



Geschäftsbericht 2016

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



*Areale entwickeln
im urbanen
Siedlungsgebiet*



Das Jahr in Kürze

Seite 6



Areale entwickeln im urbanen Siedlungsgebiet

Seite 15



Finanzbericht

Seite 51



Nachhaltigkeitsbericht

Seite 77

3	<i>Der Fonds: Schlüsselfaktor für den Erfolg der Wohn-Initiative; Vorwort Michael Aebersold</i>
5	<i>Signifikante Fortschritte; Vorwort Fernand Raval</i>
6	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
8	<i>Fonds 2016: Die Kurzübersicht</i>
12	<i>Gesellschaftsorgane 2016</i>

Areale entwickeln im urbanen Siedlungsgebiet

Seite 15

16	<i>Arealentwicklungen</i>
28	<i>Interview: «Wir finden in allen Schweizer Städten grössten Widerstand, wenn es um die Überbauung innerstädtischer Freiflächen geht»</i>

Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 33

34	<i>Wohnliegenschaften</i>
38	<i>Geschäftliegenschaften</i>
41	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
46	<i>Landwirtschaft</i>
47	<i>Beteiligungen</i>
49	<i>Dienstleistungen für Dritte und Behörden</i>

Finanzbericht

Seite 51

52	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2016 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
53	<i>Bilanz</i>
56	<i>Erfolgsrechnung 2016</i>
60	<i>Erfolgsrechnung 2016 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
62	<i>Erfolgsrechnung 2016 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
64	<i>Geldflussrechnung 2016</i>
65	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2016; Regelwerk</i>
67	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
72	<i>Dotationskapital</i>
73	<i>Verzinsung Fondskapital</i>
74	<i>Wohnliegenschaften des Fonds; Objektbestand 2016</i>

Nachhaltigkeitsbericht

Seite 77

78	<i>Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette</i>
80	<i>Impressum</i>



Michael Aebersold

Der Fonds: Schlüsselfaktor für den Erfolg der Wohn-Initiative

Verdichtetes Bauen in der Stadt mit ihrer guten Infrastruktur und kurzen Wegen ist zentral für die Umsetzung der kantonalen Raumplanungspolitik. Weil Boden ein kostbares Gut ist und günstiger Wohnraum ein Muss, soll die Stadt nach dem Willen des Gemeinderats nachhaltig wachsen. Das Ziel sind Neubauten und Sanierungen, die einer kritischen ökologischen und gesellschaftlichen Betrachtung mühelos standhalten.

Für den Erfolg der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) spielt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) eine zentrale Rolle. Einerseits setzt er mit seinen Bauvorhaben den Massstab für private Bauherren, andererseits hat er dank seinem vielfältigen, quer über die Stadt verteilten Immobilienportfolio die Möglichkeit, das Gesicht der Stadt massgeblich zu prägen.

Dass der Fonds selber bauen kann, hat er im Stöckacker Süd bewiesen. Was auf dem Reissbrett gut aussah, macht sich fertig gebaut und vermietet noch besser. Um nur zwei Highlights hervorzuheben: Die Durchmischung von Generationen ist im Stöckacker Süd rundum gelungen. Unter den Mietenden gibt es fast 100 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sowie 40 Personen über 60 Jahre. So wird ein ungezwungener Austausch zwischen alt und jung ermöglicht und das neue Quartier rund um die Uhr belebt. Mit der Sprungbrett-Wohnung, welche es Menschen mit einer Behinderung ermöglicht, eigenständiges Wohnen zu üben, setzt die Stadt Bern sogar national Massstäbe.

Ich habe im Januar 2017 die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik und das Fondspräsidium übernommen. Dabei habe ich viel Erfreuliches angetroffen. Die erfolgreichen Projekte dienen mir als Ansporn, neue fondseigene Bauprojekte in Angriff zu nehmen. So ist es mein Ziel, dass die Stadt auch auf dem Viererfeld / Mittelfeld einen Teil selber überbaut. Stärken werde ich zudem den günstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau.

An dieser Stelle danke ich meinem Vorgänger, Alexandre Schmidt, für sein Engagement in der letzten Legislatur. Vieles ist aufgegleist und die Stadt Bern ist heute ein aktiver Player in der Wohnbaupolitik. Der Fonds schaut auf ein sehr erfreuliches Jahr 2016 zurück und ich bin zuversichtlich, dass er auch in den kommenden Jahren eine prägende Rolle bei der Entwicklung der Stadt Bern spielen wird.

Dr. Michael Aebersold
Direktor für Finanzen, Personal und Informatik
Präsident der Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik



Fernand Raval

Signifikante Fortschritte

2016 war, weltpolitisch betrachtet, zweifelsfrei ein bewegtes Jahr, dessen Ereignisse noch lange nachhallen werden. Was im Grossen gilt, gilt für besagtes Jahr auch im Kleinen: 2016 war zweifelsohne auch für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) ein bewegtes Jahr, ein Jahr, das mit einer Vielzahl an signifikanten Fortschritten in zentralen Projekten sehr erfreulich ausfiel, so beispielsweise im Burgernziel. Nachdem die Stadtberner Bevölkerung Ende 2015 die Überbauung des Alten Tramdepots mit nahezu 78 Prozent der Stimmen gutgeheissen hatte, stimmte im Sommer 2016 der Gemeinderat der Vergabe im Baurecht an die Bietergemeinschaft Gebäudeversicherung Bern und Wohnbaugenossenschaft ACHT zu. Das eingereichte Angebot überzeugte durch ein attraktives Nutzungskonzept mit engem Quartierbezug und eine lebendige soziale Durchmischung der Mieterschaft sowie durch einen attraktiven Ankaufspreis und einen jährlichen angemessenen Baurechtszins. Der Gemeinderat hat im Dezember 2016 den Baurechtsvertrag als finanzkompetentes Organ abschliessend genehmigt; auf dem Areal entstehen in absehbarer Zeit 102 Wohnungen; 35 davon werden gemeinnützig sein.

Auch im Gaswerkareal stehen die Zeichen auf Aufbruch: Der Gemeinderat hat im Dezember 2016 entschieden, Energie Wasser Bern (ewb) das Areal abzukaufen. Dazu soll zwischen dem Fonds und ewb ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Nach dessen Genehmigung durch die Stimmberechtigten geht das Gaswerkareal an die Stadt über. Mit dem Kauf des Areals wird die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess alleine zu Ende führen. Sie trägt die Verantwortung und das Entwicklungsrisiko, wird im Gegenzug aber auch selber die Investierenden und Baurechtsnehmenden bestimmen können. Die Stadt ist überzeugt, dass mit dieser Entscheidung einer raschen Entwicklung des Areals Vorschub geleistet werden kann.

Es ist mir bewusst, dass die Auswahl dieser beiden Arealentwicklungen selektiv ausfällt, nichtsdestotrotz stehen sie exemplarisch für eine ganze Reihe an Wohnbauaktivitäten des Fonds, in denen im vergangenen Jahr wichtige Weichenstellungen vorgenommen wurden und die Bern als lebenswerte Stadt weiter voranbringen. So werden auf dem Vierer- und Mittelfeld, auf dem Areal der ehemaligen Kehrriechverwertungsanlage Warmbächli, an der Reichenbachstrasse oder auch an der Mutachstrasse in den kommenden Jahren sehr viele neue Wohnungen entstehen. Der Fonds wird sich hier mit vollem Engagement einbringen – so wie er dies in der Neubausiedlung Stöckacker Süd getan hat. Mit dem Mut, Bestehendes zu hinterfragen und Gestaltungsspielraum für innovative Ideen zu eröffnen, hat es der Fonds hier geschafft, eine sozial durchmischte Siedlung entstehen zu lassen, die prägend sein wird für künftige Vorhaben; wir haben diesem gelungenen Projekt unser Umschlagbild gewidmet.

Während der Konzeptions- und Planungsphase städtischer Arealentwicklungen stehen oft temporär Gebäude leer oder es liegen Flächen brach, die bis zur Festlegung ihrer Endnutzung wenn immer möglich zwischengenutzt werden. Die städtische Koordinationsstelle für Zwischennutzungen, die von Immobilien Stadt Bern betrieben wird, fungiert seit einem Jahr als städtische Anlaufstelle für sämtliche Fragen rund um Zwischennutzungen und steht auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verfügung. Erfreulich ist, dass das Angebot auf Anklang stösst und die Stadt mit privaten Betreibern einige stadtbelebende Ideen umsetzen konnte wie in der alten Feuerwehrkaserne Viktoria oder auf der Warmbächlibrache – Fortsetzung folgt!

Zum Schluss möchte ich es nicht versäumen, mich bei den Mitgliedern der Betriebskommission sowie bei allen Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern für ihren engagierten Einsatz zu bedanken.

Fernand Raval
Leiter Immobilien Stadt Bern

Das Jahr in Kürze – eine Auswahl



Januar

Die Gesamtrenovierung der Liegenschaft Bümplizstrasse 98, die sich im Eigentum des Fonds befindet, wird im Januar 2016 durch das Schweizer Magazin «Umbauen + Renovieren» mit dem Architekturpreis «Der beste Umbau» ausgezeichnet. In der Würdigung wird der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz besonders hervorgehoben.

April

Die Liegenschaft an der Freiburgstrasse 57 wurde 1962/63 durch das Architekturbüro Röhliberger und Michel Architekten Bern erstellt. Sie befindet sich im Eigentum des Fonds und umfasst Wohnungen, Büros sowie Gewerberäume. Die Betriebskommission des Fonds bewilligt den notwendigen Kredit für eine Teilsanierung; mit der energetischen Sanierung kann ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Energiesparen geleistet werden.

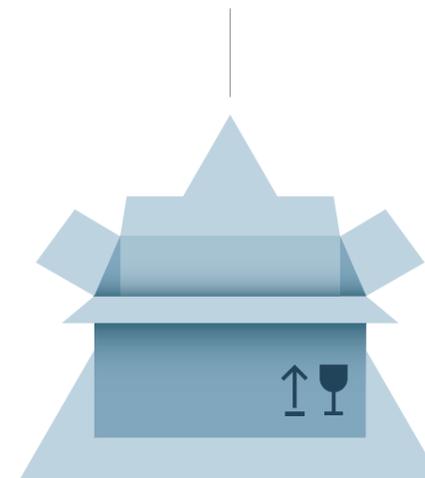
80 Jahre

Mai

Die Betriebskommission des Fonds ermächtigt Immobilien Stadt Bern, die Verhandlungen über das bestehende Baurecht mit der Gangloff Immobilien AG an der Freiburgstrasse 170 für eine Verlängerung um 80 Jahre fortzuführen und dabei die Konditionen an die heutigen Marktbedingungen anzupassen. Der Fonds als Eigentümer des Nachbargrundstücks und die Gangloff Immobilien AG beabsichtigen, zusammen neben dem Haus der Religionen eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu realisieren, die auf beiden Grundstücken stehen wird. Der Gemeinderat erteilt seine abschliessende Genehmigung des in der Folge ausgehandelten Vertrags im Dezember 2016.

August

Im August 2016 haben die ersten Mieterinnen und Mieter im städtischen Ersatzneubau Stöckacker Süd ihre Wohnungen bezogen. Bis im Herbst 2017 wird die ganze Siedlung fertig gestellt. Das wichtigste stadt-eigene Wohnbauprojekt der letzten Jahrzehnte erfüllt hierbei die Erwartungen und Vorgaben bezüglich Kosten, Terminplan, günstiger Mietzinsen, sozialer Durchmischung und Energielabels vollumfänglich.



September

Das Tierparkrestaurant Dählhölzli gehört zu den beliebtesten städtischen Gastronomiebetrieben, weist jedoch grösseren Erneuerungsbedarf auf. Als Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung für das im August 2016 juriierte Siegerprojekt «Gartensaal» der Nord GmbH Architekten BSA SIA Basel muss das dazu notwendige Planungsverfahren durchgeführt werden, wofür der Gemeinderat dem Stadtplanungsamt den entsprechenden Auftrag zu erteilen hat. Die Betriebskommission des Fonds stimmt dem Antrag zu und genehmigt die Erhöhung des Projektkreditkredits.



November

An der Reichenbachstrasse 118 realisiert der Fonds zu hundert Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau in Kostenmiete. Die geplanten 100 Wohnungen werden mehrheitlich Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt und rund 20 Prozent der Wohnungen sind preisgünstig mit niedrigem Standard. Nachdem die Stimmberechtigten im September 2016 den entsprechenden Zonenplan angenommen haben, lanciert Immobilien Stadt Bern als Bauherrin im Auftrag des Fonds einen einstufigen Architekturwettbewerb im offenen Verfahren.

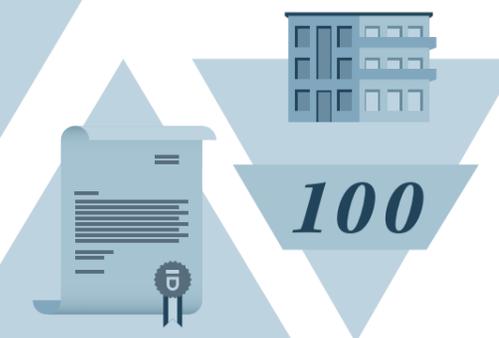


Juni

Der Juni hält drei wichtige Entscheidungen für den Fonds bereit: Die Stimmberechtigten der Stadt Bern nehmen die Wohnbauvorlagen zum Viererfeld und zum Mittelfeld an – dieses Votum ist ein Ja zu einer Stadtentwicklung im Zentrum und gegen die Zersiedelung.

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe im Baurecht von drei weiteren Baufeldern auf dem städtischen Teil von WankdorfCity und der Aufstockung des Investitionskredits für die Erschliessung dieser Baufelder zu.

Die Betriebskommission des Fonds beschliesst, der Bietergemeinschaft Gebäudeversicherung Bern/Wohnbaugenossenschaft ACHT den Zuschlag für das Baurecht des Bauprojektes Wohn- und Geschäftshaus Tramdepot Burgernziel zu erteilen.



Oktober

Um die Realisierbarkeit einer Schulraum-, KITA- und Tagesschulnutzung auf dem Areal Hopfgut zu prüfen und damit zugleich die Rahmenbedingungen als Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens festlegen zu können, bewilligt die Betriebskommission des Fonds den Antrag für Vertiefungsstudien. Die Studien sollen unter anderem aufzeigen, wie und ob die geplante öffentliche Nutzung in den Bestandesbauten und auf dem Areal untergebracht werden kann.

Fonds 2016: Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	-901 257.56
davon wurden entnommen:	
aus dem Erneuerungsfonds	-846 257.56
aus dem Subventionsfonds	0.00
aus dem Innovationsfonds	-55 000.00
Bilanzsumme	1 297 312 079.95
Anlagevermögen	1 288 096 355.56
Dotationskapital	348 177 576.62
Neubewertungsreserve	346 498 760.55
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	27 589 251.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 192 674 764.30
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	26 687 993.44
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	73 633 515.57

Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.24
Geschäftsliegenschaften	3.54
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	24.60
Geschäftsliegenschaften	12.68
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	20.99
Geschäftsliegenschaften	14.76

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	36.1	18 457 835.04	31.7	8 764 305.31	9 693 529.73
Geschäftsliegenschaften	33.2	24 294 859.35	41.8	10 190 355.28	14 104 504.07
Landwirtschaft	1.5	253 831.60	0.4	732 187.35	-478 355.75
Baurechte	26.0	14 828 328.54	25.5	2 135 487.40	12 692 841.14
Beteiligungen	0.5	332 021.33	0.6	186 651.92	145 369.41
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 628 829.61 und anteilige Gemeinkosten von CHF 466 361.25 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 661 680.34.				

Marktwert

in CHF

Wohnliegenschaften	432 718 906.95
Wohnsiedlungen (1912–1924)	93 411 476.24
Wohnsiedlungen (1943–1949)	73 576 671.32
Wohnsiedlungen (ab 1950)	32 266 919.30
diverse Wohnliegenschaften	233 463 840.09
Geschäftsliegenschaften gesamt	397 956 156.64
Wohn- und Geschäftshäuser	104 969 519.85
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	292 986 636.79
Landwirtschaft gesamt	17 464 543.07
Landwirtschaftliche Heimwesen	7 159 276.25
Landwirtschaftliche Grundstücke	10 305 266.82
Baurechte gesamt	311 038 606.35
Baurechte zu Wohnbauzwecken	104 204 224.33
übrige Baurechte	206 834 382.02
unbebaute Grundstücke	33 496 551.29
Baulandparzellen und übrige Parzellen	33 496 551.29

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	88
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	385
Auszubildende	5

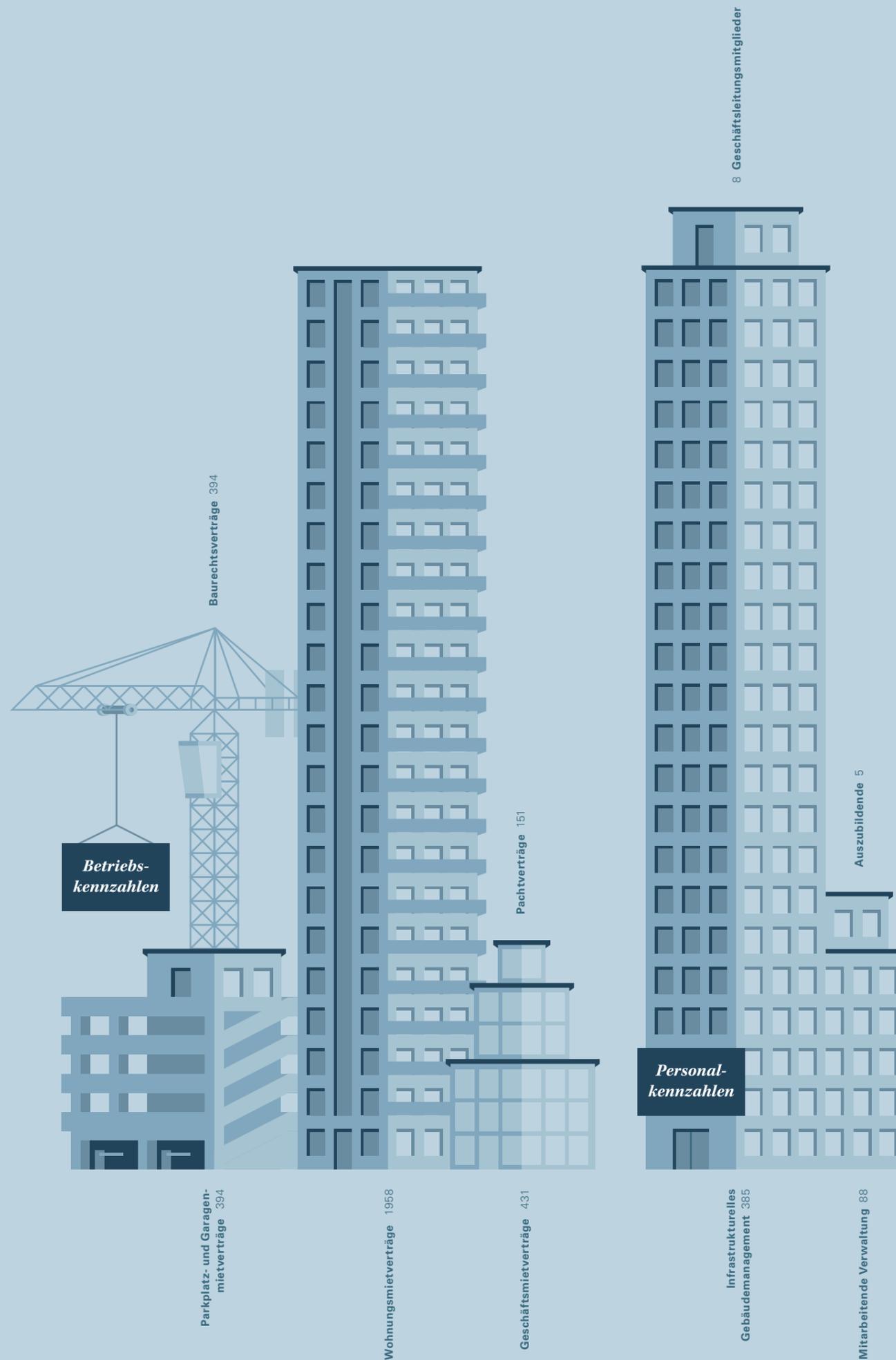
Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen & Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	1958	525
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	465	0
→ davon WEG-Mietverträge	395	0
Geschäftsmietverträge	431	17
Umsatzmietverträge	31	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	394	229
Baurechtsverträge*	394	0
Pachtverträge**	151	0

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

** Ab 2016 auf Basis Einzelvertrag ausgewiesen, was grössere Abweichungen zum Vorjahr zur Folge hat, da die Verträge 2015 teilweise gesammelt geführt wurden.



Gesellschaftsorgane 2016

Souverän

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Präsidium

Alexandre Schmidt, Gemeinderat

Mitglieder

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

von Amtes wegen

Franziska Teuscher, 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

Betriebskommission



Cipriano Alvarez



Alexandre Schmidt



Michel Berger



Adrian Haas



Elisabeth Schneller



Tilman Rösler



Thomas Weil



Franziska Teuscher



Michel Wyss



Ursula Wyss



Fernand Raval



Thomas Pfluger



Mark Werren

An aerial photograph of a construction site in an urban environment. The central area is a large, irregularly shaped plot of land that has been cleared and is currently under construction. Several tall, red lattice cranes are positioned around the site, extending over the surrounding area. The ground is a mix of dirt, concrete, and construction materials. To the left, a large, multi-story building with a red-tiled roof and white accents is partially visible. To the right, a railway line with multiple tracks runs parallel to the construction site. The surrounding urban area includes various residential buildings, some with red roofs, and green spaces with trees. The overall scene depicts a major development project in a densely populated city.

*Areale
entwickeln
im urbanen
Siedlungsgebiet*

Die Arealentwicklung

und damit die eigentliche Entwicklung einer Immobilie ist die auf einer Strategie und einer Leitidee basierende räumliche und bauliche Realisierung von Grossprojekten im urbanen Siedlungsgebiet.

Durch die Überbauung der verschiedenen Areale kann der Fonds einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Stadt Bern leisten. Die einzelnen Areale können dabei je nach Potenzial und Ausrichtung eine unterschiedliche Wirkung erzielen, wobei der Fokus auf der Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem Wohnraum liegt.

«Die Menschheit zieht um. Dörfer entvölkern sich, Städte platzen aus allen Nähten. Schon heute leben 54 Prozent der Weltbevölkerung in Städten – im Jahr 2050 sollen es gar zwei Drittel sein. Mit dieser Wanderbewegung hängen viele Krisen wie Klimawandel und Ressourcenknappheit zusammen. Kurzum: Die Zukunft der Menschheit wird in der Stadt entschieden [...] Neue Technologien wie wiederverwertbare Leichtbaustoffe und energieeffiziente Heizungen, Elektroautos oder smarte öffentliche Verkehrssysteme werden eine grössere Rolle spielen.»

Was in der renommierten deutschen Wochenzeitung *Die Zeit* in der Ausgabe vom 13. Oktober 2016 auf treffliche Art beschrieben wird, illustriert in wenigen Worten den so genannten Megatrend der Urbanisierung. Megatrends sind langfristige und übergreifende Veränderungsprozesse, welche sämtliche Ebenen der Gesellschaft umfassen und die einen langen Zeithorizont und eine ausgeprägte Wirkungsstärke ausweisen. Die Urbanisierung stellt ursprünglich eine Folge zunehmender Industrialisierung dar, welche die Menschen in die Städte zog. Mit dem Wandel von der Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft erleben die Städte zu Beginn des 21. Jahrhunderts eine Renaissance; Grossstädte und Metropolregionen zählen zu den Gewinnern dieser ungebrochenen Entwicklung. Lebensqualität wird zum Schlüsselfaktor und Garant für ökonomische, ökologische und soziale Stadt-Stabilität. Städte, die im Konkurrenzkampf um Unternehmen und Einwohnerinnen und Einwohner eine Rolle spielen wollen, müssen weltoffen sein, über eine gute Verkehrsanbindung verfügen und ein umfangreiches Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot bieten: «Die neuen urbanen Mittelschichten suchen Vielfalt, Kreativität und ein in jeder Hinsicht breites Angebot, das sie in den urbanen Zentren finden mit ihrem dichten Nebeneinander und Über-einander von Verschiedenem.» (Metron Themenheft 32, November 2016, S. 6).

Städtische Erneuerung von innen heraus

Die künftigen Herausforderungen der westlichen Städte liegen in ihrer Erneuerung von innen heraus, in einer fortwährenden Optimierung der bestehenden Strukturen. Veränderung und Verdichtung der Städte dürfen daher nicht per se als Bedrohung liebgewonnener Zustände taxiert werden, vielmehr wohnt ihnen das Potenzial zur Qualitätssteigerung für mannigfaltige Anspruchsgruppen inne.

Jedoch bleibt es zweifelsohne eine anspruchsvolle Herausforderung, Wachstum nach innen zu gestalten, ohne die Städte zuzubauen und sie ihrer Freiräume zu berauben – wo die Nachfrage nach Grund und Boden steigt, steigen auch die Grundstückspreise und mit ihnen der Auslastungsdruck auf die Grundstücke. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten ist zu einer ernsthaften Herausforderung geworden und steht in der Agenda von Politikerinnen und Politikern unterschiedlichster Couleur an prominenter Stelle, auch im Kanton und in der Stadt Bern.

Im Kanton Bern lebt die Hälfte der Bevölkerung in Städten und Agglomerationsgemeinden. Die fortschreitende Bevölkerungsentwicklung in Kombination mit sich wandelnden Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter weist darauf hin, dass die generelle Nachfrage nach zusätzlichen und zeitgemässen Wohnflächen weiter zunehmen wird. Der Wirtschaftsstandort Bern ist attraktiv und erfährt laufend starke Wachstumsimpulse. In den kommenden 25 Jahren wird im Kanton mit der Ansiedlung von mehr als 100 000 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern gerechnet. Dazu bedarf es an deutlich mehr Wohnraum, doch gut erschlossene Stadtquartiere mit hohem Entwicklungspotenzial sind rar. Kreative Lösungen für verträglich auf die Stadt verteilten Wohnraum innerhalb der bebauten Strukturen sind gefragt.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten ist zu einer ernsthaften Herausforderung geworden.

Die Stadt Bern ist ein beliebter Wohn- und Lebensort und das anhaltende Wachstum der Stadtbevölkerung der letzten Jahre zeigt, dass der Trend zum urbanen Wohnen weiter anhalten wird. Dem Bedürfnis nach weiterem Wohnraum kommt die Stadt Bern nach, indem der private und städtische Wohnungsbau aktiv vorangetrieben wird. Aktuell rechnet die Hauptstadt mit einem Bevölkerungswachstum von bis zu 12 Prozent in den nächsten 15 Jahren. Demzufolge könnten im Jahr 2030 rund 157 000 Menschen in Bern wohnen. Rund die Hälfte des Wachstums soll dabei innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen, was eine Verdichtung an Wohnraum in bereits bebauten Gebieten bedingt. Das zweite «Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept» der Regionalkonferenz Bern-Mittelland weist rund 40 grössere Areale in der Stadt Bern aus, die entweder verdichtet oder umstrukturiert werden könnten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Stadtentwicklungskonzept Bern fokussiert auf drei zentrale Handlungsfelder

Das neue Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016), das Ende des Berichtsjahrs vom Gemeinderat verabschiedet wurde, will Bern als attraktive grüne Wohn- und Arbeitsstadt stärken. Sieben Leitideen zeichnen die Vision von Bern als Stadt für alle, Zentrum der Region und charmante Hauptstadt, mit vielfältigen grünen Quartieren und kurzen sicheren Wegen, wachsend und prosperierend, wirtschaftlich innovativ und mit starken Quartieridentitäten und Versorgungsqualitäten. Das STEK 2016 beschreibt drei zentrale Handlungsfelder:



Bern wächst dynamisch: Bern will dynamisch wachsen, primär über Verdichtung nach innen. Zudem soll die Planung einer angemessenen Stadterweiterung zusammen mit den Nachbargemeinden geprüft werden. Für das geplante Wachstum werden die notwendigen Infrastrukturen geschaffen oder weiterentwickelt, um dieses nachhaltig zu gestalten.



Bern ist grün und vernetzt: Das Freiraumpotenzial soll stärker genutzt sowie Grünräume erhalten und weiterentwickelt werden. Stadtraumprägende Strassen sollen weiterentwickelt und hochwertig gestaltet werden. Angestrebt wird eine stadtverträgliche und langfristig klimaneutrale Mobilität. Der Verkehr soll zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs umgelagert werden.



Bern lebt in Quartieren: Bern lebt von der Qualität seiner Quartiere. Das STEK 2016 will die Quartierqualität und -identität individuell stärken und für eine funktionierende Quartiersversorgung sorgen. Plätze und Quartierzentren sollen punktuell aufgewertet werden. Die Verbindungen in den Quartieren sowie untereinander werden weiter verbessert. Zudem will das STEK 2016 die Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungseinrichtungen innerhalb der Quartiere weiter verkürzen.

Für die Umsetzung hat der Gemeinderat bereits prioritäre Massnahmen beschlossen und die zuständigen Direktionen beauftragt, die entsprechenden Arbeiten auszulösen.

Damit die bauliche Verdichtung gefördert werden kann, soll die Revision bau- und zonenrechtlicher Vorschriften geprüft werden. Weiter sollen Verdichtungsdefizite im Stadtgebiet aufgezeigt und Strategien für deren Reduktion ausgearbeitet werden. Die Entwicklung der im STEK 2016 definierten strategisch bedeutsamen Chantiers, die sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale auszeichnen, wird priorisiert. Zudem wird das Freiraumkonzept mit dem STEK 2016 abgeglichen.

Darüber hinaus wird eine Areal- und Wohnstrategie unter besonderer Berücksichtigung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus erarbeitet.

Mit einer aktiven Bodenpolitik der öffentlichen Hand kann die Entwicklung stark beeinflusst, beschleunigt und aktiv gesteuert werden.

Arealentwicklungen: Möglichkeiten und Grundsätze

Mit der Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Arealentwicklungen kann sich der Fonds massgeblich in die Stadtentwicklung einbringen. Diese fokussieren nicht nur auf die städtebauliche Qualität, sondern stellen auch die Anbindung an benachbarte Quartiere sicher und entsprechen ebenso ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen.

«Mit einer aktiven Bodenpolitik der öffentlichen Hand kann die Entwicklung stark beeinflusst, beschleunigt und aktiv gesteuert werden. Basis dafür ist eine langfristig angelegte, politisch gut abgestützte Landpolitik der öffentlichen Hand. Als Grundeigentümerin kann die öffentliche Hand direkt auf die Geschwindigkeit, Qualität und Stossrichtung der Entwicklung Einfluss nehmen. Um eine erfolgreiche Entwicklung in Gang zu bringen, ist ein starker Lead der öffentlichen Hand erforderlich, der sich auf einen klaren politischen Willen und Auftrag abstützen kann. Die Initiative und Prozesshoheit muss während des gesamten Verfahrens bei der öffentlichen Hand liegen.» (Erfolgsfaktoren der Standortentwicklung, Verein Hauptstadtregion Schweiz, September 2016).

Die Arealentwicklung und damit die eigentliche Entwicklung einer Immobilie ist die auf einer Strategie und Leitidee basierende räumliche und bauliche Realisierung von Grossprojekten im urbanen Siedlungsgebiet. Im Zentrum stehen der Prozess und die Führung von interdisziplinären Projektteams von der Projektinitiierung bis hin zur Neunutzung und Inbetriebsetzung eines Areals. Die Verantwortung und Prozessführung bei städtischen Arealentwicklungen liegt auf der Ebene der Stadtentwicklung

Die Stadt verfügt über eine Reihe von zentrumsnahen und nicht mehr für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben notwendiger Areale.

beim Stadtplanungsamt und auf der Ebene des einzelnen Areals bei Immobilien Stadt Bern, die auch die Rolle der Grundeigentümervertretung inne hat. Schnittstellen ergeben sich zu den übrigen städtischen Ämtern, insbesondere zum Tiefbauamt (Infrastruktur), Stadtgrün (Park- und Grünanlagen), Hochbau Stadt Bern (Hochbauten des Verwaltungsvermögens) und der Verkehrsplanung (Erschliessung und Mobilität). Unschwer lässt sich folgern, dass der Erfolg im Prozess liegt!

Durch die Überbauung der verschiedenen Areale wird ein wichtiger Beitrag zu einer Weiterentwicklung der Stadt Bern geleistet. Die einzelnen Areale können dabei je nach Potenzial und Ausrichtung eine unterschiedliche Wirkung erzielen, wobei der Fokus auf der Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem Wohnraum liegt.

Die Stadt verfügt über eine Reihe von zentrumsnahen und nicht mehr für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben notwendiger Areale, deren Entwicklung ansteht und zum Teil auch schon abgeschlossen ist. Mit WankdorfCity I, dem Areal des ehemaligen Schlachthofs, das im Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf

liegt, konnte die erste städtische Grossentwicklung bereits im letzten Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung (WankdorfCity II), mit nun auch einem hälftigen Anteil an Wohnnutzung, wurden im Berichtsjahr geschaffen. Auch das Alte Tramdepot im Burgernziel wird einer Wohn- und Geschäftshausüberbauung weichen, wie auf dem Areal der alten Kehrrechtverwertungsanlage im Warmbächli die Realisierung von rund 250 gemeinnützigen Wohnungen voranschreitet. Weitere Arealentwicklungen folgen: An der Mutachstrasse – einem ehemaligen Familiengartenareal – läuft ein Wettbewerb für Investoren und Planer für rund 100 gemeinnützige Wohnungen. Auf dem Areal der Reichenbachstrasse 118, früher die kantonale Krankenschwesternschule, baut der Fonds selbst; der Projektwettbewerb für rund 100 Wohnungen läuft auch hier. Der Gesamtleistungswettbewerb für die Eymatt ist abgeschlossen und gegen 30 Wohnungen sind geplant. Mit dem Kauf und der Einzonung des Viererfeldes steht der Stadt ein zentrumsnahes Areal (zusammen mit dem Mittelfeld) für ein neues Quartier mit über 1 100 Wohnungen zur Ver-

fügung. Ebenfalls steht das von Energie Wasser Bern betrieblich nicht mehr notwendige Gaswerkareal für eine Neubepanung von bis zu 300 Wohnungen zur Verfügung. Dass auch Areale mit kleingewerblicher Nutzung entwickelt werden, zeigt die alte Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse. Neben einem Neubau mit rund 40 Wohnungen sollen im zu erhaltenden Kasernenareal kleingewerbliche Nutzungen für das Quartier ermöglicht werden. Parallel zu all diesen Arealentwicklungen investiert der Fonds auch in den eigenen Bestand: Mit Stöckacker Süd wurden drei Ersatzneubauten mit 146 Wohneinheiten geschaffen, die bereits zu mehr als zwei Drittel vermietet und damit in Betrieb sind. Das Areal erfüllt höchste Ansprüche an die Nachhaltigkeit und ist das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal im Kanton Bern.



Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf

Zwischennutzungen als Bereicherung urbanen Lebens

Temporär leer stehende Gebäude und brachliegende Flächen auf dem Gebiet der Stadt Bern sollen bis zur Festlegung ihrer Endnutzung wenn immer möglich zwischengenutzt werden. Mit der Intention, die städtischen Bemühungen für Zwischennutzungen zu bündeln, hatte der Gemeinderat im Frühjahr 2015 die Einrichtung einer städtischen Koordinationsstelle für Zwischennutzungen beschlossen. Die bei der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik in der Abteilung Immobilien Stadt Bern angegliederte Koordinationsstelle hat den Betrieb im Januar 2016 aufgenommen. Sie fungiert nun seit einem Jahr als städtische Anlaufstelle für sämtliche Fragen rund um Zwischennutzungen, vermarktet und vermittelt aktiv zwischennutzungsfähige städtische Liegenschaften und Flächen und steht zudem auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern auf freiwilliger Basis zur Verfügung (s. auch Seite 40).

Die Nachfrage nach günstigen und geeigneten Räumen für Zwischennutzungen aller Art ist auf dem Stadtgebiet Bern gross. Räume sollen nicht an langfristige Mietverhältnisse gebunden werden, sondern für eine im Voraus bestimmte Zeit genutzt werden können. Insbesondere Kulturschaffende, Jugendliche und Jungunternehmerinnen und -unternehmer suchen im Stadtgebiet immer wieder günstige und zeitlich begrenzte Arbeits- und Übungsräume.

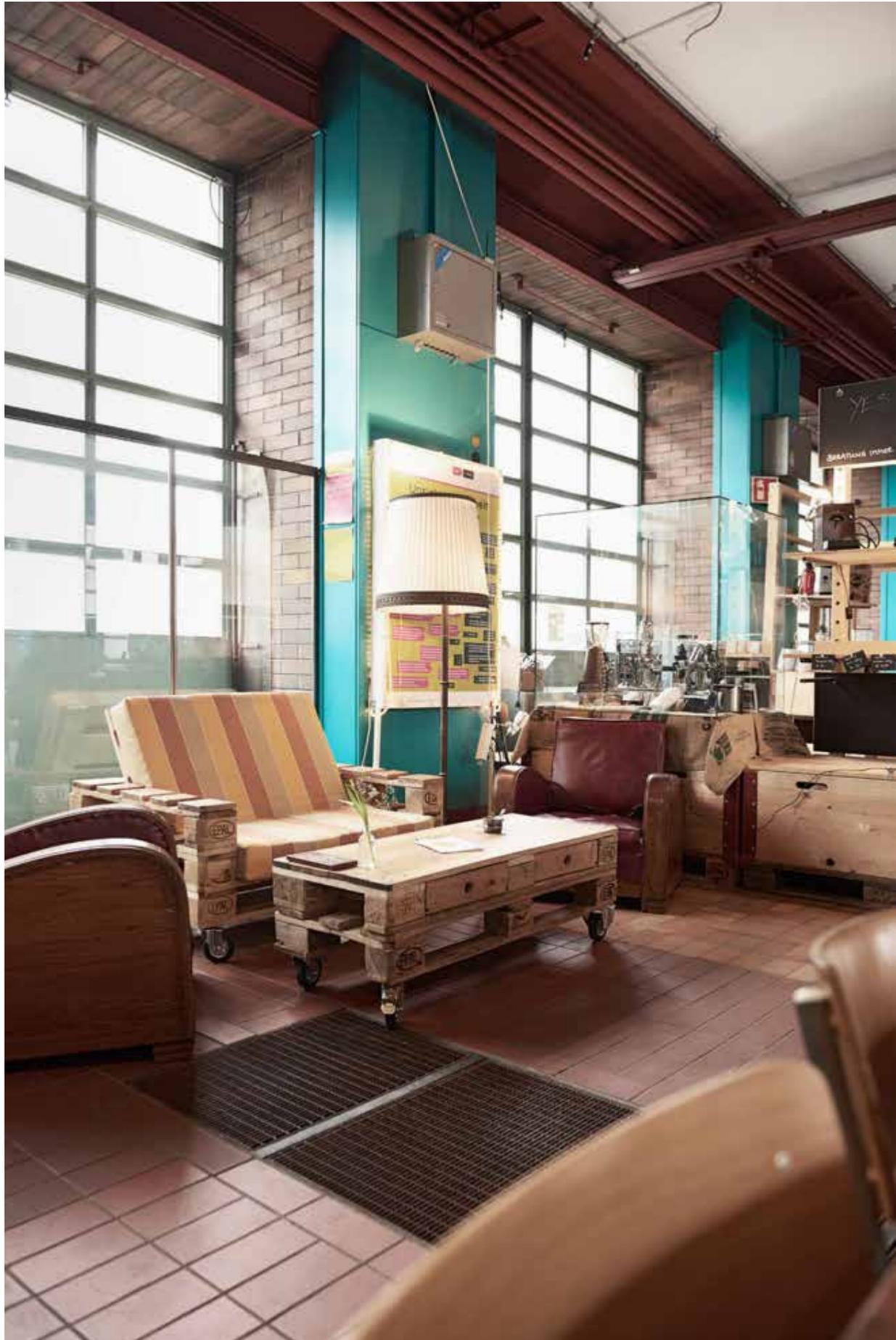
Ein zentrales Anliegen der Koordinationsstelle besteht darin, für einzelne Liegenschaften oder Brachen die Zusammenarbeit mit einem privaten Betreiberverein zu suchen. Diese Intention konnte bei der Zwischennutzung der alten Feuerwehkaserne Viktoria exemplarisch umgesetzt werden. Der Verein Alte Feuerwehr Viktoria mietet einen grossen Teil der alten Feuerwehkaserne und vermietet seinerseits die einzelnen Räume an seine Mitglieder und weitere Interessenten. Der Zweck des Vereins besteht damit in der Förderung, Organisation und Koordination der quaternahen Zwischennutzung der ehemaligen Feuerwehkaserne. Der Verein ist gemeinnützig organisiert und verfolgt keine kommerziellen Zwecke. Er setzt sich aus Mitgliedern und Gönnermitgliedern zusammen, die natürliche oder juristische Personen sein können. Zurzeit bilden 20 Projekte und Betriebe einen bunten und lebendigen Mix aus Gewerbe, Gastronomie, Kunstateliers oder Asylunterkunft in den Räumlichkeiten (und im Innenhof) der alten Feuerwehr Viktoria.

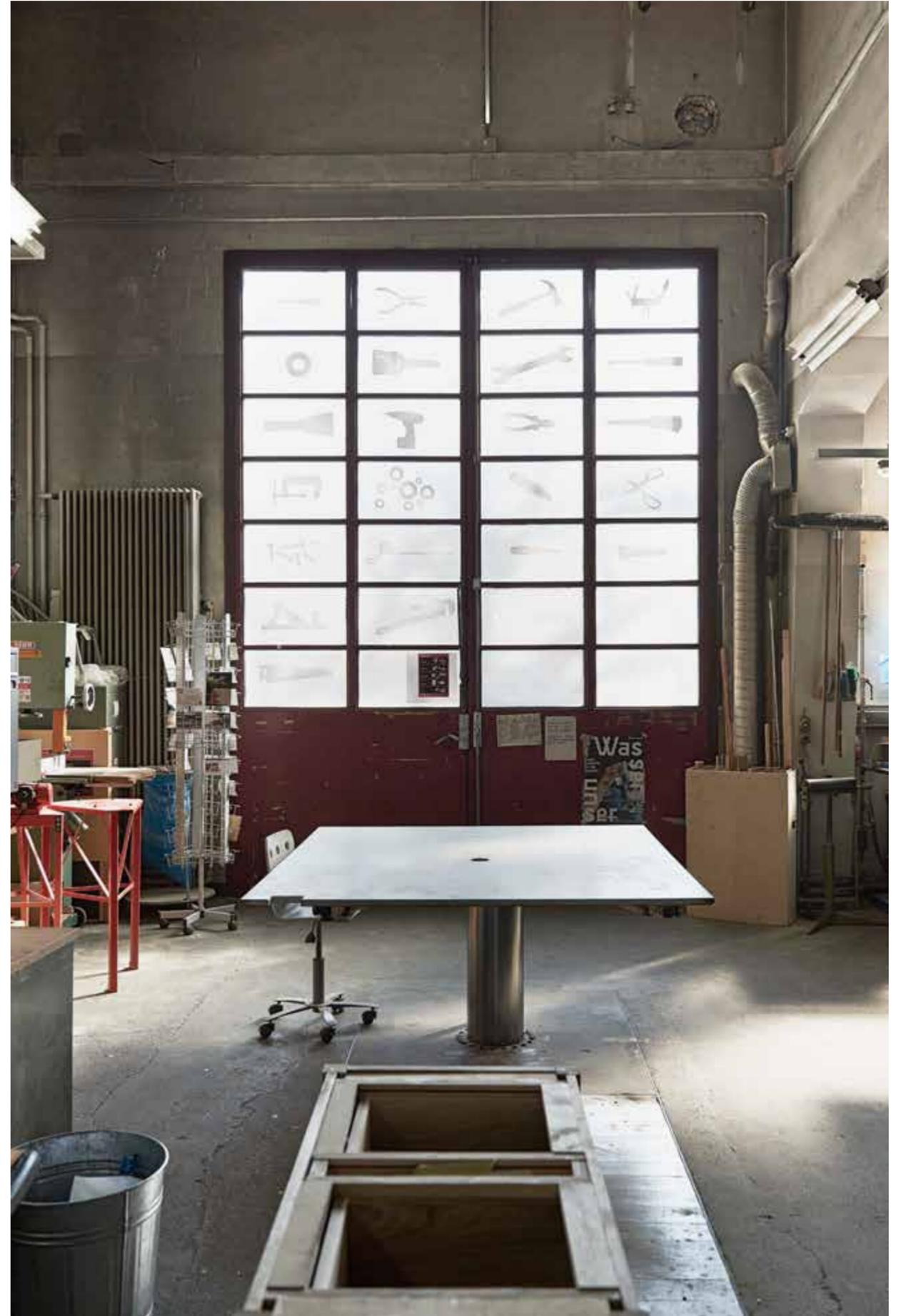
Die Stärke von Zwischennutzungen liegt in ihrem symbiotischen Charakter für Nutzende und Eigentümerinnen und Eigentümer. Eine Zwischennutzung stellt für die Zwischennutzenden eine Basis zur Verwirklichung ihrer Ideen dar, während sie für Eigentümerinnen und Eigentümer eine Möglichkeit zur befristeten Beseitigung von Leerständen,

zur Vermeidung von Schäden durch Vandalismus oder zur Verhinderung von Hausbesetzungen ist. Zwischennutzungen sind befristete flexible Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachgefallenen Flächen, die mit geringen Investitionen ermöglicht werden können (Übergangsnutzungen). Die baulichen Anlagen werden häufig nicht rein ökonomisch genutzt, sondern funktionieren nach dem Motto: Günstiger Raum gegen befristete Nutzung. Zwischennutzungen aktivieren kreative Ideen, fördern junge und flexible Unternehmen und bieten Platz für kulturelle Angebote. Dennoch ist nicht alles möglich: Auch in Zukunft müssen Zwischennutzungen die baurechtliche Grundordnung beachten, die Personensicherheit und den Brandschutz gewährleisten oder das Gastgewerbegesetz einhalten. Eine wichtige Aufgabe der Koordinationsstelle für Zwischennutzungen ist es daher, Interessierte bei ihren Vorhaben zu unterstützen, gleichzeitig aber auch für eine rechtskonforme Umsetzung von Zwischennutzungen zu sorgen.



Quartiernahe, vielfältige Zwischennutzung der alten Feuerwehkaserne Viktoria im Spitalacker
Bildstrecke auf den Seiten 23 bis 27





«Wir finden in allen Schweizer Städten grössten Widerstand, wenn es um die Überbauung innerstädtischer Freiflächen geht»

Ulrike Schröer, promovierte Architektin mit eigenem Büro und seit 2010 Professorin an der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau weist im Gespräch mit Immobilien Stadt Bern auf die Bedeutung einer gesamtheitlichen Planung für neue Areale hin, erläutert die Entwicklung der fortschreitenden Entvölkerung und Gentrifizierung in Innenstädten und sagt, wie städtischer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich gemacht werden kann.

Die Statistikkonferenz des Kantons Bern rechnet in ihren «regionalisierten Bevölkerungsprojektionen für den Kanton Bern» im mittleren und hohen Szenario mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2035 zwischen gut 40000 und knapp 140000 Personen im Vergleich zum Referenzjahr 2010. Der revidierte Richtplan des Kantons empfiehlt daher primär die Schaffung verdichteten Wohnraums innerhalb der bebauten Strukturen, damit das Wachstum adäquat absorbiert werden kann. Werden diese Massnahmen ausreichen oder werden darüber hinaus nach Ihrer Einschätzung punktuelle Stadterweiterungen notwendig werden?



Über welches Wachstum sprechen wir? Geht es um die Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner oder des Flächenbedarfs pro Person oder um beides? Denn die Stadt Bern war schon einmal weitaus dichter bewohnt als sie es heute ist: 1960 wohnten in Bern über 160000 Personen. Demgegenüber stieg die Anzahl der Haushalte um rund 10000 von 54000 auf heute 64000 Haushalte. Wir haben es also mit verschiedenen Entwicklungen zu tun. Die Belegungsdichte in Bern – und das gilt für die meisten Städte – war 1960 deutlich höher als heute. Viele der neueren Wohnüberbauungen gab es noch nicht, also wohnten damals rund 20000 mehr Menschen in einen deutlich kleineren Bauvolumen. Das Ansteigen der Haushalte im gleichen Zeitraum bedeutet eine Vereinzelung im Wohnen, nämlich weniger Familien- und mehr Single- und Paarhaushalte. Dazu kommt noch der rasante Anstieg des Flächenbedarfs pro Person. In Bern ist dieser Bedarf in den letzten 12 Jahren im Durchschnitt pro Kopf um 1,5 m² gestiegen. Das mag erst einmal nach wenig klingen, rechnet man es aber hoch, bedeutet das

einen zusätzlichen Flächenbedarf von rund 210000 m², ohne dass nur eine einzige zusätzliche Person in Bern ansässig geworden wäre. Zugleich hat sich die kulturelle und gesellschaftliche Akzeptanz von Nähe verändert. Das Private geniesst einen hohen Stellenwert, das Teilen von Räumen oder Infrastrukturen ist nicht immer positiv besetzt, sondern wird eher mit wirtschaftlichen Notlagen verbunden. Dies gilt für die Räume innerhalb der Gebäude genauso wie für die Freiräume. Wir finden in allen Schweizer Städten grössten Widerstand, wenn es um die Überbauung innerstädtischer Freiflächen geht. Ich halte die Verminderung des individuellen Flächenkonsums für den entscheidenden Faktor, um auf zusätzliche Stadterweiterungen verzichten zu können.

Mit baulicher Verdichtung läuft man in den Städten Gefahr, dass aufgrund des Nutzungsdruckes die Gentrifizierung und das Konfliktpotenzial steigen. Dies kann dazu führen, dass innerstädtische Gebiete ihre Urbanität verlieren. Welche Alternativen bieten sich aus Ihrer Optik dazu an?



Das ist eine Entwicklung, die wir überall antreffen. Stadtquartiere entwickeln und verändern sich. Es ist klar, dass mit einem gewissen Preisdruck nicht nur eine Gentrifizierung einsetzt, sondern auch eine Entvölkerung stattfindet, weil die Mieten oder Kaufpreise einfach zu hoch sind. Das ist einer der Gründe, warum der Wohnanteil in den Innenstädten so gering ist. Es ist also entscheidend, wem die Liegenschaften gehören und welche Interessen damit verbunden sind. Hier hat die Stadt Bern als Besitzerin zahlreicher Liegenschaften natürlich einen grossen Einfluss, um der Gentrifizierung entgegenzuwirken.

Mit der Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Arealentwicklungen kann sich der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern massgeblich in die Stadtentwicklung einbringen. Welche Chancen bieten sich in der Ausgestaltung solcher Opportunitäten städtischen Akteuren und mit welchen Risiken müssen sie rechnen?



Die gesamtheitliche Betrachtungsweise von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, wie sie dem Nachhaltigen Immobilienmanagement der Stadt Bern zugrunde liegt, ist ein wichtiges Instrumentarium, um eine vielfältige Entwicklung zu sichern. Nur wenn alle drei Bereiche gleichwertig behandelt werden, ist eine ausgewogene Entwicklung möglich. Dabei ist wichtig, dass nicht nur die Wohnliegenschaften, sondern auch die übrigen Liegenschaften wie Schulen, Kindergärten oder Grünflächen gleich betrachtet und bewirtschaftet werden. Denn sowohl die bestehenden Liegenschaften wie natürlich auch die Entwicklung neuer Areale leben von der guten Mischung verschiedener Nutzungen. Für die neuen Arealentwicklungen gilt, wie für alles, die gesamtheitliche Planung. Das ist der erste wichtige Schritt. Aber mindestens ebenso wichtig ist die Überzeugungsarbeit bei den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern. Bei den Arealentwicklungen gemäss den 2000-Watt-Vorgaben spielt das Monitoring, deren weitere Begleitung über den Bezugsstermin hinaus, eine wichtige Rolle.



Ulrike Schröer

Risiken sehe ich darin, wenn man versucht, neue gemeinschaftliche Wohnformen zu planen. Es gibt prominente aktuelle Beispiele wie die Kalkbreite in Zürich, bei denen die Bewohnerinnen und Bewohner bereit sind, das Verhältnis von privat und gemeinschaftlich neu zu definieren. Auch beim Alterswohnen verändern sich die Bedürfnisse. Wer jedoch welche Wohnform mitträgt, spricht mietet, ist nicht so einfach vorherzusagen. Eine Masskonfektion kann am Markt vorbeiziehen. So orientiert sich der konventionelle Wohnungsbau immer noch an der Standardfamilie und gilt als der vermeintlich «sichere» Wert, obwohl es diese gar nicht mehr in diesem Umfang gibt. Wir kennen hier neue Tendenzen vom Mehrgenerationenwohnen oder auch vom Clusterwohnen, die sind jedoch noch stark in der Minderheit.

Im Bereich der Architekturausbildung legen wir bewusst einen inhaltlichen Schwerpunkt auf neue gemeinschaftliche Wohnformen in ländlichen, kleinstädtischen oder städtischen Räumen unter dem Aspekt der Nachverdichtung. Dabei wird untersucht, wie man durch neue Lösungen das Teilen von Wohnraum räumlich attraktiv gestaltet.

Der konventionelle Wohnungsbau orientiert sich immer noch an der Standardfamilie.

Für Familien und Haushalte mit moderatem Einkommen wird es zunehmend schwierig, in Städten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Stadt Bern hat im Berichtsjahr das Areal am Warmbächliweg zur Realisierung von rund 250 Wohnungen vollumfänglich an gemeinnützige Wohnbauträger im Bau-recht abgegeben – ist dies, auch für künftige Vorhaben, das probate Mittel, städtischen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu machen?

Es ist sicher ein sehr wichtiges Mittel. Denn der hohe Bodenpreis führt zu dem bereits erwähnten Nutzungsdruck. Genossenschaften können mit dem freien Markt nicht konkurrieren. Die Abgabe im Baurecht an Genossenschaften sollte mit bestimmten politischen und gesellschaftlichen Zielen verknüpft werden, zum Beispiel den 2000-Watt-Vorgaben. Genossenschaften stehen ja meistens für einen sparsamen Umgang mit Wohnflächen ein, hier wäre also ein erstes Ziel einfach zu erreichen. Die Belegungspraxis muss jedoch nicht nur zu Beginn vereinbart, sondern auf Dauer auch gelebt werden. Dies umzusetzen ist oft nicht so einfach, denn eine Wohnung bedeutet eine Bindung an den Ort in vieler Hinsicht. Wenn Wohnungen nach dem Auszug von Kindern oder Partnern zu gross werden, ist die Frage nach einem Ersatz oft nicht einfach zu lösen, weil es innerhalb der Genossenschaft kein entsprechendes Angebot gibt. Viele Genossenschaften denken inzwischen darüber nach, wie sie einen Generationenvertrag umsetzen können, auch «Stöckliwohnen» genannt. So können grössere Wohnungen wieder an junge Familien weitergegeben werden. Diese soziale Verpflichtung entfällt im freien Wohnungsmarkt, deswegen ist es sehr wichtig, einen genossenschaftlichen Anteil zu fördern.

Wie kann es den Städten generell gelingen, im Sinne des Raumplanungsgesetzes Angebote und Anforderungen zu schaffen, damit Bauträger und Investoren ermutigt werden, Wohnbauprojekte für Menschen zu realisieren, die einen nachhaltig geprägten und urbanen Lebensstil führen?

Die Architektur kann zwar bauliche Voraussetzungen schaffen, aber das Bewohnerverhalten ist für den langfristigen Erfolg entscheidend. Suffizienz ist hier das Stichwort, das kann jedoch nicht von oben verordnet werden. Es gibt verschiedene Siedlungsbeispiele, in denen mit Monitoring versucht wird, das Bewohnerverhalten im Sinne eines nachhaltigen Lebensstils zu unterstützen. Suffizienz ist zugleich viel weniger populär als Effizienz. Begriffe wie «grünes» Wachstum suggerieren, dass die Klimaziele ohne Verzicht zu haben sind. Daran glaube ich nicht. Ich bin überzeugt, dass wir bald schon einen realeren Preis für unseren Ressourcenverbrauch zu bezahlen haben. Dann werden wir genauer überlegen müssen, welchen Komfort wir uns leisten wollen. Wir werden nicht umhin kommen, uns wieder an so altmodische Begriffe wie Verzicht oder Teilen zu gewöhnen. Hier muss noch ein grosses Umdenken erfolgen. Erst wenn diese Werte auch im Privaten gesellschaftlich mitgetragen werden, werden energieeffiziente Gebäude auch nachhaltig bewirtschaftet und bewohnt.

Interview
Pascal Bürki, Immobilien Stadt Bern



Die
Produkte
des städtischen
Fonds für Boden-
und Wohnbaupolitik

Eingangsbereich Friedbühlstrasse 36

Wohnliegenschaften

Überprüfung «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» im Jahr 2016

Im Berichtsjahr wurde die dritte Überprüfung über die Einhaltung der Vermietungskriterien im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWr)» durchgeführt. Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 373 (94,43%) Mieterinnen und Mieter die Vermietungskriterien, 22 Mietende (5,57%) erfüllten die Kriterien nicht. Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2016 in Rechnung gestellt. Kündigungen waren jedoch nicht erforderlich, da aus der Überprüfung 2016 keine stossenden Fälle hervorgingen. 54 Mietende mussten nicht überprüft werden, weil deren Mietverträge erst kurz vor der Überprüfung abgeschlossen oder weil die Mietverhältnisse vor dem Start der Überprüfung durch die Mieterschaft gekündigt wurden.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 44 GüWr-fähige Wohnungen neu vermietet werden. Damit besteht im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von netto 22 GüWr-Mietverträgen. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe (plus 50 Verträge/Jahr) konnte im Jahr 2016 nicht erreicht werden, was auf die Aufhebung von 22 GüWr-Verträgen im Jahr 2016 zurückzuführen ist (Kriterien nicht erfüllt).

Positiv hervorgehoben werden kann, dass Mieterinnen und Mieter vermehrt aus eigenem Antrieb mit Immobilien Stadt Bern, die im Auftrag des Fonds die Wohnungen vermietet, Kontakt aufnehmen, wenn sich ihre finanzielle und/oder persönliche Situation verändert hat, so dass die Anspruchsbeurteilung auch im Verlaufe des Kalenderjahres überprüft werden kann. Dies ist einerseits auf die alljährlichen Überprüfungen zurückzuführen, andererseits aber auch darauf, dass Immobilien Stadt Bern die Mieterinnen und Mieter regelmässig schriftlich daran erinnert, dass sämtliche Veränderungen der finanziellen und persönlichen Verhältnisse unverzüglich zu melden sind.

Bei Sozialhilfeempfängern/innen, die eine Wohnung im Segment GüWr mieten und dadurch in den Genuss von Mietzinsrabatten gelangen, trägt der Fonds Sozialhilfekosten, für die die hoheitliche Stadt aufkommen müsste. Im Auftrage des Gemeinderats hat die Direktion für Bildung, Soziales und Sport beim Kanton geprüft, ob die Mietzinsrabatte in den Lastenausgleich Sozialhilfe integriert werden können, was in der Folge seitens der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern verneint wurde.

Insgesamt konnten im Jahr 2016 44 GüWr-fähige Wohnungen neu vermietet werden.

Laubeggstrasse 34

Das ehemalige Pförtnerhaus Laubeggstrasse 34 liegt im grosszügigen Laubeggpark (Campagne Schönberg). Auf der Parzelle des Laubeggparkes befinden sich zusätzlich die Villa Laubeggstrasse 38, das Bauernhaus Laubeggstrasse 36 sowie der Herrenstock Laubeggstrasse 40.

Das Pförtnerhaus wurde 1856 erbaut und ist im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert eingestuft. Das teilunterkellerte Gebäude wurde im Laufe der Jahre durch diverse Schopfanbauten verändert und umfasste zwei kleine Wohnungen, die sich wie die Gebäudehülle sowie die gesamte Haustechnik in einem schlechten Zustand befanden.

Die vorhandene Grundriss-Struktur des Gebäudes wurde im Berichtsjahr zu einer Einheit zusammengeführt und mit einem Anbau im Bereich des ehemaligen Schopfanbaus ergänzt. Die gesamte Fassade sowie das Dach wurden komplett saniert und grösstenteils neu gedämmt. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Installationen einschliesslich der Heizung erneuert. Die Einzelöfen wurden durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt.

Der neue Anbau, der sich durch sein modernes Erscheinungsbild deutlich vom bestehenden Gebäudeteil unterscheidet, ist vollflächig mit einer Streckmetallverkleidung eingefasst. Die Liegenschaft konnte im Anschluss an die Bauarbeiten im September 2016 vermietet werden.

Bottigenstrasse 76

Die Liegenschaft Bottigenstrasse 76 ist ein ehemaliges Kleinbauernhaus aus dem 19. Jahrhundert, das am Standort eines Vorgängerbaus aus dem 16. Jahrhundert errichtet wurde. Der frühere Name des Standorts «Jerusalem» («Siegfried-Karte» von 1870) steht in Verbindung mit den noch bekannten Flurnamen «Bethlehem» und «Jordan» und bildete möglicherweise eine Station auf einem früheren Prozessionsweg.

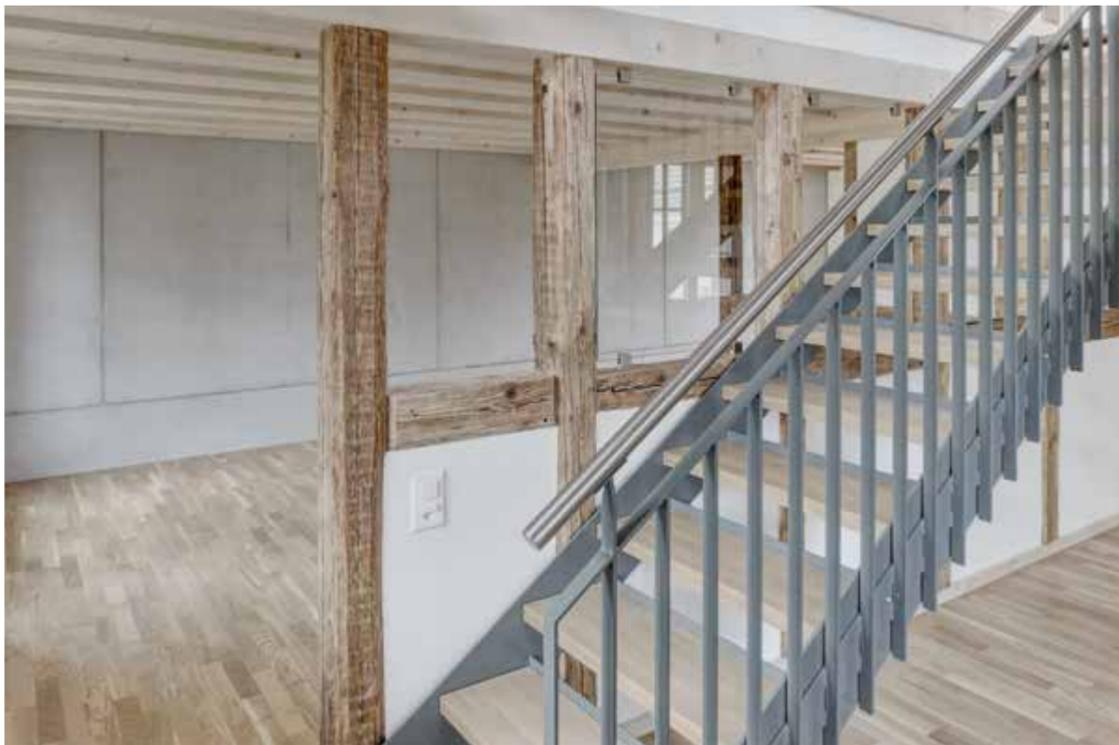
Das Gebäude besteht aus drei unterschiedlich konstruierten und unterschiedlich alten Teilen. Es ist ein einfacher Bau, der seine über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen zeigt und nach Abbruch der benachbarten Gebäude zum letzten Relikt dieses Quartierteils aus vorstädtischer Zeit geworden ist. An der aus dem 19. Jahrhundert stammenden Liegenschaft wurden im Verlauf der letzten Jahre lediglich die notwendigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Im Jahr 2013 entschloss sich der Fonds, das Gebäude umfassend sanieren zu lassen. Im Berichtsjahr konnte nun die Gesamtsanierung des erhaltenswerten Gebäudes in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege erfolgreich abgeschlossen werden. Die vorhandene Gebäudestruktur mit ihren anspruchsvollen Raumteilungen wurde in ihrer Grundform belassen.

Die baulich bedingten Haupteingriffe wurden im Bereich der Gebäudehüllen, der Erschliessungen, der neu konzipierten Wohnungen sowie der neuen Nasszellen und Kücheneinrichtungen vorgenommen. Insgesamt

sind fünf Wohnungen – je zwei 3.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4.5-Zimmer-Wohnung – eingebaut worden; zwei davon wurden bereits im Dezember 2016 bezogen.

Die Sanierung erfolgte im MINERGIE-Standard, dabei wurden die haustechnischen Installationen wie Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen vollumfänglich ersetzt sowie die vorhandenen Oberflächen, Boden, Wand und Decke saniert und, wo es opportun war, erneuert oder ergänzt. Die Wärmeerzeugung wurde von Öl und Holz Einzelöfen auf eine kondensierende Gasheizung umgestellt. Im Aussenbereich wurden die Grünanlagen instand gesetzt sowie die nötigen Zugangswege und ein Kinderspielplatz neu erstellt.

Der frühere Name des Standorts «Jerusalem» steht in Verbindung mit den noch bekannten Flurnamen «Bethlehem» und «Jordan» und bildete möglicherweise eine Station auf einem früheren Prozessionsweg.



Geschäftsliegenschaften

Friedbühlstrasse 36

Das Gebäude an der Friedbühlstrasse 36 wurde in den Jahren 1896-1897 durch den Architekten Alfred Hodler aus Bern als Stallgebäude für die Firma Häfliger und Cie. (Herstellerin von pharmazeutischen Produkten) unmittelbar an der Nordgrenze des Inselareals erbaut. Das Gebäude ist im denkmalpflegerischen Inventar als erhaltenswert eingestuft.

Drei zur Strasse giebelständige Baukörper unter Satteldächern mit Gerschildern fassen zwei zwischenliegende, zur Strasse parallele und traufständige Körper seitlich ein. Die ursprüngliche Anlage bestand aus dem mittleren der giebelständigen und den beiden angrenzenden traufständigen Gebäuden, die als Pferdeställe dienten. Der giebelständige Teilbau barg Knechtenstuben und Geschirrkammern. Um 1900 wurde der nordöstliche Querbau als Wohnhaus hinzugefügt. Vermutlich 1923 wurde der südwestliche Stallflügel aufgestockt und als neuer Abschluss der südwestliche, zur Strasse quer gestellte und giebelständige Bau errichtet. Das Erdgeschoss ist massiv in dekorativem Sichtbackstein und Zementstein und der Oberbau in Sichertrieg in Formen des Schweizer Holzstils gestaltet. Der Erweiterungsbau aus den zwanziger Jahren ist einheitlich massiv und verputzt gehalten.

Im Jahr 2003 wurden zwei Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut, zwei Jahre später eine Aussenhüllensanierung (Fassade und Steildach) vorgenommen. 2010 wurde zudem eine weitere Wohnung im Obergeschoss instandgesetzt.

Zwischen September 2015 und Juni 2016 konnte nun eine Gebäudesanierung umgesetzt werden: Die alte Gasheizung ist durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ersetzt worden und mehrere Erdwärmesonden-Bohrungen fanden im Garten statt, wodurch die Liegenschaft nun mit erneuerbarer Energie beheizt werden kann. Im Erdgeschoss sind mehrere Gewerberäume (u. a. Werkstatt, Atelier) instand gesetzt und erneuert sowie in den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss Sanierungen mit unterschiedlichen Eingriffstiefen vorgenommen worden. Die Wohnungen im Dachgeschoss waren von der Sanierung nur unwesentlich betrof-

fen (vornehmlich durch den Einbau neuer Heizkörper). Der hofseitige Gartenbereich ist überdies in Anwendung des behördenverbindlichen städtischen Biodiversitätskonzepts als naturnaher Lebensraum gestaltet worden.

Laupenstrasse 49

Die Einwohnergemeinde Bern wurde im Jahre 1980 durch Enteignung und zum Preis von fünf Mio. Franken Eigentümerin der Biedermeier-Villa Laupenstrasse 49 mit dem Nebengebäude Laupenstrasse 51. Durch das damalige Hochbauamt der Stadt Bern wurde die Villa dann umfassend saniert und seither dem Kanton Bern zum Betrieb einer sozialpsychiatrischen Tagesklinik vermietet. Die Liegenschaft wurde all die Jahre regelmässig unterhalten und befand sich generell in einem guten Zustand. Die herrschaftliche, durch die Denkmalpflege geschützte Villa steht im Zentrum einer Grundstücksparzelle mit grosszügiger Gartenanlage und schützenswerten Bäumen. Das Objekt als Ganzes lässt prinzipiell vielfältige Nutzungen zu, auch dank seiner Zuordnung zur Dienstleistungszone. Im nördlichen Bereich der Parzelle steht das Gebäude Laupenstrasse 51, welches seit Jahren durch die Studio Bühne Bern gemietet und als Kleintheater (Theater Remise) betrieben wird.

Nachdem das Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern das seit 25 Jahren bestehende Mietverhältnis an der Laupenstrasse 49 per 31. Januar 2016

Das Objekt Laupenstrasse 49 lässt prinzipiell vielfältige Nutzungen zu, auch dank seiner Zuordnung zur Dienstleistungszone.

aufgelöst hatte, wurde durch Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds ein/e Nachmieter/in im Dienstleistungsbereich gesucht. Mit der Inselspital-Gruppe konnte eine optimale Nachfolgelösung gefunden werden. Der heutige Nutzungszweck beinhaltet die Führung einer Kindertagesstätte durch die Inselspital-Gruppe sowie eines Kindergartens mit Betreuungsplätzen durch den Partner Sputnik KITA. So werden nun seit Sommer 2016 über 100 Kinder durch 30 Angestellte betreut. Vor dem Bezug durch die neue Mieterschaft bedurfte es zur Erhaltung der Liegenschaft Sanierungsmassnahmen an der Süd- und West-Fassade sowie der Heizungsanlage.

Wettbewerb Tierparkrestaurant Dählhölzli

Das Tierparkrestaurant Dählhölzli ist ein Ausflugsrestaurant für Familien und Touristen und lebt von seiner aussergewöhnlichen Lage zwischen Tierpark und Aare. Zur Sicherung der Attraktivität soll der Betrieb des Tierparkrestaurants Dählhölzli erweitert werden. Ziel ist es, mit einem Ergänzungsbau die heute ca. 78 Sitzplätze im Erdgeschoss (Self Service) zu erweitern, so dass künftig 300 hindernisfreie Plätze angeboten werden können.

Das im Berichtsjahr durchgeführte Wettbewerbsverfahren für Generalplanungsteams im offenen Verfahren hat aufgezeigt, dass im Umgang mit Bauten aus den 1940er-Jahren unterschiedliche Grundhaltungen und Konzeptansätze angewendet werden können: Die aufgezeigte Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten – 34 Projekte wurden eingereicht – erlaubte es dem Preisgericht, die städtebauliche Setzung im sensiblen Aareraum, die Architektur und die Gastrokonzepte differenziert zu vergleichen und zu beurteilen. Das Preisgericht war einstimmig der Auffassung, dass das Siegerprojekt «Gartensaal» der Nord GmbH Architekten BSA SIA Basel in allen Aspekten den gestellten Anforderungen am besten gerecht wird. Die aufgezeigte Erweiterung wird als qualitative Aufwertung des Ortes bezeichnet und entspricht den Bedürfnissen von Ort und Nutzung im Kontext mit dem Tierpark Dählhölzli.



Erste Abklärungen mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung hinsichtlich der Bewilligung von Aus- und Umbauten im vorgesehenen Rahmen sind grundsätzlich positiv verlaufen. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind jedoch sehr eng. Damit das Potenzial der Gesamtanlage umfassend genutzt werden kann, ist eine Anpassung des Zonenplanes erforderlich. Als Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung für das jurierte Siegerprojekt wird das Planungsverfahren durch das Stadtplanungsamt Bern durchgeführt. Im Weiteren soll das Siegerprojekt zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt entwickelt werden, so dass nach Erfüllung der planungsrechtlichen Grundlagen eine Baubewilligung erteilt werden kann. Der angestrebte Baubeginn ist frühestens im Winter 2018/19 möglich.

Koordinationsstelle Zwischennutzungen

Die Strukturen der Anfang 2016 in Betrieb genommenen Koordinationstelle Zwischenutzung konnten im Laufe des Geschäftsjahrs 2016 verfeinert und die Dienstleistungen erfolgreich ausgebaut werden. Zu Beginn des Jahres 2016 konnte die Web-Plattform auf der offiziellen Website der Stadt Bern aufgeschaltet werden. Sie beinhaltet vorrangig folgende Inhalte:

- umfassende Informationen zur Zwischenutzungsthematik allgemein
- spezifische Informationen für Zwischennutzende
- spezifische Informationen für Hauseigentümerinnen und -eigentümer
- Angaben zum Bewilligungswesen
- Raumbörse

Die Web-Plattform wurde im Berichtsjahr rund 3000 mal angeklickt und wird damit in der Öffentlichkeit durchaus wahrgenommen.

Das Herzstück der Web-Plattform stellt die Raumbörse dar: Zwischennutzungstaugliche, leer stehende Räume werden präsentiert und interessierte Zwischennutzende können sich dafür bewerben; in erster Linie werden zwischennutzungsfähige Objekte der Stadt Bern aufgelistet. Die Raumbörse steht aber auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern offen. Deren Räume werden in der Raumbörse auf Wunsch hin aufgeschaltet, aber nicht aktiv durch die Koordinationsstelle vermarktet. Von dieser Möglichkeit wird bisher jedoch noch nicht rege Gebrauch gemacht. Private Eigentümerinnen und Eigentümer haben zudem die Möglichkeit, bei der Koordinationsstelle kostenlos kleinere telefonische und persönliche Beratungen in Anspruch zu nehmen. Von dieser Möglichkeit wird dagegen regelmässig Gebrauch gemacht; pro Monat werden durchschnittlich fünf Auskünfte erteilt.

Der Fonds ist überzeugt, dass sein Engagement für eine aktive Vermittlung und Umsetzung von Zwischennutzungen einen Mehrwert für eine lebendige und lebenswerte Stadt Bern darstellt.

Die bereits realisierten Zwischennutzungen in der alten Feuerwehrkaserne (s. auch Seite 22) oder auf dem Warmbächli-Areal stiessen bei der Bevölkerung auf reges Interesse und konnten – in Zusammenarbeit mit privaten Betreibervereinen – vorbildlich umgesetzt werden. Zusätzlich zu den bei den vorgenannten Zwischennutzungen hat die Koordinationsstelle selbstständig weitere Zwischennutzungen erfolgreich initiiert, für Private vermittelt oder erfolgreich umgesetzt:

- ehemaliges Zieglerspital (Bettenhochhaus)
- ehemaliges Zieglerspital (Renferhaus)
- ehemaliges Zieglerspital (Personalhaus Ost und West)
- Postgasse 14 (Morellhaus)
- Reichenbachstrasse 118
- Nydeggestalden 7 + 9
- Zähringerstrasse 22
- Kanonenweg 12/14
- Güterstrasse 8

Die Betriebskommission des Fonds ist überzeugt, dass das Engagement für die aktive Vermittlung und Umsetzung von Zwischenutzungen einen Mehrwert für eine lebendige und lebenswerte Stadt Bern darstellt und freut sich, dass die Koordinationsstelle erfolgreich gestartet ist.

Baurechte und Entwicklungsareale

WankdorfCity

Mit dem Startschuss zur Ausarbeitung des Aussenraumprojekts von WankdorfCity II im Frühjahr 2016 wurde die Endphase der Entwicklung des städtischen Teils von WankdorfCity eingeläutet. Mit der hohen Zustimmung zur Abgabe von Land im Baurecht und zur notwendigen Kreditaufstockung von 7.82 Mio. Franken auf total 54.26 Mio. Franken haben die Stimmberechtigten der Stadt am 5. Juni 2016 ihr Vertrauen zur Entwicklung von WankdorfCity ein weiteres Mal ausgesprochen. Parallel wurden auf den Baufeldern 4, 7 und 6 durch die künftigen Baurechtsnehmer Mobiliar und SBB die qualitätssichernden Verfahren durchgeführt. Als Sieger des Projektwettbewerbs für die Baufelder 4 und 7 der Mobiliar Asset Management AG wurde GWJ Architektur|Astoc, Bern auserkoren. Für das Baufeld 6 der SBB zeichnet künftig Losinger Marazzi mit MOK-Architektur, Zürich als Sieger des Gesamtleistungswettbewerbs verantwortlich.

Die auf Basis der Siegerprojekte ausgearbeitete geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung «Umfeld Station Wankdorf» ist im November 2016 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden. Dazu sind keine Einsprachen eingegangen. Nach Inkraftsetzung der Überbauungsordnung stehen den Bauberechtigten und der Stadt Bern als Bauherrin des Aussenraums die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu Verfügung, welche es den Bewilligungsbehörden ermöglicht, die im Dezember 2016 eingereichten Baugesuche der Hochbauprojekte und des öffentlichen Aussenraums zu bewilligen. Damit ist die Basis für die Realisierung von WankdorfCity II gelegt. Die Fertigstellung ist für die Jahre 2019/2020 vorgesehen.

Viererfeld & Mittelfeld

Die Stadt Bern will auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld ein neues, attraktives, sozial und altersmässig durchmischtes Stadtquartier schaffen. Die Stimmberechtigten haben hierzu am 5. Juni 2016 durch Annahme der Zonenplanung und der Kreditsprechung für den Kauf des Viererfeldes vom Kanton und durch die Annahme des Zonenplans Mittelfeld ihre Zustimmung erteilt.

Auf dem Viererfeld sollen mindestens 140000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche und damit rund 910 Wohnungen für 2400 Menschen entstehen. Angestrebt wird eine Mischung verschiedenster Wohnsegmente und Bauträgerschaften für unterschiedliche Haushaltsgrössen und Lebensformen. Neben Wohnungen sind auf dem Viererfeld auch Arbeits-, Versorgungs- und Schulnutzungen vorgesehen. Rund die Hälfte des Viererfelds soll zudem weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Auf diesem öffentlichen Stadteilpark sollen Familiengärten und öffentliche Kinderspiel- und Sportplätze entstehen. Dieser Grünraum wird demnach nicht nur den direkten Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren zugutekommen.

Das Areal Mittelfeld umfasst eine Fläche von rund 27900 Quadratmetern, auf dem ein Wohnquartier für 500 bis 600 Menschen entstehen soll. Neben Wohnungen soll das neue Quartier auch öffentliche und private Bauten und Anlagen umfassen, welche einem allgemeinen Interesse entsprechen. Gestattet sind insbesondere Alters-, Sport- und Schulangebote.

Altes Tramdepot Burgernziel

Nachdem die Berner Stimmberechtigten im September 2015 mit einem Anteil von rund 78 Prozent Ja-Stimmen der Abgabe des Grundstücks 1000/IV im Baurecht zustimmten, hat Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds im Januar 2016 das Areal in einem zweistufigen Bieterverfahren öffentlich und mittels Marktansprache ausgeschrieben.

Das Verfahren richtete sich an Investoren und gemeinnützige Wohbauträgerschaften, die ihrerseits eine Bietergemeinschaft bildeten und ein gemeinsames Angebot einzureichen hatten. Neben dem geforderten Anteil von 1/3 gemeinnützigem Wohnungsbau, der Offerte über den jährlichen Baurechtszins und den Ankaufspreis für das Bauprojekt, musste das Angebot insbesondere folgende Vorgaben erfüllen:

- Das Bauprojekt muss gemäss dem Raumprogramm des Wettbewerbs und dessen Überarbeitung übernommen werden;
- im Gebäude ist eine Basisstufe unterzubringen;
- die Bedürfnisse des Quartiers in Bezug auf den öffentlichen Raum sind angemessen in Betracht zu ziehen;
- bei der Vermietung der Dienstleistungsflächen sind die Alltagsbedürfnisse der Quartierbevölkerung zu berücksichtigen;
- das Projekt Tramdepot Burgernziel (exkl. Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Areal genügen; der Standard MINERGIE-ECO ist zu erfüllen.

Mit einer offenen Kommunikation hat der Fonds die Suche nach geeigneten Grundstücken zur Äufnung des Portfolios intensiviert.

Das Beurteilungsgremium ist anlässlich der Jurierung zum Ergebnis gekommen, den Zuschlag für die Abgabe im Baurecht der Bietergemeinschaft Gebäudeversicherung Bern/Wohnbaugenossenschaft ACHT zu erteilen. Das Angebot überzeugt in allen Teilen der Nachhaltigkeit: Gesellschaftlich durch die angestrebte Durchmischung und den Quartierbezug; bezüglich Umwelt mit einem konkret ausgearbeiteten Vorschlag zur Umsetzung der 2000-Watt-Areal-Zertifizierung und wirtschaftlich mit dem höchsten Angebot bei tragbaren Mieten.

Mit der Beurkundung des Baurechtsvertrages im Dezember 2016 konnte das Geschäft erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Das Areal ist mit den bestehenden Zwischennutzungen mit Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2017 übergegangen. Die Baueingabe ist auf Ende 2017 geplant.

Planung Holligen

Mit der Planung Holligen schafft die Stadt die Voraussetzungen für den Neubau von rund 110 Wohnungen und ermöglicht die Realisierung einer neuen Grünanlage für das Quartier; beides auf dem Grundstück des Fonds. Entstehen soll ein innovatives Wohnprojekt mit Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten, in erster Linie für Familien. Das vorgesehene Wohnungsspektrum, insbesondere günstige 4-Zimmer- sowie grössere Wohnungen, wird zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung in Holligen beitragen. Immobilien Stadt Bern hat im Berichtsjahr einen Wettbewerb für Planer und gemeinnützige Investoren nach der Wegleitung zur SIA-Ordnung 142 gestartet. Das Wettbewerbsprogramm richtet sich nach den folgenden politischen Vorgaben: Mindestens 45% der Wohnungen weisen vier oder mehr Zimmer auf, zudem sind unkonventionelle zweckmässige Wohnungen ohne Luxus zu erstellen (Reduktion auf das Notwendige). Themen wie Room-Sharing und autoarmes Wohnen sind in die Lösung aufzunehmen und die Eigenwirtschaftlichkeit muss trotz tiefer Mietzinsvorgabe von maximal Fr. 187.00 je m² Wohnfläche und Jahr nachgewiesen werden. Der jährliche Baurechtszins wurde mit Fr. 16.00 pro m² oberirdischer Geschossfläche vorgegeben. Die Resultate werden im 1. Semester 2017 vorliegen.

Entwicklung Flughafen Bern

Die Flughafen Bern AG plant mit der vierten Ausbaustufe eine kontinuierliche Weiterentwicklung: Ziel ist es, den Linien- und Charterverkehr vom Verkehr der allgemeinen Luftfahrt zu entflechten. Damit werden verschärfte Sicherheitsvorschriften erfüllt und qualitative Verbesserungen für den Flugbetrieb erreicht. Entstehen werden ein neuer Rollweg, Abstellflächen für Flugzeuge, ein schallgeschützter Standlaufplatz zur Verminderung von Lärm sowie diverse Gebäude. Das Bau Feld der vierten Ausbaustufe liegt zwischen der bestehenden Landebahn und der Gürbe. Der geplante Ausbau dient der Sicherung der Zukunft des für die Hauptstadregion Bern wichtigen Flughafens. Die maximale Anzahl zulässiger Flugbewegungen pro Jahr liegt weiterhin bei 75 000.

Grundeigentümer des Flughafenperimeters ist der Fonds. Der Gemeinderat hat im Berichtsjahr nun die nötigen Entscheide zugunsten der qualitativen Erweiterung des Flughafens Bern gefällt. Einerseits hat der Gemeinderat der Abgabe im Baurecht des benötigten Bau Felds zugestimmt, andererseits hat er einen Infrastrukturvertrag für den Ausbau und die Sanierung der Muri- und Selhofenstrasse sowie den pflichtgemässen Grundeigentümerbeitrag über Fr. 3,16 Mio. zur anteilmässigen Deckung der Erschliessungskosten genehmigt. Der neue Baurechtsvertrag führt für den Fonds bei Vollausbau zu jährlichen Mehreinnahmen von rund Fr. 225 000.00, womit der Grundeigentümerbeitrag marktgerecht verzinst wird. Die Realisierung der vierten Ausbaustufe hängt von der Finanzierung und vom Vorliegen aller nötigen Plangenehmigungen und Baubewilligungen ab.

Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Vor gut zwei Jahren hat der Stadtrat das Postulat der SP-Fraktion «Aktive Informationspolitik der Stadt Bern für mehr bezahlbare Wohnungen» als erheblich erklärt. Das Postulat fordert eine Kampagne mit dem Ziel, geeignete Liegenschaften zu erwerben. Aufgrund dessen wurde im Herbst 2016 beschlossen, mit geeigneten Massnahmen den Bekanntheitsgrad des Fonds über eine aktive Immobilienstrategie zu steigern.

Somit wurde im Berichtsjahr mit einer offenen Kommunikation die Suche nach geeigneten Grundstücken zur Äufnung des Portfolios intensiviert. In Printmedien und bekannten Internetplattformen wurden Inserate geschaltet. Immobilienverwaltungen und private Eigentümerinnen und Eigentümer wurden mit Akquisitionsschreiben über die Kaufabsichten informiert. Der Fonds versprach sich über diese Kommunikationskanäle die Möglichkeit zum Erwerb marktfähiger und rentabler Immobilienanlagen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum anzubieten und Grundstücke der Spekulation zu entziehen.

Mit diesen Massnahmen gelang es dem Fonds, den Kauf diverser Objekte auf Stadtgebiet zu prüfen. In den meisten Fällen konnten die Preisvorstellungen der Verkäuferschaft jedoch nicht in Einklang mit denen des Fonds gebracht werden. Nichtsdestotrotz konnten einige Objekte erworben werden.

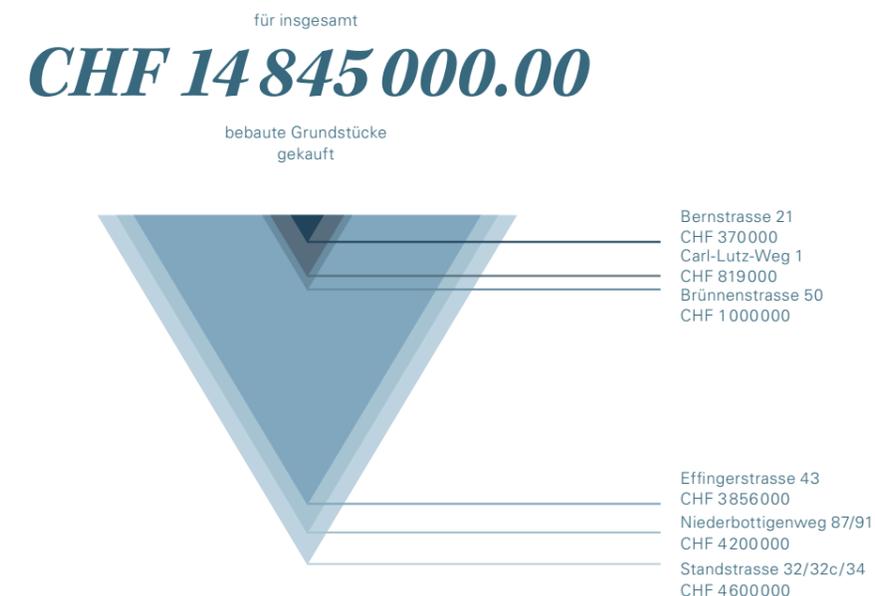
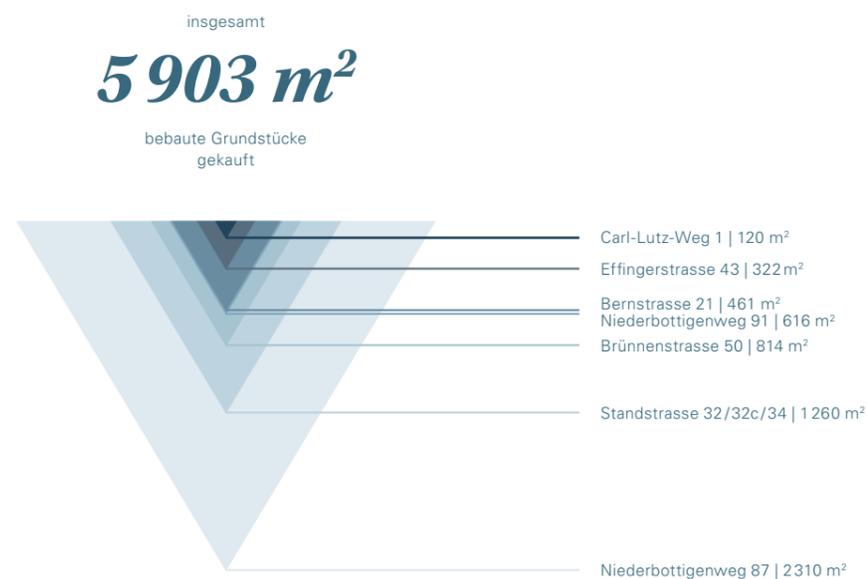
Durch die Ausübung der in den Baurechtsverträgen stipulierten Vorkaufsrechte wurde das Portfolio in Bümpliz mit zwei Wohnungen und einem Ladenlokal an der Bernstrasse 21, einem Einfamilienhaus an der Bernstrasse 11 sowie einer Eigentumswohnung am Carl-Lutz-Weg 1 im Ostring ergänzt. Zudem konnten folgende zwei Grundstücke erworben werden:

Brünnenstrasse 50

Bei der Brünnenstrasse 50 handelt es sich um ein Dreifamilienhaus in Bümpliz, welches an das Schulareal der Volksschule Stapfenacker angrenzt. Die Erbgemeinschaft suchte einen Käufer, der die bestehende Mieterschaft übernimmt. Der Fonds fördert seit seinem Bestehen eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik und bewahrt damit bezahlbaren Wohnraum. Die Verkäuferschaft honorierte diese Anstrengungen, indem sie auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtete und schloss in der Folge den Kaufvertrag direkt mit der Stadt Bern ab.

Effingerstrasse 43

In einer öffentlichen Ausschreibung hat das Bundesamt für Bauten und Logistik die seit 20 Jahren als Bürogebäude genutzte Liegenschaft an der Effingerstrasse 43 zum Verkauf ausgeschrieben. Die Stadt Bern hat an diesem Bieterverfahren teilgenommen und erhielt dank der geltenden Bundesverordnung «Das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes», welche festhält, dass bei der Veräusserung von Bundesliegenschaften dem Standortkanton und der Standortgemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht, den Kaufzuschlag. So konnte der Fonds an zentraler Lage in der Nähe der Kaufmännischen Schule eine gut unterhaltene Immobilie erwerben, die aufgrund ihrer Grundrissstruktur einen Rückbau zur ursprünglichen Wohnnutzung zulässt. Dadurch können mittelfristig 12 neue Wohnungen mit angemessenen Mietzinsen realisiert werden.

**Kauf von bebauten Grundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Kauf von	Grund
Bernstrasse 21	Bern	Bern 6/1455	Bern 6/1487	461	370 000.00	03.03.2016	Nelly Nydegger-Aeberhard	Ausübung Vorkaufsrecht
Carl-Lutz-Weg 1	Bern	Bern 4/3227	Bern 4-25/4236	120	819 000.00	29.06.2016	Alessandro Valdetaro	Ausübung Vorkaufsrecht
Brünnenstrasse 50	Bern	Bern 6/1645	--	814	1 000 000.00	07.07.2016	Erbengemeinschaft Schwalm	Portfolioerweiterung
Standstrasse 32/32c/34	Bern	Bern 5/304	Bern 5/3015	1 260	4 600 000.00	17.12.2015*	Wyler Baugesellschaft AG	Ausübung Vorkaufsrecht
Niederbottigenweg 87 Niederbottigenweg 91	Bern	Bern 6/4267 Bern 6/4627	Bern 6/4680 Bern 6/4617	2 310 616	4 200 000.00	24.09.2015*	Ramseier AG	Ausübung Vorkaufsrecht
Effingerstrasse 43	Bern	Bern 3/2595	--	322	3 856 000.00	15.11.2016	Bundesamt für Bauten und Logistik	Portfolioerweiterung

*Übergang Nutzen und Gefahr per 01.01.2016

Verkauf von bebauten Grundstücken

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Verkauf an	Grund
Münstergasse 59	Bern	Bern 1/625	--	72	480 000.00	13.04.2016	Probst Schliesstechnik AG	Abgabe im Baurecht
Place de la Liberté 9	La Neuveville	378	--	172	460 000.00	01.03.2016	Manuel Blaser	Verkauf

Vermögensübertragungen

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m ²	Übertragungswert CHF	Datum Übertragung	Grund
Restaurant Rosengarten	Bern	Bern 4/1823	Teilfläche	3 500 000.00	01.01.2016	Entwidmung aufgrund der Nutzung (Verwaltungsvermögen > Fonds)
Bundesgasse 7 (Parkcafé Kleine Schanze)	Bern	Bern 1/1516	Teilfläche	1 700 000.00	01.01.2016	Entwidmung aufgrund der Nutzung (Verwaltungsvermögen > Fonds)
Glockenstrasse 3 Glockenstrasse 5 Glockenstrasse 5a	Bern	Bern 6/432	3 637	1 936 547.00	01.08.2016	Übertragung Liegenschaften im öffentlichen Interesse > Fonds
Friedbühlstrasse 70	Bern	Bern 3/2526	--	2 659.00	01.07.2016	Widmung aufgrund der Nutzung (Fonds > Verwaltungsvermögen)

Landwirtschaft

Mit ihrer Ankündigung, im Gebiet Riedbach ein Werkstattgebäude zu errichten, hat der Bahnbetrieb Bern-Lötschberg-Simplon (BLS) im Westen der Stadt Bern für Unruhe gesorgt. Der geplante Werkstattneubau wird sich über eine Fläche von rund 20 Hektaren erstrecken. Die BLS beabsichtigt, an diesem Standort im 24-Stunden-Betrieb ihre Zugeinheiten zu warten. Der zur Diskussion stehende Standort liegt im heute kaum erschlossenen und vornehmlich landwirtschaftlich genutzten äussersten Westen des Stadtteils VI, Bümpliz-Oberbottigen. Mehrere Landwirte werden direkt vom Bau betroffen sein, da landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen wird. Ein Teil des Areals soll im Wald zu stehen kommen.

Die Auswirkungen auf diejenigen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Bern befinden, können zurzeit noch nicht abgeschätzt werden. Nebst den landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich auch der Schiessstand Riedbach im Perimeter des geplanten Werkstattgebäudes. Aus Sicht der Stadt Bern bzw. des Fonds gilt es, die weitere Entwicklung aufmerksam zu verfolgen und, falls notwendig, entsprechende Entschädigungsforderungen zu Händen der BLS zu stellen.

Der Fonds ist ebenfalls Eigentümer von rund 110 Hektaren Wald in der Gemeinde Bern und den Nachbargemeinden Belp und Köniz. Die Wälder auf und nahe dem Stadtgebiet werden für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung immer wichtiger: Jogger, Radfahrer, Reiter, Wanderer, aber auch Waldspielgruppen und viele weitere Personen gestalten einen Teil ihrer Freizeit in den Wäldern.

Die Bewirtschaftung ist dem Forstbetrieb der Burgergemeinde Bern übertragen. Dieser bewirtschaftet die Wälder der Stadt Bern naturnah, was eine hohe Biodiversität gewährleistet. Auf einigen wenigen Flächen werden spezifische ökologische Zielsetzungen verfolgt. Es besteht die Absicht, die stadteigenen Wälder intensiver als in der Vergangenheit zu bewirtschaften. Ziel ist es, den Wald derart zu nutzen, dass er selbsttragend ist. Darüber hinaus werden die Wälder nachhaltig gepflegt, damit für die Bevölkerung auch langfristig eine wertvolle Ausgleichsmöglichkeit zum hektischen Stadtleben bestehen bleibt.

Die Wälder auf dem Stadtgebiet werden für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung immer wichtiger.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2016

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

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

** Integrierte Produktion

Beteiligungen

Baugesellschaft Egelmoos AG

Die Egelmoos AG ist Eigentümerin des Alterszentrums Spitalackerpark. Das in den 1970er Jahren erbaute Alterszentrum im Breitenrainquartier wies nach langjähriger intensiver Nutzung altersbedingte Mängel auf. Im Jahr 2011 wurde das Projekt «Pappillon» der Rykart Architekten AG Bern in einer öffentlichen Ausschreibung zur Umsetzung empfohlen, was indes durch Einsprachen verzögert wurde. Das nun im Berichtsjahr gestartete Bauvorhaben umfasst, zusätzlich zur Erneuerung der Gebäudehülle, der Haustechnik und des Innenausbaus, den Rückbau des Anbaus am Turmgebäude. Der neue viergeschossige Anbau weitet die heute beengte Zugangssituation auf. Das Gebäude mit altersgerechten Wohnungen parallel zur Beundenfeldstrasse wird um ein Geschoss aufgestockt. Nach der Fertigstellung des 34 Millionen Franken teuren Umbau- und Erweiterungsprojekts stehen insgesamt 69 altersgerechte Wohnungen sowie 48 Pflegeplätze zur Verfügung. Das Alterszentrum wird im Frühjahr 2019 bezugsbereit sein.

Baugenossenschaft Bethlehem

Die Baugenossenschaft Bethlehem ist Eigentümerin der Liegenschaften Bümplizstrasse 58a-f sowie der Statthalterstrasse 104 und feierte im Jahr 2016 ihr 95-jähriges Bestehen. Das Präsidium des Vorstands wurde im Berichtsjahr neu besetzt: Nach dem Rücktritt von Ernst Jäggi wurde Kurt Oberli durch die Generalversammlung 2016 zum Präsidenten gewählt. Darüber hinaus wurde das Genossenschaftskapital von Fr. 153 000.00 auf Fr. 160 000.00 erhöht. Die Stadt Bern konnte dabei ihren Anteil um ein Prozent auf neu 50% erhöhen.

Stadtwohnung Bern AG

Die Stadtwohnung Bern AG ist Eigentümerin verschiedener Liegenschaften in der Stadt Bern sowie in Ostermundigen. Nach dem Tod des Verwaltungsratspräsidenten, Dr. Klaus Baumgartner, wurde das Präsidium neu bestellt. Die Generalversammlung 2016 wählte Sascha Burkhalter, SKV Immobilien AG (Hauptaktionärin), zum neuen Verwaltungsratspräsidenten. Die Geschäftsschwerpunkte im Berichtsjahr lagen in der Erstellung des Neubaus auf dem Baufeld 19 in Brünnen (Bezugsbereitschaft: Sommer 2017) sowie dem Ersatzneubau der Liegenschaften Blankweg 54/56 und 62/64 in Ostermundigen (Bezugsbereitschaft: Frühjahr 2018).

Baugenossenschaft Aare Bern

Einer der Geschäftsschwerpunkte im Berichtsjahr lag bei der Erstellung eines Neubaus in Brünnen. Die Baugenossenschaft Aare Bern erstellte auf dem Baufeld 20 insgesamt 59 möblierte Wohnungen mit bedarfsgerechten Servicedienstleistungen. Die Gesellschaft nahm zudem an zwei Baurechts-Ausschreibungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern teil. Während beim Alten Tramdepot Bürgerziel ein Mitbewerber den Zuschlag erhielt, konnte sich die Baugenossenschaft Aare das Baufeld U1 auf dem Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage Warmbächli sichern. Der entsprechende Reservationsvertrag konnte im Herbst 2016 unterzeichnet werden. Die Fertigstellung der Überbauung auf dem Baufeld U1 ist per Mitte 2022 vorgesehen.

Dienstleistungen für Dritte und Behörden

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2016

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	58.67	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 112 Wohneinheiten
FAMBAU Genossenschaft	74 000.00	1.48	günstiger Wohnraum	2 541
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	günstiger Wohnraum	2 670, davon 34 in Bern
Regio Wohnbau AG	50 000.00	3.44	günstiger Wohnraum	51
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90 000.00	8.06	günstiger Wohnraum	360
Stadtwohnung Bern AG	800 000.00	8.89	günstiger Wohnraum	124
Tscharnergut Immobilien AG	420 000.00	16.28	Infrastruktur Tscharnergut	-
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	300 000.00	25.00	günstiger Wohnraum	473, davon 394 in Bern

Im Berichtsjahr konnten für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

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

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern involviert bei:

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

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

- Koordination der Tätigkeiten mit den institutionellen Vorgaben, vor allem im Bereich der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und 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 2016 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und teilweise Aufwendungen und Erträge von Immobilien Stadt Bern. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten wird separat entschädigt. Es handelt sich dabei um die Bewirtschaftung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden) und die der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft Biwo AG und fünf private Bewirtschaftungsmandate.

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 901 257.56 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 2016 einen Saldo von total CHF 260.5 Mio. auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem im Portfoliomanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 268.6 Mio.

<i>Verteilung Aufwandüberschuss</i>	<i>in CHF</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	6 782 607.62
Entnahme Erneuerungsfonds	-7 628 865.18
Entnahme Subventionsfonds	0.00
Entnahme Innovationsfonds	-55 000.00
Total	-901 257.56

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um rund CHF 30 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 1 297 312 079.95 (Vorjahr CHF 1 267 467 580.33). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften (CHF 50.8 Mio.) sowie auf Marktwertanpassungen bei Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird zentral durch die Stadtverwaltung geführt. Per 31. Dezember 2016 weist das Postcheckkonto einen Saldo von CHF 78 638.94 aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 940 451.44 und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von rund CHF 2.0 Mio. aus. Begründet wird die Reduktion mit einer im Vorjahr geleisteten Anzahlung von CHF 2.0 Mio. für den Erwerb der Liegenschaft Standstrasse 32/32c/34. Das Delkredere konnte um CHF 18 000.00 auf CHF 77 000.00 reduziert werden, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 43.8 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit rund CHF 20.3 Mio. entfielen 2016 die höchsten Investitionen auf das Neubauprojekt Stöckacker Süd, mit CHF 5.5 Mio. auf die Infrastrukturbauten WankdorfCity und mit CHF 1.7 Mio. auf die Gesamtanierung Bottigenstrasse 76.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 34.5 Mio. zu verzeichnen. Neben den Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie den üblichen Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben konnten im Berichtsjahr auch folgende Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

<i>Zugänge</i>	<i>in CHF</i>
Bernstrasse 21; Wohn- und Geschäftshaus	370 000.00
Glockenstrasse 3, 5, 5a; Zuweisung aus dem Immobilienbestand der Stadt	1 936 547.00
Niederbottigenweg 87, 91; Baurecht	4 200 000.00
Restaurant Rosengarten; Entwidmung aus dem Verwaltungsvermögen	3 500 000.00
Parkcafé Kleine Schanze; Entwidmung aus dem Verwaltungsvermögen	1 700 000.00
Effingerstrasse 43; Erwerb Grundstück Nr. 2595	3 856 000.00
Standstrasse 32, 32c und 34; Wohn- und Geschäftshaus	4 600 000.00
Brünnenstrasse 50; Dreifamilienhaus	1 000 000.00
Carl-Lutz-Weg 1; 4 1/2-Zimmerwohnung	819 000.00

<i>Abgänge</i>	<i>in CHF</i>
Münstergasse 59; Abgabe im Baurecht	480 000.00
Friedbühlstrasse 70; Widmung ins Verwaltungsvermögen	2 659.00
Altstadtliegenschaft; Place de la Liberté, La Neuveville ¹⁾	430 000.00

1) Beim ausgewiesenen Betrag handelt es sich um den Buchwert; Verkaufspreis CHF 460 000.00

Seit Einführung von HRM2 im Jahr 2014 werden die Wertschriften gemäss den Bestimmungen von HRM2 mit 8% kapitalisiert oder nach dem Bruttosteuerwert bewertet. Im Berichtsjahr konnten die Wertschriften um netto rund CHF 51 000.00 aufgewertet werden. Durch den Erwerb der Aktien Egelmoos AG und der Anteile an der Baugenossenschaft Bethlehem hat sich der Wert um weitere CHF 75 000.00 erhöht.

Die gewährten Darlehen haben sich im Jahr 2016 um rund CHF 15 000.00 erhöht.

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden und langfristigen Verbindlichkeiten, den passiven Rechnungsabgrenzungen und den Rückstellungen. Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von CHF 31.3 Mio. aus und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 15.9 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 300.0 Mio. eine Zunahme von CHF 50.0 Mio. aus. Der Saldo der Rückstellungen weist praktisch einen unveränderten Saldo von rund CHF 175 000.00 aus.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen haben eine Erhöhung von CHF 8.7 Mio. gegenüber dem Vorjahr erfahren und betragen per 31. Dezember 2016 rund CHF 10.7 Mio. Begründet wird diese Erhöhung mit dem erzielten Agio von CHF 8.4 Mio. auf einem neu aufgenommenen Darlehen von CHF 50.0 Mio. Dieses Agio wird über die Gesamtlaufzeit von 13 Jahren pro rata aufgelöst.

Das Dotationskapital weist eine Zunahme von rund CHF 5.2 Mio. aus und beträgt neu CHF 348.2 Mio. Begründet wird diese Zunahme mit der Entwidmung von zwei Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern und Übertragung in den Fonds. Erneuerungs-, Subventions- und Innovationsfonds reduzieren sich mit der Entnahme des Aufwandüberschusses 2016 auf insgesamt CHF 260.5 Mio.

Seit Einführung von HRM2 wird im Eigenkapital eine Neubewertungsreserve geführt. Gemäss den Rechnungslegungsvorschriften mussten die Liegenschaften und Beteiligungen des Finanzvermögens per 1. Januar 2014 auf den Marktwert aufgewertet werden und der erstmalige Aufwertungsgewinn in diese Neubewertungsreserve eingelegt werden. Die Neubewertungsreserve dient dazu, allfällige Marktwertverluste von Liegenschaften und Wertschriften aufzufangen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Neubewertungsreserve um CHF 17.2 Mio. reduziert und weist neu per 31. Dezember 2016 einen Saldo von CHF 346.5 Mio. auf.

in CHF	Erläuterungen	31.12.2016	%	31.12.2015	%
AKTIVEN					
		1 297 312 079.95	100.00	1 267 467 580.33	100.00
Flüssige Mittel					
		78 638.94	0.01	9 659.95	0.00
Post		78 638.94	0.01	9 659.95	0.00
Forderungen					
		940 451.44	0.07	2 963 864.49	0.23
Forderungen gegenüber Dritten	1	993 989.54	0.08	1 038 569.19	0.08
Delkredere	2	-77 000.00	-0.01	-95 000.00	-0.01
Kontokorrente mit Dritten		23 461.90	0.00	20 295.30	0.00
Anzahlungen an Dritte		-	0.00	2 000 000.00	0.16
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
		8 196 634.01	0.63	10 991 749.77	0.87
Zeitliche Abgrenzungen	3	989 862.70	0.08	1 008 330.10	0.08
Forderungen aus HK/NK	3	7 206 771.31	0.56	9 983 419.67	0.79
Finanzanlagen					
		5 683 494.40	0.44	5 542 077.90	0.44
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	5 326 367.50	0.41	5 199 951.00	0.41
Darlehen	5	357 126.90	0.03	342 126.90	0.03
Sachanlagen Finanzvermögen					
		1 282 412 861.16	98.85	1 247 960 228.22	98.46
Baurechte	6	311 038 606.35	23.98	308 377 455.45	24.33
Baulandparzellen	6	33 496 551.29	2.58	35 484 147.98	2.80
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	10 305 266.82	0.79	10 502 269.25	0.83
Wohnliegenschaften	6	432 718 906.95	33.36	429 610 683.16	33.90
Geschäftsliegenschaften	6	397 956 156.64	30.68	390 473 095.86	30.81
Landwirtschaftliche Gebäude	6	7 159 276.25	0.55	5 657 000.15	0.45
Anlagen im Bau	7	98 073 862.39	7.56	76 826 218.70	6.06
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-8 335 765.53	-0.64	-8 970 642.33	-0.71

in CHF	Erläuterungen	31.12.2016	%	31.12.2015	%
PASSIVEN					
		1 297 312 079.95	100.00	1 267 467 580.33	100.00
Laufende Verbindlichkeiten					
		31 329 920.92	2.41	47 248 672.37	3.73
Kreditoren	8	3 805 145.97	0.29	3 744 927.18	0.30
Kontokorrent Stadtkasse	8	14 944 900.07	1.15	29 238 198.28	2.31
Kontokorrente mit Dritten	8	23 401.47	0.00	7 657.13	0.00
Steuern	8	-	0.00	8 500.43	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	3 776 447.46	0.29	2 520 473.05	0.20
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	8	8 776 535.95	0.68	11 724 493.45	0.93
Depotgelder	8	3 490.00	0.00	4 422.85	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen					
		10 679 339.40	0.82	2 009 431.55	0.16
Zeitliche Abgrenzungen	9	10 679 339.40	0.82	2 009 431.55	0.16
Langfristige Verbindlichkeiten					
		300 000 000.00	23.12	250 000 000.00	19.72
Anleihen	10	100 000 000.00	7.71	50 000 000.00	3.94
Darlehen	10	200 000 000.00	15.42	200 000 000.00	15.78
Langfristige Rückstellungen					
		175 448.65	0.01	165 596.70	0.01
Rückstellungen aus betrieblicher Tätigkeit		-	0.00	5 000.00	0.00
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		175 448.65	0.01	160 596.70	0.01
Fondskapital					
		955 127 370.98	73.62	968 043 879.71	76.38
Dotationskapital	11	348 177 576.62	26.84	342 980 235.62	27.06
Erneuerungsfonds	11	220 477 291.37	16.99	207 902 091.01	16.40
Subventionsfonds	11	19 500 000.00	1.50	17 000 000.00	1.34
Innovationsfonds	11	21 375 000.00	1.65	18 775 000.00	1.48
Neubewertungsreserve Finanzvermögen	11	346 498 760.55	26.71	363 711 352.72	28.70
Jahresergebnis	11	-901 257.56	-0.07	17 675 200.36	1.39

Erfolgsrechnung 2016

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

Bruttogewinn Fonds CHF 43.8 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelträgen und den Einzelkosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 43.8 Mio.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von rund CHF 1.9 Mio. auf CHF 56.6 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 7.8 Mio. und damit um CHF 1.7 Mio. über dem Vorjahreswert.

Ordentlicher EBIT CHF 35.7 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 8.1 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge.

Ordentlicher Betriebsgewinn CHF 4.9 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 300.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 3.0 Mio. oder 1.0% zu Buche.

Per 1. Januar 2014 hat der Gemeinderat den Zinsmechanismus der Eigenkapitalverzinsung neu geregelt. Der Mechanismus zur Festlegung der Entschädigung (Verzinsung) des Fonds ist verbindlich und in Artikel 9 Absatz 2 des Fondsreglements festgehalten.

Die einzelnen Liegenschaftstypen wurden Kategorien zugewiesen und pro Kategorie eine Ausschüttungsquote (Ausschüttung in % des Marktwertes) definiert. Der Ausschüttungsbetrag beträgt rund CHF 27.6 Mio. und wurde anhand folgender Zinssätze kalkuliert:

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

Das Resultat von CHF 4.9 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn CHF 6.7 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr rund CHF 31 000.00 und betreffen die Verkäufe des Grundstücks Place de la Liberté in La Neuveville sowie des Anteilscheins an der Infrastrukturgemeinschaft Brünen-Nord.

Eine Rückerstattung von Grundstückgewinnsteuern hat das Jahresergebnis um rund CHF 0.9 Mio. verbessert. Die Rückerstattung konnte infolge steuerlicher Verlustverrechnung aus Vorjahren geltend gemacht werden.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen im Berichtsjahr netto CHF - 16.4 Mio. und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von rund CHF 51 000.00 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 (Aufwandüberschuss) auf diese beiden Fonds und den Erneuerungsfonds.

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen, der im Berichtsjahr mit rund CHF 7.6 Mio. ausgefallen ist, wird dem Erneuerungsfonds belastet. Dem Innovationsfonds werden zwei kleinere Beträge für die Finanzierung einer Erdsondenheizung sowie für die Änderung eines Wettbewerbsverfahrens entnommen.

Erneuerungsfonds		220477291.37	
ordentliche Zuweisung	6782607.62		
Entnahme 2016: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-7628865.18	-846257.56	
Total 31.12.2016			219631033.81
Subventionsfonds		19500000.00	
Zuweisung 2016	0.00		
Entnahme 2016	0.00	0.00	
Total 31.12.2016			19500000.00
Innovationsfonds		21375000.00	
Zuweisung 2016	0.00		
Entnahme 2016	-55000.00	-55000.00	
Total 31.12.2016			21320000.00

in CHF	Erläuterungen	IST 2016	IST 2015	Veränderung 2015/16	Veränderung 2015/16 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	6	56602314.04	54368439.75	2233874.29	4.11
Beteiligungserträge	4	316295.00	319920.00	-3625.00	-1.13
Verwaltungshonorare	12	922203.04	736553.92	185649.12	25.21
übrige Erträge	13	954893.39	909875.91	45017.48	4.95
Total Einzelerträge		58795705.47	56334789.58	2460915.89	4.37
Einzelkosten					
Instandhaltung	14	6203487.48	4284750.79	1918736.69	44.78
Instandsetzung	14	1566653.25	1810232.05	-243578.80	-13.46
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		2295297.00	1316589.95	978707.05	74.34
übrige Mieten, Pacht	15	1616001.45	628820.05	987181.40	156.99
Energie- und Heizkosten		507582.35	483926.81	23655.54	4.89
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		1549629.78	1595191.97	-45562.19	-2.86
Sondernutzungskonzessionen/ übrige Liegenschaftskosten	16	1137734.37	1196518.12	-58783.75	-4.91
übrige Kosten		151033.78	69569.28	81464.50	117.10
Total Einzelkosten		15027419.46	11385599.02	3641820.44	31.99
Bruttogewinn		43768286.01	44949190.56	-1180904.55	-2.63
(Bruttogewinnmarge)		74.4%	79.8%	-5.3%	

in CHF	Erläuterungen	IST 2016	IST 2015	Veränderung 2015/16	Veränderung 2015/16 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg		-3938.85	977585.84	-981524.69	-100.40
Verwaltungskosten		8113548.24	7558606.97	554941.27	7.34
Ordentlicher EBIT		35658676.62	36412997.75	-754321.13	-2.07
(EBIT-Marge)		60.6%	64.6%	-4.0%	
Immobilienfinanzierung		2980242.10	4144585.49	-1164343.39	-28.09
Fondskapitalverzinsung		27589251.00	25693203.00	1896048.00	7.38
übriger Finanzierungserfolg		185104.10	13208.80	171895.30	1301.37
Ordentlicher Betriebsgewinn		4904079.42	6562000.46	-1657921.04	-25.27
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)					
Veräusserungsgewinne	17	30999.00	141954.45	-110955.45	-78.16
Grundstückgewinnsteuern		-39297.10	0.00	-39297.10	-100.00
Periodenfremde Rückerstattung Grundstückgewinnsteuern	18	949750.90	0.00	949750.90	100.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	19	-16381934.27	14896262.46	-31278196.73	-209.97
Marktwertanpassungen Wertschriften	19	51417.50	576875.00	-525457.50	-91.09
Entnahme aus Neubewertungsreserve	19	17212592.17	0.00	17212592.17	100.00
Reingewinn		6727607.62	22177092.37	-15449484.75	-69.66
Entnahme aus Erneuerungsfonds	20	-7628865.18	-4501892.01	-3126973.17	69.46
Entnahme aus Spezialfinanzierung		-901257.56	17675200.36	-18576457.92	-105.10

Erfolgsrechnung 2016 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2016»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
Einzelträge									
Mieten/Baurechtszinsen	57 302 838.69	18 270 566.32	23 963 482.48	242 161.00	14 826 628.89	0.00	0.00	0.00	0.00
Leerstand/Umbauleerstand	-7 005 24.65	-304 026.00	-392 898.65	-3 600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Nettomiete/Baurechtszinsen	56 602 314.04	17 966 540.32	23 570 583.83	238 561.00	14 826 628.89	0.00	0.00	0.00	0.00
Beteiligungserträge	316 295.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	316 295.00	0.00
Verwaltungshonorare	922 203.04	197 435.95	78 511.50	0.00	1 699.65	628 829.61	0.00	15 726.33	0.00
übrige Erträge	954 893.39	293 858.77	645 764.02	15 270.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Einzelträge	58 795 705.47	18 457 835.04	24 294 859.35	253 831.60	14 828 328.54	628 829.61	0.00	332 021.33	0.00
Einzelkosten									
Instandhaltung	6 203 487.48	3 806 098.91	2 294 133.57	21 681.85	81 573.15	0.00	0.00	0.00	0.00
Instandsetzung	1 566 653.25	613 122.55	694 137.85	259 392.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	2 295 297.00	135 549.10	1 934 218.75	18 498.70	206 480.45	0.00	550.00	0.00	0.00
übrige Mieten, Pacht	1 616 001.45	129 717.55	1 231 601.30	1 490.80	253 191.80	0.00	0.00	0.00	0.00
Energie- und Heizkosten	507 582.35	156 905.00	345 805.70	3 235.00	1 636.65	0.00	0.00	0.00	0.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	1 549 629.78	545 810.39	596 889.35	18 888.65	358 795.01	28 287.09	0.00	959.29	0.00
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	1 137 734.37	165 868.55	970 832.07	747.80	285.95	0.00	0.00	0.00	0.00
übrige Kosten	151 033.78	52 077.92	82 905.35	0.00	0.00	12 959.21	3 091.30	0.00	0.00
Total Einzelkosten	15 027 419.46	5 605 149.97	8 150 523.94	323 935.65	901 963.01	41 246.30	3 641.30	959.29	0.00

Erfolgsrechnung 2016 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2016»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
Bruttogewinn	43 768 286.01	12 852 685.07	16 144 335.41	-70 104.05	13 926 365.53	587 583.31	-3 641.30	331 062.04	0.00
(Bruttogewinnmarge)	74.4%	69.6%	66.5%	-27.6%	93.9%	93.4%	-	99.7%	-
Gemeinkosten									
übriger Immobilienerfolg	-3 938.85	-1 313.21	-1 312.82	0.00	-1 312.82	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	8 113 548.24	3 160 468.56	2 041 144.16	408 251.70	1 234 837.21	425 114.95	658 039.04	185 692.63	0.00
Ordentlicher EBIT	35 658 676.62	9 693 529.73	14 104 504.07	-478 355.75	12 692 841.14	162 468.36	-661 680.34	145 369.41	0.00
(EBIT-Marge)	60.6%	52.5%	58.1%	-188.5%	85.6%	25.8%	-	43.8%	-
Immobilienfinanzierung	2 980 242.10	993 612.72	993 314.69	0.00	993 314.69	0.00	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalverzinsung	27 589 251.00	9 198 256.28	9 195 497.36	0.00	9 195 497.36	0.00	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	185 104.10	62 251.21	62 232.54	0.00	60 620.34	0.00	0.00	0.00	0.00
Ordentlicher Betriebsgewinn	4 904 079.42	-560 590.49	3 853 459.48	-478 355.75	2 443 408.75	162 468.36	-661 680.34	145 369.41	0.00
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)									
Veräusserungsgewinne	30 999.00	30 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	999.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	-39 297.10	-39 297.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
periodenfremde Rückerstattung Grundstückgewinnsteuern	949 750.90	949 750.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	-16 381 934.27	-7 139 034.65	-11 757 902.27	-88 635.06	2 603 637.71	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	51 417.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51 417.50	0.00
Entnahme aus Neubewertungsreserve	17 212 592.17	7 969 692.08	11 754 120.78	92 416.70	-2 603 637.39	0.00	0.00	0.00	0.00
Reingewinn	6 727 607.62	1 210 520.74	3 849 677.99	-474 574.11	2 443 409.07	162 468.36	-661 680.34	197 785.91	0.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-7 628 865.18	-3 770 527.77	-3 479 787.94	-46 078.67	-332 470.80	0.00	0.00	0.00	0.00
Zuweisung / Entnahme Spezialfinanzierung	-901 257.56	-2 560 007.03	369 890.05	-520 652.78	2 110 938.27	162 468.36	-661 680.34	197 785.91	901 257.56

Geldflussrechnung 2016

in CHF	2016	2015
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	-901 257.56	17 675 200.36
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	-30 999.00	-141 954.45
(-) Auf- / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	16 330 516.77	-15 473 137.46
(+) Abnahme / (-) Zunahme Forderungen	2 023 413.05	-2 241 707.56
(+) Abnahme / (-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	2 795 115.76	1 631 138.43
(-) Abnahme / (+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	-1 625 453.24	-132 897.08
(-) Abnahme / (+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	8 669 907.85	20 734.85
(-) Abnahme / (+) Zunahme langfristige Rückstellungen	9 851.95	-2 223 667.25
(-) Abnahme / (+) Zunahme Neubewertungsreserve	-17 212 592.17	0.00
(-) Abnahme / (+) Zunahme Dotationskapital	5 197 341.00	3 160 000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	15 255 844.41	2 273 709.84
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Kauf Liegenschaften	-22 103 098.00	-24 289 550.90
Verkauf Liegenschaften	942 659.00	120 000.00
Investitionen aus Baukrediten	-29 644 128.21	-17 302 417.43
Gewährung Darlehen	-15 000.00	-250 000.00
Kauf Beteiligungen	-75 000.00	-180 250.00
Verkauf Beteiligungen	1 000.00	184 541.45
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-50 893 567.21	-41 717 676.88
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung / (-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	-14 293 298.21	19 446 795.73
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	50 000 000.00	50 000 000.00
Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	-30 000 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	35 706 701.79	39 446 795.73
Total Geldfluss	68 978.99	2 828.69
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	9 659.95	6 831.26
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	78 638.94	9 659.95

Anhang zur Jahresrechnung 2016 Regelwerk

Angewendetes Regelwerk

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

Gemeindegesezt (GG, BSG 170.11)
Gemeindeverordnung (GV, BSG 170.111)
Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHDV, BSG 170.511)

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

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an zehn Aktiengesellschaften sowie an acht Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt CHF 5 326 367.50. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter den Kapiteln «Beteiligungen» ab Seite 47 sowie «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» ab Seite 67 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.

Bewertungsgrundsätze

Vermögensart	Bewertungsgrundsatz	Letzmalige Bewertung	Einlage in Neubewertungsreserve in CHF	Entnahmen in CHF
Flüssige Mittel	Nominalwert	31.12.2016	0.00	0.00
Forderungen	Nominalwert	31.12.2016	0.00	0.00
Wertpapiere	Bruttosteuerwert oder Ertrag kapitalisiert mit 8%	31.12.2016	0.00	0.00
Darlehen	Nominalwert	31.12.2016	0.00	0.00
Liegenschaften	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2016	0.00	17 212 592.17
Grundstücke	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2016	0.00	0.00
Baurechte	Kapitalisierung Baurechtszins	31.12.2016	0.00	0.00
Anlagen im Bau	Investitionsstand	31.12.2016	0.00	0.00
Total			0.00	17 212 592.17

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2015 in CHF	Erhöhung im Jahr 2016 in CHF	Reduktion im Jahr 2016 in CHF	Stand 31.12.2016 in CHF
Dotationskapital	342 980 235.62	5 200 000.00	2 659.00	348 177 576.62
Erneuerungsfonds ¹⁾	207 902 091.01	12 575 200.36	0.00	220 477 291.37
Subventionsfonds ¹⁾	17 000 000.00	2 500 000.00	0.00	19 500 000.00
Innovationsfonds ¹⁾	18 775 000.00	2 600 000.00	0.00	21 375 000.00
Neubewertungsreserve	363 711 352.72	0.00	17 212 592.17	346 498 760.55
Jahresergebnis	17 675 200.36	0.00	18 576 457.92	-901 257.56
Total	968 043 879.71	22 875 200.36	35 791 709.09	955 127 370.98

1) Das Jahresergebnis von CHF -901 257.56 wird auf die einzelnen Fonds aufgeteilt

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2015 in CHF	Bildung im 2016 in CHF	Auflösung im 2016 in CHF	Verwendung im 2016 in CHF	Stand 31.12.2016 in CHF
Betriebliche Tätigkeit ¹⁾	5 000.00	0.00	5 000.00	0.00	0.00
Heiz- und Nebenkosten ²⁾	160 596.70	85 160.00	0.00	70 308.05	175 448.65
Total	165 596.70	85 160.00	5 000.00	70 308.05	175 448.65

1) Die Rückstellung von CHF 5 000.00 für allfällige WEG-Belastungen konnte aufgelöst werden

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

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	1.1.2016	292 901 195.59	489 977 538.38	76 826 218.70	859 704 952.67
Zuwachs/Zugänge	2016	121 551.00	14 845 000.00	43 760 276.84	58 726 827.84
Entwidmungen	2016	0.00	7 136 547.00	0.00	7 136 547.00
Abgänge/Korrekturen	2016	0.00	-910 000.00	-6 487 283.45	-7 397 283.45
Widmungen	2016	0.00	-2 659.00	0.00	-2 659.00
Umgliederungen	31.12.2016	21 950.50	7 739 657.22	-16 025 349.70	-8 263 741.98
Anlagewert		293 044 697.09	518 786 083.60	98 073 862.39	909 904 643.08
kumulierte Wertberichtigungen					
Saldo	1.1.2016	61 462 677.09	335 763 240.79	-8 970 642.33	388 255 275.55
Dauernde Wertminderungen	2016	0.00	0.00	-7 628 865.18	-7 628 865.18
Auf-/Abwertungen	2016	333 050.28	-16 714 984.55	0.00	-16 381 934.27
Umgliederungen	2016	0.00	0.00	8 263 741.98	8 263 741.98
Stand	31.12.2016	61 795 727.37	319 048 256.24	-8 335 765.53	372 508 218.08
Buchwert netto	31.12.2016	354 840 424.46	837 834 339.84	89 738 096.86	1 282 412 861.16

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten

CHF 993 989.54

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

2 Delkretere

CHF 77 000.00

in CHF	01.01.2016	31.12.2016	Veränderung	in %*
Bestand	95 000.00	77 000.00	-18 000.00	-18.95

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

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

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

CHF 8 196 634.01

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 95% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2013/2014 und 93% der Periode 2014/2015 abgerechnet. Aus der Periode 2015/2016 waren per Bilanzstichtag noch 27 Abrechnungen hängig.

4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

CHF 5 326 367.50

in CHF	Nominalkapital in CHF (100%)	Eigentumsanteil in %	Buchwert	Ertrag	Rendite in %	Rechnungs- legungsnorm
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.0	135 000.00	10 800.00	6.0	OR
Baugesellschaft Nydegg AG	500 000.00	50.0	250 000.00	12 500.00	5.0	OR
Biwo AG	500 000.00	40.0	150 000.00	12 000.00	6.0	OR
Gäbelbach Immobilien AG	5 120 000.00	6.1	31 000.00	0.00	0.0	OR
Logis Suisse AG	83 781 530.00	0.3	79 062.50	6 325.00	2.8	OR
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	8.9	800 000.00	16 000.00	2.0	OR
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	16.3	840 000.00	0.00	0.0	OR
Wyler-Baugesellschaft AG	1 200 000.00	25.0	300 000.00	150 000.00	50.0	OR
Regio Wohnbau AG	1 454 000.00	3.4	18 750.00	1 500.00	3.0	OR
Egelmoos AG	130 000.00	53.8	70 000.00	3 500.00	5.0	OR
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000.00	24.1	129 375.00	10 350.00	5.0	OR
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000.00	50.0	61 250.00	4 500.00	5.6	OR
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	522 700.00	22.0	86 250.00	6 900.00	6.0	OR
FAMBAU Genossenschaft	5 000 000.00	1.5	27 750.00	2 220.00	3.0	OR
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	76.9	22 500.00	1 800.00	6.0	OR
Baugenossenschaft TerraBern	300 000.00	58.7	2 231 680.00	70 400.00	40.0	OR
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000.00	17.6	60 000.00	4 800.00	6.0	OR
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 116 600.00	8.1	33 750.00	2 700.00	3.0	OR
Total			5 326 367.50	316 295.00		

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 Vorjahr ein Darlehen im Umfang von CHF 250 000.00 an die Gäbelbach-Immobilien AG und im Berichtsjahr ein weiteres Darlehen an den Verein Sunraising in Bern in der Höhe von CHF 15 000.00 gewährt.

6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

CHF 1 192 674 764.30

in CHF	Buchwert	Mietertrag
Wohnen	432 718 906.95	17 966 540.32
Geschäfte	397 956 156.64	23 570 583.83
Landwirtschaft	17 464 543.07	238 561.00
Baurechte	311 038 606.35	14 826 628.89
Baulandparzellen	33 496 551.29	0.00
Total	1 192 674 764.30	56 602 314.04

7 Anlagen im Bau

CHF 89 738 096.86

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 31 329 920.92

Die laufenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden, die der Mieterschaft in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten von hängigen Abrechnungen sowie die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadt Bern. Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Bern handelt es sich einerseits um bereitgestellte Fremdmittel zur Finanzierung von getätigten Investitionen und andererseits um Verbindlichkeiten aus gegenseitigen Verrechnungen.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen

CHF 10 679 339.40

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2 508 216.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	7 901 752.00
übrige Abgrenzungen	269 371.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	10 679 339.40

10 Langfristige Verbindlichkeiten

CHF 300 000 000.00

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Basler Kantonalbank 2014–2021	7 Jahre	31.03.2021	0.7600	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.2026	0.3000	50 000 000.00
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
Zürcher Kantonalbank 2016–2028	12 Jahre	25.02.2028	0.1124	50 000 000.00
Total				300 000 000.00

11 Fondskapital

CHF 955 127 370.98

Bezeichnung	Stand 31.12.2015 in CHF	Erhöhung 2016 in CHF	Reduktion 2016 in CHF	Stand 31.12.2016 in CHF
Dotationskapital	342 980 235.62	5 200 000.00	2 659.00	348 177 576.62
Erneuerungsfonds ¹⁾	207 902 091.01	12 575 200.36	0.00	220 477 291.37
Subventionsfonds ¹⁾	17 000 000.00	2 500 000.00	0.00	19 500 000.00
Innovationsfonds ¹⁾	18 775 000.00	2 600 000.00	0.00	21 375 000.00
Neubewertungsreserve	363 711 352.72	0.00	17 212 592.17	346 498 760.55
Jahresergebnis	17 675 200.36	0.00	18 576 457.92	-901 257.56
Total	968 043 879.71	22 875 200.36	35 791 709.09	955 127 370.98

1) Mit Genehmigung der Jahresrechnung wird das Jahresergebnis auf die einzelnen Fonds im Eigenkapital aufgeteilt

12 Verwaltungshonorare **CHF 922 203.04**

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.

13 Übrige Erträge **CHF 954 893.39**

in CHF	
Rückerstattungen Dritter	620 763.03
Bauherrenleistungen	246 012.20
übrige Entgelte	88 118.16
Total Übrige Erträge	954 893.39

14 Instandhaltung/Instandsetzung **CHF 7 770 140.73**

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.

15 Übrige Mieten, Pacht **CHF 1 616 001.45**

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

16 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten **CHF 1 137 734.37**

in CHF	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	609 410.90
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	53 576.50
Service- und Wartungsarbeiten	186 412.65
Forderungsverluste	75 558.00
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	212 776.32
Total Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten	1 137 734.37

17 Veräusserungsgewinne **CHF 30 999.00**

Diese Position enthält Gewinne aus dem Verkauf der Altstadtliegenschaft am Place de la Liberté in La Neuveville sowie aus dem Verkauf der Beteiligung an der Infrastrukturgenossenschaft Brünen-Nord.

18 Periodenfremde Rückerstattung Grundstückgewinnsteuer **CHF 949 750.90**

Auf dem im Kalenderjahr 2010 im Baurecht abgegebenen Grundstück (Gurtenstrasse) konnten steuerliche Verlustverrechnungen geltend gemacht werden. Dies hatte drei Rückerstattungen der Grundstückgewinnsteuer zur Folge.

19 Auf- und Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften / Entnahme aus Neubewertungsreserve **CHF 882 075.40**

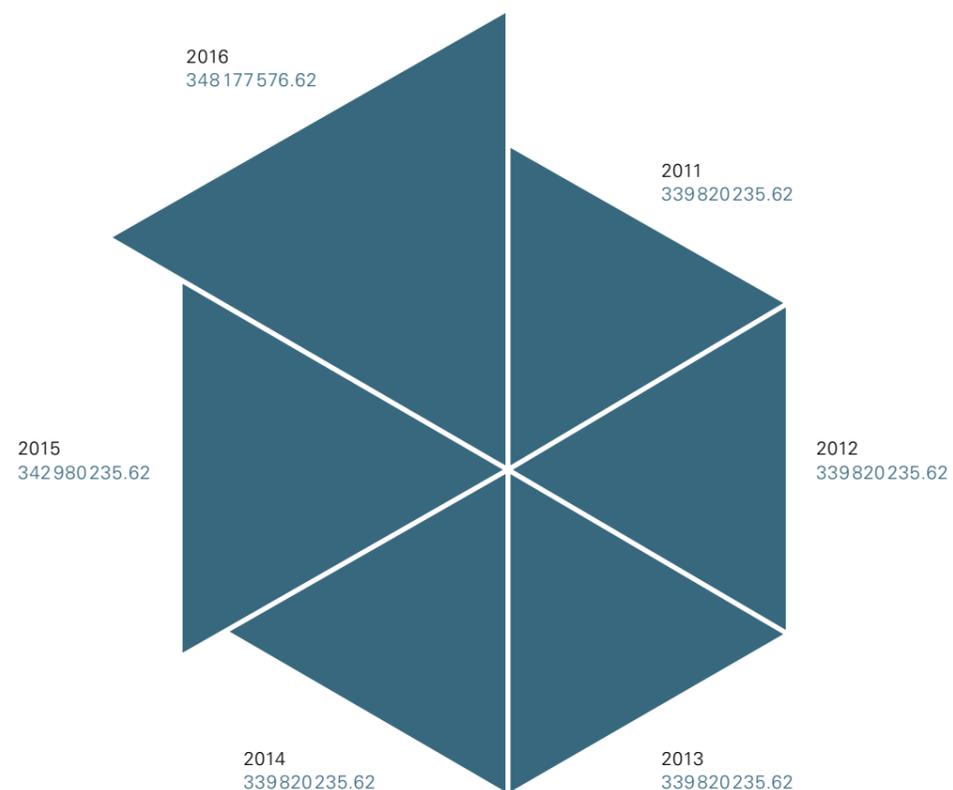
Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen netto CHF 16 381 934.27. Bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 51 417.50 realisiert werden. HMR2 sieht vor, dass negative Marktwertanpassungen über die Neubewertungsreserve gedeckt werden können. Die Entnahme aus der Neubewertungsreserve betrug insgesamt rund CHF 17.2 Mio.

20 Entnahme aus Erneuerungsfonds **CHF 7 628 865.18**

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.

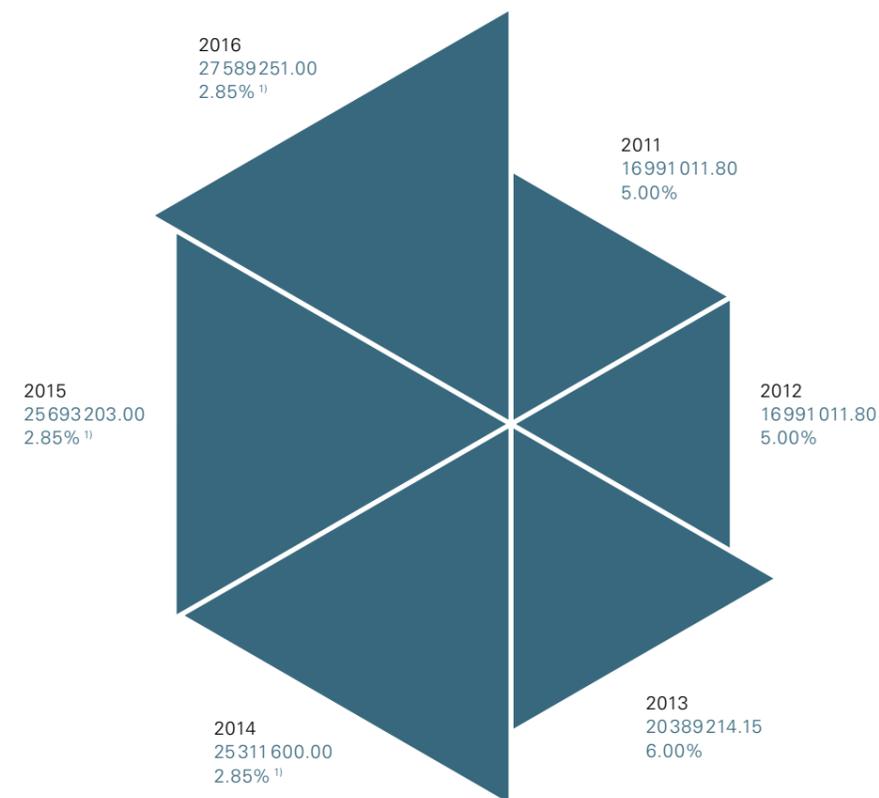
Bottigenstrasse 76	Gesamtsanierung
Keltenstrasse 106+ 108	Gesamtsanierung
Bümplizstrasse 98	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 57	Gesamtsanierung
Stauffacherstrasse 80, 80a, 82	Sanierung
Bundesrain 8	Gesamtsanierung
Laubeggstrasse 34, 38, 40	Gesamtsanierung
Friedbühlstrasse 36	Gesamtsanierung
Aarstrasse 62	Sanierung
Zeughausgasse 16	Sanierung
Nägeligasse 5	Sanierung
Haus Birke	Sanierung
Dalmaziquai 11	Sanierung
Laupenstrasse 49+ 51	Sanierung
Altenbergstrasse 28	Sanierung

Dotationskapital



	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dotationskapital	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	342 980 235.62	348 177 576.62
Erneuerungsfonds	188 442 405.09	190 261 629.13	198 572 816.96	207 902 091.01	220 477 291.37	219 631 033.81
Subventionsfonds	9 500 000.00	12 000 000.00	14 500 000.00	17 000 000.00	19 500 000.00	19 500 000.00
Innovationsfonds	10 975 000.00	13 575 000.00	16 175 000.00	18 775 000.00	21 375 000.00	21 320 000.00
Neubewertungsreserve	-	-	-	31 801 855.72	363 711 352.72	346 498 760.55
Total Fondskapital	548 737 640.71	555 656 864.75	569 068 052.58	901 515 879.35	968 043 879.71	955 127 370.98

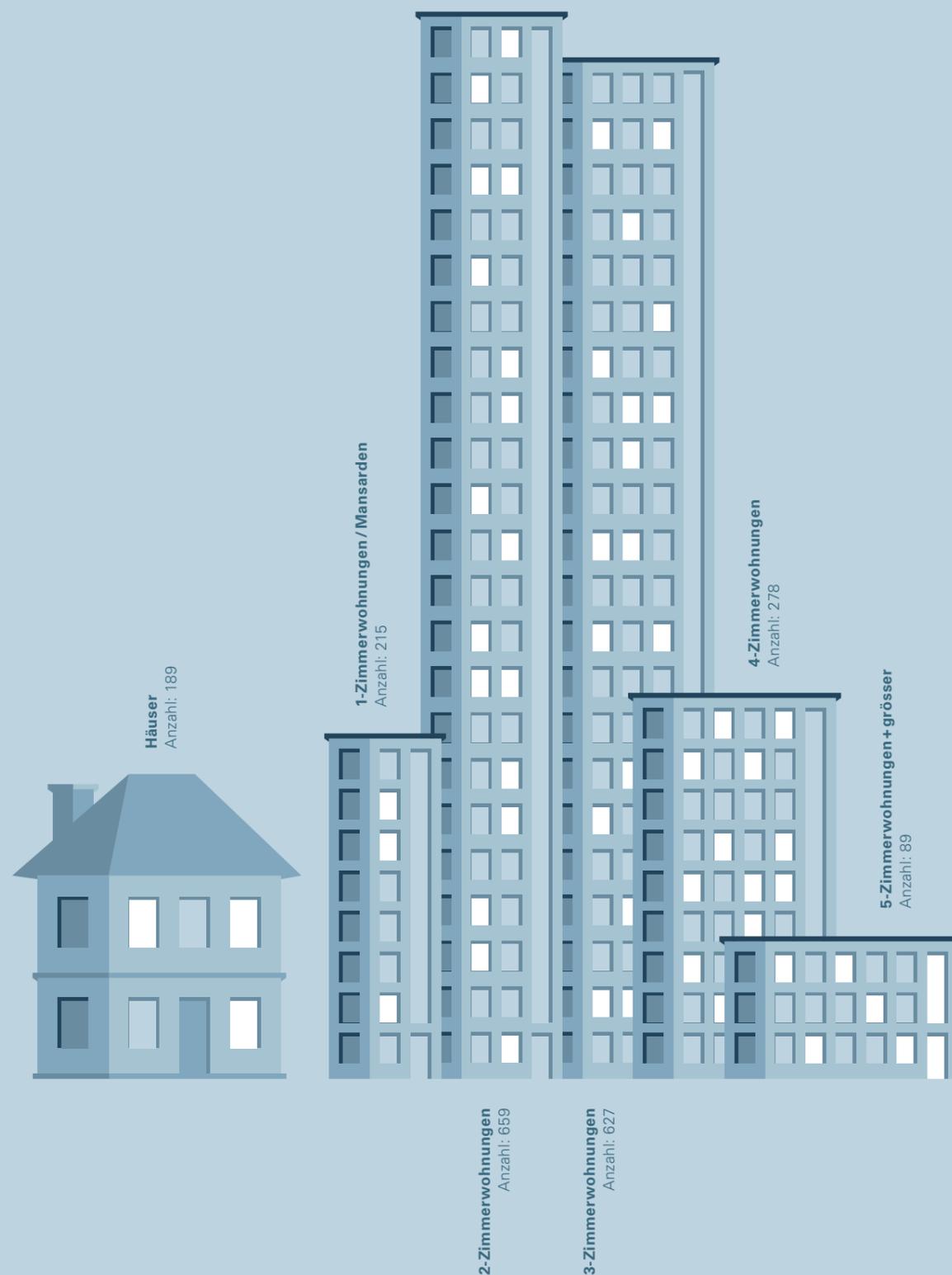
Verzinsung Fondskapital



	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Verzinsung Fondskapital	16 991 011.80	16 991 011.80	20 389 214.15	25 311 600.00	25 693 203.00	27 589 251.00
Zinssatz	5.00%	5.00%	6.00%	2.85% ¹⁾	2.85% ¹⁾	2.85% ¹⁾

1) Die Fondskapitalverzinsung wurde im Jahr 2014 neu geregelt mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung CHF 27.6 Mio; dies entspricht 2.85% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2016.

Wohnliegenschaften des Fonds Objektbestand 2016



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	103	18	40	24	16	1					2	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	105	2	49	28	18	2	3			2	1		
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	503	67	149	173	77	16	6			1	4	10	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	412	95	154	111	25	17		1			2	7	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	305	20	191	60	23	6	2			1	2		
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	617	12	74	229	117	25	3	1			154		2
ausserhalb Stadtgebiet	12	1	2	2	2	1	1					1	2
Total Teilportfolio Wohnen	2057	215	659	627	278	68	15	2		4	165	20	4

Nachhaltigkeitsbericht

Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette

2016 ist das Portfolio des Fonds zum fünften Mal nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung gemessen worden. Dieser Meilenstein dient im Berichtsjahr dazu, die Veränderungen in kompakter Form zu thematisieren. Eine detaillierte Besprechung und Würdigung wird im zweiten gemeinsamen Nachhaltigkeitsbericht für das Verwaltungs- und Fondsvermögen der Stadt Bern im Juli 2017 publiziert.

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

2016 erfolgte bereits zum fünften Mal die Auswertung der Fondsliegenschaften anhand der Vorgaben der Teilstrategie und des Leitbilds der nachhaltigen Entwicklung. Insgesamt hat Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds 491 Teilgebäude – ein Gebäude mit mehreren Eingängen wird in entsprechende Teilgebäude eingeteilt, die separat bewertet werden – analysiert und beurteilt (sieben Teilgebäude mehr als im Vorjahr). Die Gesamtauswertung der 12 Handlungsparameter weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus (Maximum: 5 Punkte). Der seit Anbeginn problematischste Parameter Betriebsenergie stieg in den letzten Jahren von 1.9 auf 2.3 Punkte an und wird kontinuierlich verbessert, da sich die unablässigen Bestrebungen zum vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie bereits positiv auswirken. Die Umsetzung dieser Massnahmen wird auch künftig fortgesetzt. So werden in den nächsten Jahren vier grosse Nahverbundprojekte mit erneuerbaren Energieträgern einen äusserst positiven Effekt auf das Portfolio haben. Die insgesamt neun thermischen Solaranlagen auf den Dächern der Liegenschaften werden für die Erwärmung des Brauchwarmwassers und zur Heizungsunterstützung eingesetzt. Auch die Zusammenarbeit mit drei Photo-voltaik-Investoren trägt erste Früchte: Mittlerweile sind bereits sechs Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Fondsliegenschaften installiert worden. Dieser erfolgreich eingeschlagene Weg wird 2017 fortgesetzt.

Teilportfolio Wohnliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 438 Teilgebäude analysiert (fünf Teilgebäude mehr als im Vorjahr). Dabei ist die neu sanierte Liegenschaft Bundesrain 8 erstmals einer vertieften Bewertung unterzogen worden. Die Liegenschaft Standstrasse 32-34 wurde ebenfalls zum ersten Mal beurteilt; die Sanierung steht hier noch aus. Das Reiheneinfamilienhaus Winterfeldweg 117c ist durch den Heimfall des Baurechts an den Fonds übergegangen und wurde 2016 ebenfalls zum ersten Mal bewertet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Wohnliegenschaften weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus. Der Nachhaltigkeitsaspekt Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr am deutlichsten verbessert und der Parameter Wohlbefinden, Gesundheit stieg auf den vorzüglichen Wert von 4.4 Punkten. Im Jahr 2012 befanden sich im Portfolio des Fonds lediglich 14 hindernisfreie Wohnungen; fünf Jahre später hat sich die Anzahl aufgrund von Gesamtsanierungen, Ersatzneubauten und Zukäufen auf insgesamt 169 hindernisfreie Wohnungen erhöht. Damit ist es dem Fonds gelungen, ein breites Angebot an Wohnungen für Menschen mit Behinderung oder Alterswohnungen bereitzustellen. Der am tiefsten bewertete Parameter Betriebsenergie hat sich aufgrund der internen Sanierungsstrategie Wärme zum fünften Mal in Folge verbessert.

Teilportfolio Geschäftsliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 50 Teilgebäuden in die Auswertung ein (zwei mehr als im Vorjahr). Diese Erhöhung ist auf die Vermögensverschiebung der Gastronomiebetriebe auf der Kleinen Schanze (Parkcafé) und im Rosengarten vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen zurückzuführen. Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften hat eine stabile Werterhaltung von 3.4 Punkten ergeben. Erfreulicherweise befinden sich heute mehr hindernisfreie

Geschäftsliegenschaften im Portfolio. Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme sowie die Treibhausgasemissionen konnten mit gezielten Sanierungseingriffen zum fünften Mal in Folge gesenkt werden. Die durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt wurde seit der ersten Bewertung signifikant optimiert.

Teilportfolio Landwirtschaft

Das Teilportfolio Landwirtschaft weist aufgrund von lediglich drei beurteilten Gebäuden und der stabilsten Gesamtsituation aller drei Teilportfolios seit Beginn der Analysearbeiten mit insgesamt 3.6 Punkten eine gute Bewertung aus. Markante positive Veränderungen könnten ausschliesslich durch vertiefte bauliche Eingriffe erreicht werden. Da in den landwirtschaftlichen Betrieben am Stegenweg 20 und an der Matzenriedstrasse 95 in den letzten Jahren bereits umfassende Gebäudehüllensanierungen und Heizungsersatzarbeiten (Wechsel auf erneuerbare Energieträger) vorgenommen worden sind, können hier vorderhand keine bedeutsamen umweltrelevanten Optimierungen erreicht werden. Im Betrieb am Elfenauweg 110 wäre es möglich, durch eine Gebäudehüllensanierung und den gleichzeitigen Ersatz der Heizung in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung eine wesentliche Verbesserung zu erwirken, es ist hier allerdings mittelfristig aufgrund einer Entwicklungsplanung keine Sanierung geplant. Jedoch könnte der Netzausbau im Westen der Stadt Bern in den nächsten Jahren dazu führen, die grosse Steildachfläche eines bestehenden neueren Laufstalls (Matzenriedstrasse 95d) mit einer grossen Photovoltaikanlage zu versehen. Der am schlechtesten bewertete Parameter (Nutzung, Erschliessung) seit Beginn der Nachhaltigkeitsbeurteilung dieses Teilportfolios kann momentan nicht optimiert werden: Der periphere Standort der landwirtschaftlichen Betriebe, eine wenig attraktive Nutzungsmischung im Quartier, die rudimentäre Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die nicht hindernisfreien Gebäude bleiben mittelfristig bestehen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal 2012 – 2016

3.3*

	2012	2016		2012	2016		2012	2016
Gesellschaft	3.5	3.5	Wirtschaft	3.0	3.1	Umwelt	3.1	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.4	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.6	2.7	3.1 Baustoffe	3.8	3.8
1.2 Gestaltung	3.7	4.1	2.2 Anlagekosten	2.5	2.6	3.2 Betriebsenergie	1.9	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.9	2.8	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.2	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.0	3.4 Infrastruktur	3.5	3.6

Total bewertete Teilgebäude

491



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;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

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

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

Lithografie/Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2017

Fotografie Frontseite:
– vistaplus, Schwarzenburg

Die Fotografie zeigt den Ersatzneubau
Stöckacker Süd

