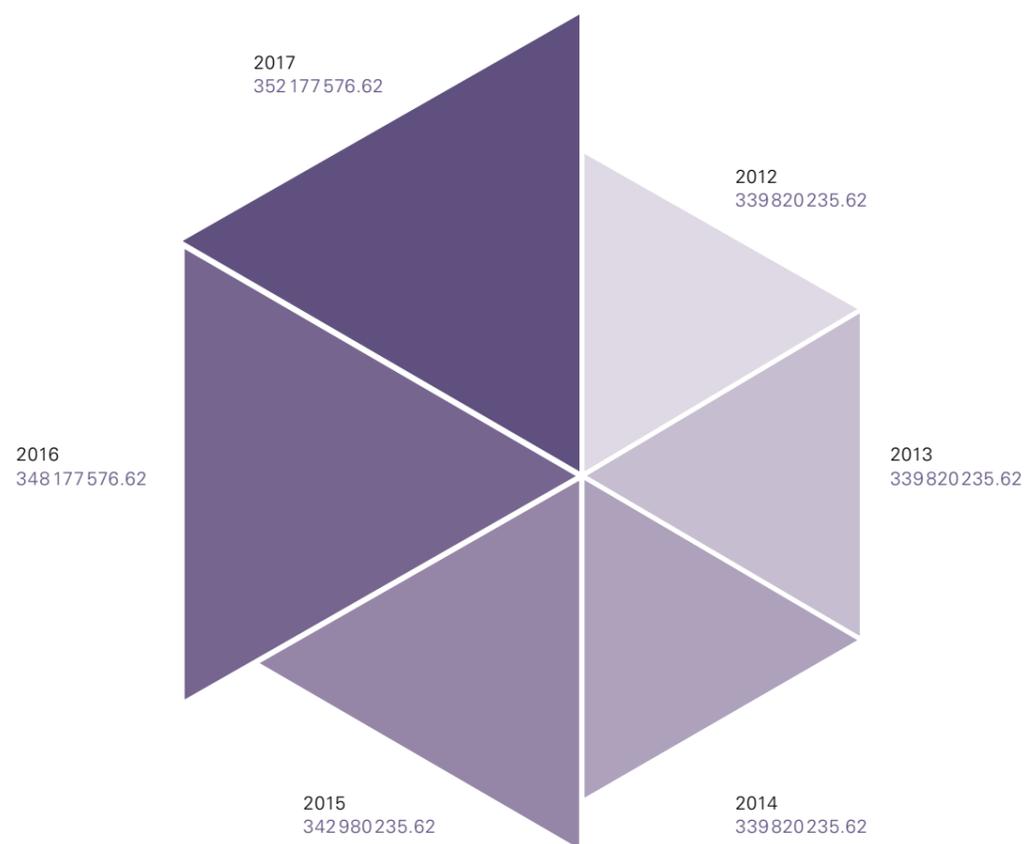
Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen netto CHF 28 066 920.41. Bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 168 000.00 realisiert werden. HRM2 sieht vor, dass negative Marktwertanpassungen über die Neubewertungsreserve gedeckt werden können. Die Entnahme aus der Neubewertungsreserve entspricht mit CHF 28 066 920.41 der Marktwertanpassung des Immobilienportfolios.

**18 Entnahme aus Erneuerungsfonds** **CHF 4 776 116.68**

Der Unterhaltsanteil aus Sanierungen wird über den Erneuerungsfonds finanziert. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die folgenden Sanierungsvorhaben mit einem Unterhaltsanteil von über CHF 100 000.00 im Berichtsjahr.

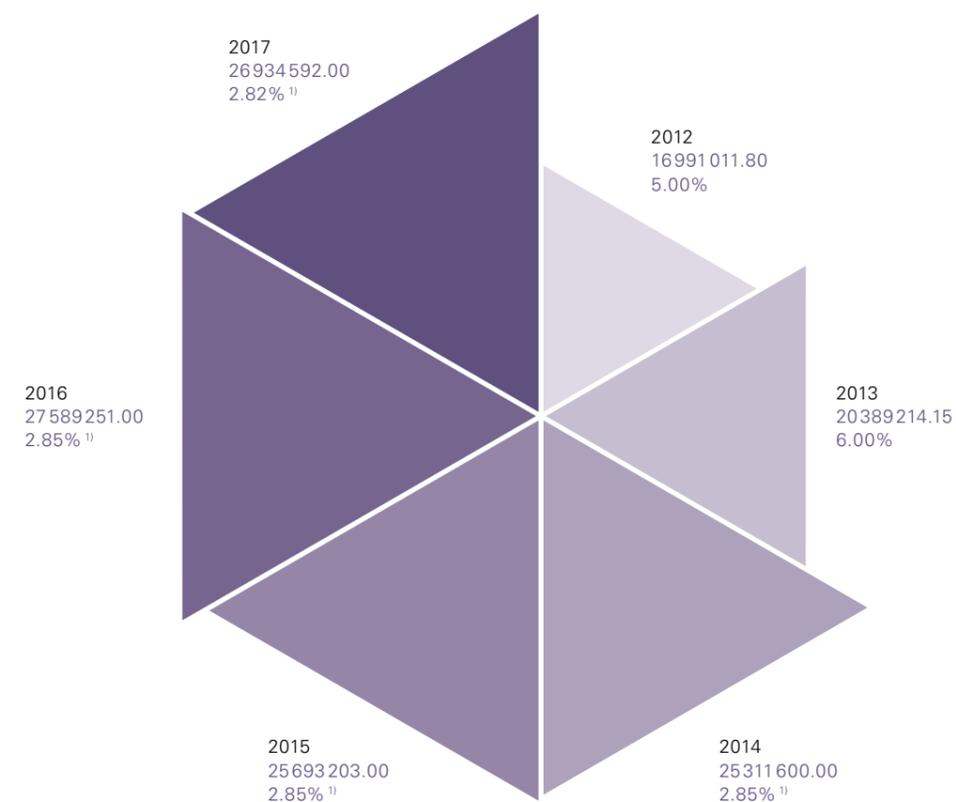
Bottigenstrasse 76	Gesamtsanierung
Keltenstrasse 106 + 108	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 57	Gesamtsanierung
Sandrainstrasse 3, 3a, 3b, 3c	Gesamtsanierung
Tschannerstrasse 23	Gesamtsanierung
Fröschmattstrasse 14 + 18	Gesamtsanierung
Aarstrasse 62	Sanierung
Tierparkweg 2	Sanierung
Haus Birke	Sanierung
Dalmaziquai 11	Sanierung
Laupenstrasse 49 + 51	Sanierung
Altenbergstrasse 28	Sanierung

# Dotationskapital



	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Dotationskapital</b>	<b>339 820 235.62</b>	<b>339 820 235.62</b>	<b>339 820 235.62</b>	<b>342 980 235.62</b>	<b>348 177 576.62</b>	<b>352 177 576.62</b>
Erneuerungsfonds	190 261 629.13	198 572 816.96	207 902 091.01	220 477 291.37	219 631 033.81	222 596 476.36
Subventionsfonds	12 000 000.00	14 500 000.00	17 000 000.00	19 500 000.00	19 500 000.00	21 500 000.00
Innovationsfonds	13 575 000.00	16 175 000.00	18 775 000.00	21 375 000.00	21 320 000.00	23 320 000.00
Neubewertungsreserve	-	-	31 801 855.72	36 371 135.72	34 649 760.55	31 843 184.014
<b>Total Fondskapital</b>	<b>555 656 864.75</b>	<b>569 068 052.58</b>	<b>901 515 879.35</b>	<b>968 043 879.71</b>	<b>955 127 370.98</b>	<b>938 025 893.12</b>

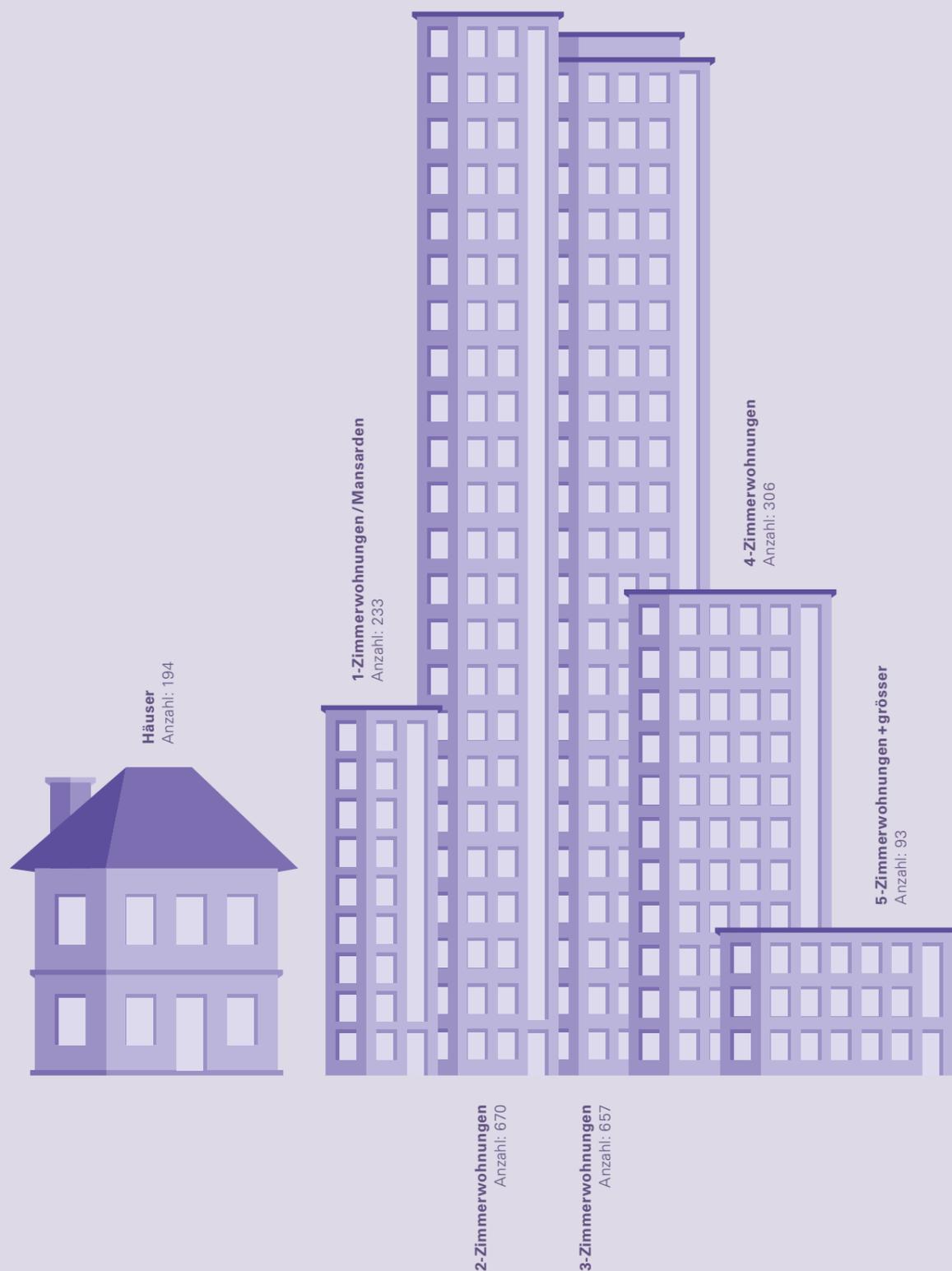
# Verzinsung Fondskapital



	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Verzinsung Fondskapital	16 991 011.80	20 389 214.15	25 311 600.00	25 693 203.00	27 589 251.00	26 934 592.00
Zinssatz	5.00%	6.00%	2.85% <sup>1)</sup>	2.85% <sup>1)</sup>	2.85% <sup>1)</sup>	2.82% <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> 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 26.9 Mio; dies entspricht 2.82% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2017.

# Wohnliegenschaften des Fonds Objektbestand 2017



Wohnliegenschaften	Anzahl Wohnungen	1-Zimmerwohnung / Mansarde	2-Zimmerwohnung	3-Zimmerwohnung	4-Zimmerwohnung	5-Zimmerwohnung	6-Zimmerwohnung	7-Zimmerwohnung	8-Zimmerwohnung	9-Zimmerwohnung + grösser	Einfamilienhaus	Herrschaftshaus	Bauernhaus / Stöckli
Kreis I Altstadt	102	17	40	24	16	1					2	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	103	2	49	26	18	2	3			2	1		
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	560	83	149	190	97	16	10			1	4	10	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	413	95	154	111	26	17		1			2	7	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	304	20	191	60	23	6	2				2		
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	659	15	85	244	124	26	3	1			158		3
ausserhalb Stadtgebiet	12	1	2	2	2	1	1					1	2
<b>Total Teilportfolio Wohnen</b>	<b>2153</b>	<b>233</b>	<b>670</b>	<b>657</b>	<b>306</b>	<b>69</b>	<b>19</b>	<b>2</b>		<b>3</b>	<b>169</b>	<b>20</b>	<b>5</b>

*Auszug  
Nachhaltigkeitsbericht*

# Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette

Das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wurde wie jedes Jahr nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung anhand der drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt überprüft. Der nachfolgende Text stellt eine Kurzzusammenfassung der Ergebnisse dar. Der separat erscheinende Nachhaltigkeitsbericht 2017 wird dagegen einen vertieften Einblick in die nachhaltige Entwicklung des Fondsvermögens geben.

## Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden 497 Teilgebäude bewertet (sechs Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus (Maximum: 5 Punkte).

Sämtliche Nachhaltigkeitsaspekte zeigen gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung, was auf eine Stagnation der nachhaltigen Entwicklung im Gesamtportfolio des Fonds hinweist. Der Hauptgrund dieser Stagnation liegt im Erwerb älterer Liegenschaften mit mehrheitlich fossil betriebenen Heizungen. Folglich werden die erreichten Nachhaltigkeitserfolge in der Portfoliogesamtsicht durch die neu erworbenen älteren Liegenschaften wieder egalisiert.

In den nächsten Jahren sind dagegen Verbesserungen in den Portfoliobewertungen vor allem aus Sicht der Dimension Umwelt zu erwarten. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird sich aufgrund diverser Projekte erhöhen. Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass ab 2018 mehrere, bisher mit Gas beheizte Fondsliegenschaften, mit Abwärme vom Rechenzentrum Swisscom (im Contracting mit ewb) versorgt werden. Im 2019 wird voraussichtlich der fossile Energieträger bei der Heizzentrale des Gewerbeparks Felsenau durch eine neue Holzpelletanlage ersetzt. Die neue Heizanlage wird als Wärmeverbund von ewb betrieben. Alle bisher versorgten Liegenschaften und einzelne neue Gebäude sollen künftig durch den Wärmeverbund mit erneuerbarer Heizenergie versorgt werden. Ab 2020 können bei optimalem Planungsverlauf zahlreiche Wohnungen und Geschäftsliegenschaften an breit abgestützte Wärmeverbundlösun-

gen mit erneuerbaren Energien angeschlossen werden. Auch der geplante Fernwärmeausbau im Westen Berns wird sich positiv auf das Fondsportfolio auswirken; viele bisher mit Gas versorgte Liegenschaften können in Zukunft an die Fernwärme angeschlossen werden. Schliesslich werden auch die Neubauprojekte Stöckacker Süd (realisiert), Zwysigstrasse 12/14 (Vermietung ab Juli 2018) und Reichenbachstrasse 118 (in Planung) in den nächsten Jahren zu Verbesserungen im Sinne der Nachhaltigkeitsbetrachtung führen.

## Teilportfolio Wohnliegenschaften

Das Teilportfolio Wohnliegenschaften umfasst insgesamt 440 Teilgebäude (zwei Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Liegenschaften Niederbottigenweg 87 und 91, welche sich seit Anfang 2016 im Eigentum des Fonds befinden, wurden zum ersten Mal besichtigt und beurteilt. Die Gesamtbewertung dieses Teilportfolios beträgt wie im Vorjahr 3.3 Punkte. Sämtliche Nachhaltigkeitsaspekte weisen stabile Werte auf.

Eine positive Entwicklung erfolgte im Bereich des Angebots an hindernisfreien Wohnungen – das Portfolio des Fonds umfasst inzwischen ein relativ breites Angebot an Alterswohnungen und Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen. Während im Jahr 2012 im Fondsvermögen lediglich 14 hindernisfreie Wohnungen gezählt wurden, sind es sechs Jahre später aufgrund von erfolgten Gesamtanierungen, Ersatzneubauten und Zukäufen 268 hindernisfreie Wohneinheiten. Die Anzahl Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» hat ebenfalls zugenommen.

Der Zustandswert der Bausubstanz blieb im Teilportfolio Wohnen stabil. Positive Entwicklungen durch Gesamtanierungen und den Erwerb älterer Liegenschaften mit einer gebrauchten Bausubstanz halten sich dabei die Waage. Der bei Beginn der Betrachtung am tiefsten bewertete Parameter Betriebsenergie hat sich in den letzten Jahren am stärksten verbessert. Dieser Parameter dürfte sich in Zukunft mit den geplanten Neubauten, Gesamtanierungen, Wärmeverbundprojekte mit erneuerbaren Energien

und Ausbauten von Photovoltaikanlagen weiter verbessern.

## Teilportfolio Geschäftsliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 54 Teilgebäuden in die Auswertung ein (vier mehr als im Berichtsvorjahr). Dabei wurde die neu sanierte Liegenschaft Stauffacherstrasse 82 (Bistro Waaghaus) erstmals einer vertieften Bewertung unterzogen. Bei den Liegenschaften Effingerstrasse 43 (erworben im Jahr 2016) und Kornhausplatz 18 (Transfer aus Spezialfonds) fand 2017 eine Erstbeurteilung statt. Zudem wurde die Liegenschaft Viktoriastrasse 70/70a in zwei Teilgebäude aufgeteilt und separat beurteilt. Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften liegt unverändert bei 3.4 Punkten. Erfreulicherweise befinden sich erneut mehr hindernisfreie Geschäftsliegenschaften im Fondsportfolio. Der Anteil an erneuerbaren Energien hat sich 2017 ebenfalls erhöht. Ein Drittel aller Geschäftsliegenschaften wird aktuell durch erneuerbare Energien beheizt.

Die durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen hat sich erneut erhöht. Gerade bei publikumsnahen Geschäftsliegenschaften sind Veloparkplätze ein ausgeprägtes Qualitätsmerkmal in der Velostadt Bern.

## Teilportfolio Landwirtschaft

Seit Beginn der Nachhaltigkeitsbeurteilung im Jahr 2012 weist das Teilportfolio Landwirtschaft drei Gebäude auf. Die stabile Gesamtsituation in den letzten Jahren bewirkt eine dauerhaft gute Bewertung mit 3.6 Punkten. Diese Bewertung wurde erreicht, weil innerhalb der letzten sechs Jahre bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben diverse bauliche Massnahmen umgesetzt werden konnten. Zwei Gebäude werden heute mit erneuerbaren Energien beheizt. 2017 hat ewb den Netzausbau in Oberbottigen realisiert. Damit einher geht im Jahr 2018 die Realisierung einer grossflächigen Photovoltaikanlage auf der Steildachfläche eines Laufstalls. Dadurch werden sich vor allem die Werte innerhalb der Dimension Umwelt weiter verbessern.



## Nachhaltigkeit Gesamttotal 2012 – 2016

3.3\*

2017		2017		2017	
Gesellschaft	3.6	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.8
1.2 Gestaltung	4.1	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4 Infrastruktur	3.6

## Total bewertete Teilgebäude

497



# 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 60 60  
immobilien@bern.ch  
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:  
Immobilien Stadt Bern;  
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie/Visualisierungen:  
– Remo Ubezio, Bern  
– Immobilien Stadt Bern  
– Lichtbau GmbH, Bern  
– GWJ Architektur AG, Bern  
– Büro B Architekten, Bern  
– Bloom Identity GmbH, Bern

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

Lithografie/Druck:  
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2018

Fotografie Frontseite:  
– Stadt Bern

Die Fotografie zeigt das  
Viererfeld/Mittelfeld in Bern

