



**Stadt Bern**  
Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

# GESCHÄFTSBERICHT 2010 FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK DER STADT BERN



# WOHNQUALITÄT FÜR ALLE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER



In Bern wird gebaut wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Das ist nötig, die Menschen wollen zurück in die Städte und damit wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum. In Bern fehlt es, wie in den meisten anderen Schweizer Städten, an Wohnungen in allen Preissegmenten und bezüglich aller Wohnformen. Wir brauchen Wohnungen für die sozial Schwächeren, wir brauchen Wohnungen, die den modernen Ansprüchen an Komfort und optimalem Wohnumfeld nachkommen und die sich junge Familien leisten können, wir brauchen ein breites Angebot an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen, und wir brauchen Wohnungen für gehobene Ansprüche, damit wir die guten Steuerzahler in der Stadt halten und neue dazugewinnen können.

Der Katalog der Ansprüche an die Wohnstadt Bern ist lang – die Möglichkeiten, ihn umzusetzen, sind beschränkt. Viel Bauland steht in der Stadt nicht mehr zur Verfügung, bereits ist ja die Rede davon, eine neue Wohnsiedlung in den Wald zu bauen. Die Antwort auf die knapper werdenden Baulandreserven heisst Verdichtung. Sie ist nicht nur für die Stadt-, sondern überhaupt die Raumplanung zur Leitformel geworden. Daran hält sich auch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, bei Sanierungen von Altliegenschaften ebenso wie bei Neubauprojekten wie der Siedlung Stöckacker Süd, in der es künftig auf gleichem Raum bedeutend mehr und grössere Wohnungen geben wird.

Bauliche Verdichtung allein genügt jedoch nicht. Die Herausforderungen an den Wohnungsbau sind insbesondere in den Städten immens. Nicht nur für Bewohnerinnen und Bewohner von günstigem Wohnraum, auch für Mittelstandsfamilien, für Gewerbetreibende und mittlere Angestellte, wird es zunehmend schwierig, eine ihren Vorstellungen und ihren finanziellen Verhältnissen entsprechende Wohnung zu finden. Der Begriff der sozialen Durchmischung, heute vor allem auf Quartiere mit einseitiger Bevölkerungsstruktur angewandt, die neu belebt werden sollen, muss breiter definiert werden. Er bezieht sich nicht nur auf einzelne Häuserzeilen, sondern auf die ganze Stadt. Sie kann ihre Wohn- und Lebensqualität nur halten, wenn die soziale Durchmischung auf allen Ebenen funktioniert. Darauf setzt die Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Sie umfasst alle Bereiche städtischer Wohnformen: Günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, komplementäre Wohnformen und Wohnen in gehobenem Standard. Fast sinnbildlich für diese Strategie steht die Gesamtanierung der Liegenschaften an der Mattenhofstrasse: Wohnungen in verschiedenen Grössen und unterschiedlichen Preissegmenten schaffen dort gute Voraussetzungen für eine spannende Zusammensetzung der Anwohnerschaft (siehe Seite 13).

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und die städtische Liegenschaftsverwaltung sind gut gerüstet, um ihren Beitrag für eine Wohnstadt zu leisten, in der sich alle gleichermaßen daheim fühlen. Ich danke der Betriebskommission des Fonds und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung herzlich für ihren grossen Einsatz. Im Jahr 2010 traten Guy Emmenegger, Rudolf Muggli und Christian Wiesmann aus der Betriebskommission zurück. Ihnen danke ich für die gute und engagierte Zusammenarbeit.

Barbara Hayoz

Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern

Präsidentin der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Wohnqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner	1
Kleiner Player – grosse Wirkung	3
Gesellschaftsorgane	4
Baurechte als Instrumente der Stadtentwicklung – Einst und Heute	7
Fonds 2010: Die Kurzübersicht	10
Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	13
Wohnliegenschaften	13
Centralweg 9/9 a, 13	
Gesamtsanierung Mattenhofstrasse 29-31, 13	
Geschäftsliegenschaften	15
Christoffel-/Neuengassunterführung, 15	
Restaurant Lötschberg, 15	
Restaurant Don Camillo, 15	
Baurechte	17
Schönbergpark und Bitziusstrasse/Haspelweg, 17	
ZPP Mingerstrasse, 17	
WankdorfCity, 17	
Siedlung Burgunder, 18	
Promotionen	19
WankdorfCity, 19	
Brünnen, 19	
Landwirtschaft	20
Beteiligungen	22
Projekte von Wohnbaugesellschaften mit Fondsbeteiligung, 22	
Dienstleistungen	23
...für Dritte, 23	
...für Behörden, 23	
Kommentar zur Jahresrechnung 2010	24
Bestandesrechnung per 31.12.2010	28
Erfolgsrechnung 2010	30
Erfolgsrechnung 2010 nach Produktgruppen (Teil 1 und 2)	32
Mittelflussrechnung 2010	36
Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung	38
Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2010	43

## KLEINER PLAYER – GROSSE WIRKUNG



Die Stadt, mit ihren 2'052 Wohnungen und 18 Geschäfts- und Dienstleistungsliegenschaften, ist auf dem Berner Immobilienmarkt kein sehr grosser Player, jedoch einer, der für die Stadtentwicklung wichtige Akzente setzen kann; dies sowohl wohnbaupolitisch als auch wirtschafts- und finanzpolitisch. Die nachfolgende, nicht abschliessende kleine Zwischenbilanz der Tätigkeiten des Fonds und der städtischen Liegenschaftsverwaltung der vergangenen fünf Jahre zeigt, wo und wie diese Akzente zum Nutzen der Stadt Bern und ihrer Bevölkerung gesetzt wurden.

Die Einnahmen aus Mieten und Baurechtszinsen haben sich zwischen 2005 und 2010 von CHF 45.6 Mio. auf CHF 49.6 Mio. erhöht. Der Buchwert der Liegenschaften konnte im gleichen Zeitraum um fast CHF 100 Mio. auf CHF 565.4 Mio. gesteigert werden; der Verkehrswert der Liegenschaften beläuft sich heute auf knapp über CHF 1 Mrd. Zur Sicherung nachhaltiger Erträge und zum langfristigen Erhalt der vorhandenen Bausubstanz hat die für die operative Bewirtschaftung des Fondsportfolios zuständige Liegenschaftsverwaltung ihren Immobilienbestand neu ausgerichtet, eine Investitions- und Finanzplanung verabschiedet und ein Immobilienportfolio-Management eingeführt. Grundlage dafür war die von der Betriebskommission des Fonds in den Jahren 2007/2008 entwickelte Gesamtstrategie sowie eine Reihe von Teilstrategien (Wohnen, Geschäftsliegenschaften, Baurechte, Landwirtschaft, Beteiligungen), die inzwischen umgesetzt wurden und sich in der Praxis bewährt haben.

Zahlen und Strategien sind aber nur das eine. Für die Menschen augenfälliger ist, was sich im Stadtbild verändert. Brunnen, eine der langwierigsten Planungen der Stadt Bern, an deren Realisierung viele nicht mehr glaubten, ist heute Realität. Für den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd mit geplanten 143 Wohnungen wurde das Vorprojekt abgeschlossen, die Überbauungsordnung ausgearbeitet und die Mitwirkung durchgeführt. Im Norden der Stadt, auf dem einstigen Schlachthof-Areal im Wankdorf (inzwischen bekannt unter WankdorfCity) und bei der PostFinance-Arena am Guisanplatz, stehen zurzeit Profile als klare Zukunftszeichen des Wirtschaftsstandorts Bern. Und ganz zentral, direkt mitten in der Stadt, ist die 2008 wiedereröffnete Christoffelunterführung zur Erfolgsgeschichte geworden. Auch das Tagesgeschäft entwickelt sich positiv. Nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und mit Respekt gegenüber der in vielen Fällen historischen Bausubstanz wurden und werden die Fondsliegenschaften laufend saniert und umgebaut. Zudem entstehen neue Wohnungen; so zum Beispiel an der Ecke Bitziusstrasse/Haspelweg, im Schönbergpark und am Centralweg.

Zur Bewältigung all dieser Aufgaben braucht es professionelle Mitarbeitende, welche Lösungen suchen, die sich in einem heterogenen gesellschaftspolitischen Umfeld auch realisieren lassen und von der Bevölkerung getragen werden. Die guten Resultate der letzten Jahre sind der beste Beweis dafür, dass diese Fachkompetenz vorhanden ist. Ich danke den Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung für ihren Einsatz sowie den Mitgliedern der Betriebskommission für die gute Zusammenarbeit. Mein Dank geht aber auch an unsere externen Partnerinnen und Partner. Weil sie uns immer wieder helfen, anspruchsvolle Projekte zu realisieren, möchten wir einige von ihnen in diesem Geschäftsbericht vorstellen.

Fernand Raval  
Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Generalversammlung	Souverän
	Berner Stadtrat
	Berner Gemeinderat
Verwaltungsrat	Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
	Präsidium: Barbara Hayoz
	Mitglieder: Michel Berger (SP)
	ab 2011: Adrian Haas (FDP) Guy Emmenegger (FDP)
	Karoline Leuenberger (GFL)
	Elisabeth Schneller (parteilos)
	Tilman Rösler (GB)
	Daniel Rutsch (SVP)
	ab April 2010: Cipriano Alvarez (SP)
	bis März 2010: Rudolf Muggli (SP)
	von Amtes wegen: Alexander Tschäppät
	Regula Rytz
	Regula Buchmüller
	Fernand Raval
	ab 2011: Mark Werren Christian Wiesmann
	Geschäftsstelle: Dagmar Boss
	Protokoll: Margrit Kohler
Geschäftsleitung	Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung
	Leitung: Fernand Raval
	Immobilienverwaltung: Renate Ledermann
	Immobilienmarkt + Recht: Daniel Conca
	Baumanagement: Marcel Mischler
	Finanzen + Administration: Christian Burch
	Abteilungsstab: Dagmar Boss





Rück- und Neubau der Siedlung Stöckacker Süd: Armon Semadeni und Michael Meier sind die Architekten des Wohnbauprojekts der Stadt Bern. 143 Wohnungen für verschiedene Wohnbedürfnisse sollen realisiert werden. Die Siedlung erfüllt die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft.



# BAURECHTE ALS INSTRUMENTE DER STADTENTWICKLUNG...

## ...EINST

In der Zeit der Feudalherrschaft, deren Ursprung ins 12./13. Jahrhundert und damit in die Gründungszeit der Stadt Bern zurückgeht, wurde der Grundbesitz nach den ländlichen Herrschaftsverhältnissen aufgeteilt und bewirtschaftet. Im spätmittelalterlichen Bern wurden diese «feudalen» Sonderrechte durch das erste Stadtrecht ersetzt, der Grundbesitz verteilte sich fortan nach dem persönlichen Leistungsvermögen der Bewohnerinnen und Bewohner. Handel und Handwerk anstelle der Landwirtschaft führten zu erhöhtem Wohlstand in der Stadt Bern, die in sich eine differenzierte Lebensgemeinschaft bildete. Die verschiedenen sozialen Merkmale der Einwohnerschaft der Stadt – neben Familie, Beruf und Vermögen waren dies Zugehörigkeiten zu Zünften und religiösen Gemeinschaften – führte zu einer baulichen und grundbesitzrechtlichen Aufteilung in die vier Stadtquartiere Metzger-, Gerber-, Schmiede- und Pfisterviertel. Grundeigentum war zu jener Zeit abhängig vom Bürgerrecht.

Mit der zunehmenden Bedeutung als politisches Zentrum erwarb auch die Stadt selbst Grundeigentum, wobei es sich dabei in erster Linie um Arrondierungskäufe handelte. So erwarb die Bürgerschaft etwa einen Teil des Mattequartiers vom Altschultheissen Johannes von Bubenberg. Ziel dieser Landkäufe war neben der räumlichen Ausdehnung der Stadt und den damit verbundenen Herrschaftsansprüchen der Bau von kommunalen Gebäuden wie dem Rathaus, der Stadtschule oder dem Werkhof. Doch es waren nicht allein öffentliche Gebäude, die für die Entwicklung der Stadt entscheidend waren, sondern ebenso Zunft- und Gewerbebauten sowie Gesellschaftshäuser, die diesen angeschlossen waren. Deshalb erwarben auch die Zünfte regelmässig Grundbesitz. \*

Grundbesitz innerhalb der Stadt war demzufolge auch Ausdruck der Selbständigkeit und der Kontrolle über Gewerbe, Handel und Markt sowie der gesellschaftlichen Entwicklung. Diese immense Bedeutung hat der Grundbesitz bis heute nicht verloren. Die aktuellen politischen Debatten über die räumliche Entwicklung der Schweiz (Landschaftsinitiative, Revision Raumplanungsgesetz) führen eindringlich vor Augen, wie wichtig das gerade in der Schweiz begrenzte Gut ist und wie sehr der Verbrauch von Grundbesitz, das heisst dessen Nutzung, der gemeinschaftlichen Lenkung bedarf. Grundbesitz zu veräussern heisst, neben dem Verfügungsrecht auch den Einfluss auf dessen Bewirtschaftung zu verlieren, selbst wenn dies heute durch ein dichtes Netz von bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für das Gemeinwesen abgeschwächt werden kann. Dass jeder zuerst säen muss, um später ernten zu können, gilt nicht nur für den landwirtschaftlichen Grundbesitz, sondern in hohem Mass auch für den städtischen, was dort jedoch mit erheblichen baulichen Investitionen verbunden ist. Die Mittel des Gemeinwesens sind indes beschränkt und so entwickelte sich – aus dem römischen Recht rezipiert – die Baurechtsdienstbarkeit in der Schweiz zu einem Instrument der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik.

Das Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu errichten und Eigentümer dieser Baute zu sein, wurde schon im Schweizerischen Zivilgesetzbuch von 1912 unter den Normen über die Dienstbarkeiten geregelt (sog. zivilrechtliches Baurecht). Nach dem zweiten Weltkrieg suchten vor allem die Städte nach einer verbindlicheren gesetzlichen Regelung für die Wirkung von wichtigen Baurechtsbestimmungen wie die Sicherung des Baurechtszinses oder die Entschädigung des Bauberechtigten für die von ihm erstellten Bauwerke nach Beendigung des Bau-

\* Gerber Roland: Berns grosse Zeit – das 15. Jahrhundert neu entdeckt, Beer/Gramaccini/Gutscher-Schmid/Schwinges (Hrsg.), Bern 1999, S.46 ff.

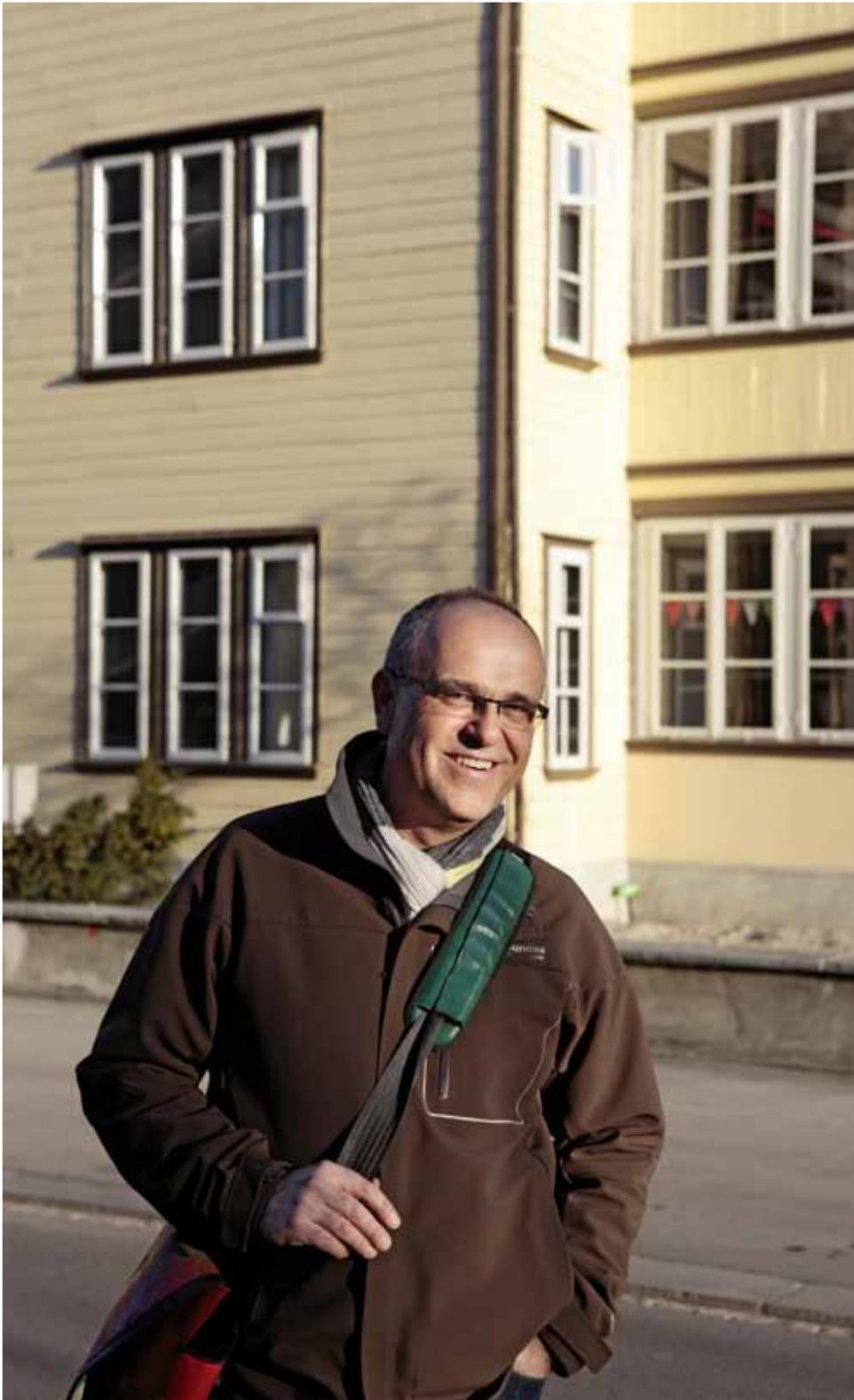
rechts. Mitte der 1960er-Jahre war es dann soweit: Mit der sachenrechtlichen Novellierung sind 1965 die neuen Bestimmungen zur Baurechtsdienstbarkeit in Art. 779a-I ZGB in Kraft getreten. Sie schufen Rechtssicherheit für Baurechte von langer Dauer und grosser wirtschaftlicher Tragweite und führten zu der heute praktischen Handhabung von Baurechten. \*\*

## ...UND HEUTE

Inzwischen ist die Abgabe von Grund und Boden im Baurecht für das Gemeinwesen nicht nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, sondern insbesondere auch als Mittel der Wohneigentumsförderung wichtig. Zusätzliche Bedeutung für die Finanzierung von öffentlichen Bauten hat das Baurecht jüngst auch im Zusammenhang mit möglichen Kooperationsmodellen mit der Privatwirtschaft erlangt. Heute lassen sich zum Vorteil aller Parteien Infrastrukturbauten oder Sportanlagen erstellen, ohne dass Landreserven aus der Hand gegeben werden müssen und künftige Generationen kein direktes raumplanerisches Mittel mehr besitzen. Der Grundeigentümer erhält einen Nutzen und eine Grundrente (Baurechtszins), ohne dafür die Kosten für die Anlagen und Bauten tragen zu müssen, und die Investition des Bauberechtigten kann um den Anteil der Landerwerbskosten tiefer gehalten werden.

So gesehen erstaunt es nicht, dass das Baurecht vielerorts – und insbesondere in der Stadt Bern – zur fast ausschliesslichen Rechtsform geworden ist, wenn das Gemeinwesen Grund und Boden zur Verfügung stellt. Auf nicht weniger als 500 städtischen Grundstücken und rund 700 der Burgergemeinde lastet heute in der Stadt Bern die Baurechtsdienstbarkeit: Ein Erfolgsmodell städtischer Boden- und Wohnbaupolitik! Dazu gehört auch, dass mit der Baurechtsdienstbarkeit der Spekulation vorgebeugt werden kann, ohne dass gänzlich auf eine – ausschliesslich wirtschaftlich bedingte – Wertsteigerung verzichtet werden muss. Denn investiert wird beim Baurecht wie beim «normalen» Grundbesitz immer nur dann, wenn die Investition wirtschaftlich auch tragbar ist.

\*\* Ausführlich dazu Isler Peter: Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss., Zürich 1973.



Die Sanierung der denkmalgeschützten Arbeiterhäuser aus dem 19. Jahrhundert an der Mittelstrasse wurde von René Bolt, Atelier für Architektur und Bauanalysen, durchgeführt: An einer zur Begegnungszone umgewandelten Quartierstrasse entstand neuer städtischer Wohnraum.

# FONDS 2010: DIE KURZÜBERSICHT

## Finanzkennzahlen

in CHF

<b>Jahresergebnis</b>	<b>32'298'904.80</b>
davon wurden zugewiesen:	
- an den Erneuerungsfonds	23'298'904.80
- an den Spezialfonds Subventionen	5'000'000.00
- an den Spezialfonds Innovationen	4'000'000.00
Bilanzsumme	736'322'344.14
Anlagevermögen	672'769'065.78
Dotationskapital	339'820'235.62
Marktwert (ehem. Fortführungswert)	1'018'920'000.00
Erfolg vor Verzinsung Dotationskapital	49'274'145.85
getätigte Investitionen	10'950'636.23

## Produktekennzahlen

in %

<b>Nettorendite (Nettoertrag in % des Marktwertes)</b>	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	4.85%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	5.95%
<b>Instandhaltungsquote (werterhaltende Instandhaltungskosten in % des Mietertrages)</b>	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	20.68%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	7.40%
<b>Instandsetzungsquote (wertvermehrnde Instandsetzungskosten in % des Mietertrages)</b>	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	14.66%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	3.88%

## Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	* Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	** Aufwand	ordentlicher EBIT
<b>Wohnliegenschaften</b>	31%	25'575'262.05	44%	13'452'595.56	12'122'666.49
<b>Geschäftliegenschaften</b>	31%	19'889'759.05	35%	5'030'427.25	14'859'331.80
<b>Landwirtschaft</b>	4%	419'789.90	1%	653'820.35	-234'030.45
<b>Baurechte</b>	33%	10'386'816.40	18%	1'020'375.30	9'366'441.10
<b>Beteiligungen</b>	1%	369'415.10	1%	0.00	369'415.10
<b>Promotion</b>	0%	350'000.00	1%	880'798.30	-530'798.30
<b>Dienstleistungen für Dritte</b>		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultierten insgesamt Honorareinnahmen von CHF 302'420.80 und anteilige Gemeinkosten von CHF 355'866.45 innerhalb der Fondsrechnung.			
<b>Dienstleistungen für Behörden</b>		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 595'406.15.			

\* exkl. Liegenschaften im Bau (aus Bewertungsgründen zwischenzeitlich den Produktgruppen nicht zugeordnet)

\*\* inkl. Gemeinkosten

<b>Marktwert</b> (in CHF)	<b>1'018'920'000</b>
<b>Wohnliegenschaften gesamt</b>	<b>300'460'000</b>
– Wohnsiedlungen (1912-1924)	49'990'000
– Wohnsiedlungen (1943-1949)	78'230'000
– Wohnsiedlungen (ab 1950)	63'540'000
– reine Wohnsiedlungen	108'700'000
<b>Geschäftsliegenschaften gesamt</b>	<b>274'670'000</b>
– Wohn- und Geschäftshäuser	29'990'000
– Industrie- und Gewerbeliegenschaften	244'680'000
<b>Landwirtschaft gesamt</b>	<b>25'100'000</b>
– Landwirtschaftliches Heimwesen	20'260'000
– Landwirtschaftliche Grundstücke	4'840'000
<b>Baurechte gesamt</b>	<b>304'490'000</b>
– Baurechte zur Wohnbauförderung	140'040'000
– übrige Baurechte	164'450'000
<b>Baugrundstücke</b>	<b>114'040'000</b>
– Baulandparzellen	114'040'000
<b>übrige kleinere Grundstücke</b>	<b>160'000</b>
– übrige Parzellen	160'000

## Betriebskennzahlen

### Vertragswesen Immobilienverwaltung und Immobilienmarkt

	Fonds / Gemeindeeigene Objekte	*** Gemietete Objekte
<b>Wohnungsmietverträge</b>	1689	500
<b>WEG-Mietverträge</b>	458	13
<b>Geschäftsmietverträge</b>	537	28
<b>Umsatzmietverträge</b>	35	-
<b>Parkplatz- und Garagenmietverträge</b>	387	151
<b>Baurechtsverträge</b>	531	-
<b>Pachtverträge</b>	114	-
<b>Diverse</b>	137	1

(Liste gegliedert nach Objekten)

\*\*\* Gemietete Objekte sind Objekte, die der Fonds aus Generalmietverträgen weitervermietet.

## Personalkennzahlen

### Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern

<b>Geschäftsleitungsmitglieder</b>	6
<b>Mitarbeitende</b>	41
<b>Auszubildende</b>	3



«Baumzimmer» nennt die Berner Architektin Ursula Egger ihr Projekt für ein Wohnhaus am Centralweg. Zusammen mit dem Team K. Architekten AG Burgdorf – Marc Siegenthaler (links) und Michael Häusler – hat sie den Architekturwettbewerb der Liegenschaftsverwaltung gewonnen.



# DIE PRODUKTE DES STÄDTISCHEN FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Nach wie vor sind in Bern Familienwohnungen sehr gefragt. Rund 80 Prozent der Wohnungen im Eigentum des Fonds verfügen jedoch nur über 1-3 Zimmer. Bei Sanierungen von Liegenschaften wird deshalb darauf geachtet, neue Familienwohnungen in einem für die Mieterinnen und Mieter kostengünstigen finanziellen Rahmen zu schaffen. Die Sanierung der Mattenhofstrasse aber auch der Neubau am Centralweg sind gute Beispiele dafür. Zudem ist in Bümpliz ein Sanierungsprojekt in Planung, bei dem insgesamt elf 5½- und sieben 4½-Zimmerwohnungen entstehen sollen. Ein weiteres Sanierungsprojekt in der Lorraine sieht vor, bestehende Kleinwohnungen in grosszügige 4-Zimmerwohnungen umzubauen.

### Centralweg 9/9a

Nachdem die Betriebskommission des Fonds entschieden hatte, in der Lorraine auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal am Centralweg ein Neubauprojekt für Wohnungen zu realisieren und dieses im eigenen Portfolio zu behalten, wurde zur Erlangung eines städtebaulich hochstehenden Bauprojekts ein offener und anonymer Projektwettbewerb gemäss SIA 142 durchgeführt.

Insgesamt wurden 62 Projekte aus vier Ländern eingereicht. Gewonnen hat den Wettbewerb das Projekt «Baumzimmer» der Arbeitsgemeinschaft Ursula Egger, Bern, und Team K Architekten AG, Burgdorf. Am Projekt mitgearbeitet haben zudem die Berner Büros Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH sowie Weber Energie und Bauphysik GmbH.

«Baumzimmer» ist ein städtebaulich intelligentes Projekt, das mit seinen insgesamt 14 Wohnungen einen wünschenswerten und differenzierten Beitrag zur Quartierentwicklung leisten wird. Die acht Etagenwohnungen mit ihren balkonartigen Baumzimmern schaffen identitätsstiftenden Charakter und interessante zwischenräumliche Bezüge. Die drei geplanten Attikawohnungen weisen grosszügige Terrassen auf, drei Wohnungen im Erdgeschoss erhalten gedeckte Sitzplätze. Die Organisation aller Wohnungen ist einfach und klar und lässt sich flexibel in unterschiedlichen Grössen ausgestalten. Zur Erzeugung der Raumwärme sowie des Brauchwarmwassers ist eine Erdsonden-Wärmepumpe vorgesehen. Auf dem Flachdach könnte für die Stromerzeugung eine Photovoltaikanlage installiert werden. Doch bereits ohne diese Anlage werden die angestrebten Vorgaben des Labels Minergie-P-ECO eingehalten. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2012 beginnen, die Fertigstellung ist für Ende 2013 vorgesehen.

### Gesamtsanierung Mattenhofstrasse 29-31

Die beiden spiegelbildlich zusammengebauten Einheiten der Liegenschaften Mattenhofstrasse Nr. 29-31 und 33-35 befinden sich seit dem Kauf von den damaligen Städtischen Verkehrsbetrieben im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Weil der bauliche Zustand der Liegenschaften die heutigen Anforderungen an Wärme- und Schalltechnik sowie hinsichtlich der Innenausstattung nicht mehr erfüllt, wird eine Gesamtsanierung in zwei Etappen durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden sowohl der Baukredit für die Etappe 1 (Nr. 29-31) sowie der Projektierungskredit für die Etappe 2 (Nr. 33-35) durch die Betriebskommission des Fonds gesprochen.

Die Arbeiten für die erste Etappe sind angelaufen. Die Sanierungsarbeiten berücksichtigen gleich mehrere Strategieziele des Fonds: Mit dem Ausbau des Dachgeschosses kommt es zu einer baulichen Verdichtung; mit vier neuen 1-Zimmer-Loftwohnungen entsteht zusätzlicher Wohnraum an zentraler Lage. Der neu geschaffene Wohnraum wird nach Minergie-Standard realisiert. Im Erdgeschoss

werden jeweils zwei 3-Zimmerwohnungen zu attraktiven 6-Zimmerwohnungen für Familien mit Direktzugang in einen Gartenteil zusammengelegt. Die Grundrisse der bestehenden Wohnungen in den Obergeschossen werden beibehalten, die Küchen und Bäder jedoch erneuert. Abgesehen von den Loftwohnungen verfügen alle Wohnungen in den Obergeschossen über einen Balkon.

Ein Teil der Wohnungen wird bei der Neuvermietung dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» zugerechnet.

**Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2010** (Auszug)

<b>Freiburgstr. 487 a - c / 489 a - c</b>	Planung Gebäudehüllensanierung, 6. Etappe
<b>Wylerfeldstrasse 40 - 44, Wylerringstrasse 41 - 47</b>	diverse Wohnungssanierungen
<b>Laubeggstrasse 36</b>	Gesamtsanierung Bauernhaus
<b>Mattenhofstrasse 29 + 31</b>	Gesamtsanierung Mehrfamilienhaus
<b>Stapfenstrasse 52 - 60</b>	diverse Wohnungssanierungen
<b>Wachtelweg 11 - 17</b>	diverse Wohnungssanierungen
<b>Waldmeisterstrasse 28</b>	Ausführung Innensanierungen
<b>Winterfeldweg 80</b>	Ausführung Innensanierungen
<b>Centralweg 9 / 9 a</b>	Rückbau Gebäude, Zwischennutzung, Architekturwettbewerb durchgeführt
<b>Lerchenweg 31 - 35</b>	Ausführung Gebäudehüllensanierung 1. Etappe
<b>Friedbühlstrasse 36, 1. OG</b>	Ausführung Wohnungssanierung
<b>Undo-endo 24 + 24 a</b>	Ausführung Gebäudehüllensanierung

# GESCHÄFTS- LIEGENSCHAFTEN

Das Portfolio der Geschäftsliegenschaften im Eigentum des Fonds blieb 2010 wie in den Vorjahren konstant. Es gab keine nennenswerten Leerstände. Alle grösseren Geschäftsliegenschaften konnten im Berichtsjahr neu in einem Flächenmanagement-Tool erfasst werden.

## Christoffel-/Neuengassunterführung

Seit der Eröffnung der neu sanierten Christoffelunterführung werden die Facility Management (FM)-Dienstleistungen sowohl für die Christoffel- wie auch für die Neuengassunterführung durch die SBB gewährleistet, die auf diesem Gebiet über ein grosses Know-how verfügt. Die Betriebskommission hat im Berichtsjahr entschieden, dass der im Jahr 2008 mit den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) abgeschlossene, dreijährige Vertrag um weitere drei Jahre (bis am 31. Juli 2014) verlängert werden soll. Die SBB erbringt im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für den Fonds folgende Einzelleistungen: Bewirtschaftung, technisches Facility Management, infrastrukturelles Facility Management, Facility Service, Sicherheit, 24-h-Helpdesk. Weiterhin durch die Liegenschaftsverwaltung ausgeführt wird hingegen das kaufmännische Facility Management.

## Restaurant Lötschberg

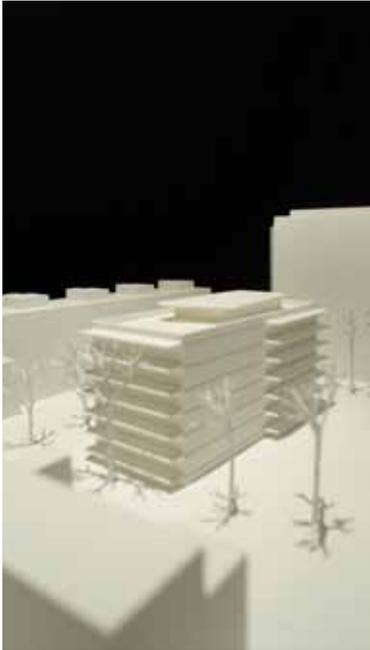
Kleine Ursache – grosse Wirkung: Obwohl beim Restaurant Lötschberg in der Zeughausgasse 16 im Berichtsjahr «nur» eine Lüftungssanierung vorgenommen wurde, zählte diese Sanierung doch eher zu den ungewöhnlichen. Der geschlossene Innenhof der Liegenschaft bedingte die Anlieferung des benötigten Materials per Helikopter. Der Aufwand hat sich gelohnt: Das «Lötschberg», das zu einem viel-frequentierten und beliebten Esslokal in Berns Innenstadt geworden ist, verfügt nun über eine einwandfreie Lüftungsanlage.

## Restaurant Don Camillo

Aus strategischen Gründen wurde im Berichtsjahr die Mehrheitsbeteiligung an der Liegenschaft Zieglerstrasse 20, in der sich das Restaurant «Don Camillo» befindet, an die Wirtschafts- und Kaderschule des KV Bern verkauft. Weil die Liegenschaft der Käuferin nur im Baurecht überlassen wurde, verbleiben Grund und Boden aber beim Fonds.

### Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2010 (Auszug)

<b>Zeughausgasse 16, Restaurant Lötschberg</b>	Einbau Lüftungsanlage
<b>Neuengassunterführung</b>	Planung Neugestaltung Aufgang
<b>Muristalden 1, Brasserie Bärengraben</b>	Planung Gebäudehüllensanierung, Heizungsersatz, Lärmschutzwand
<b>Sandrainstrasse 3, Ryffabrik</b>	Ausführung diverser Sanierungsmassnahmen
<b>Gewerbepark Felsenau</b>	Ausführung Strassen- und Kanalisationssanierung 1. Etappe



Die Wyler-Baugesellschaft Bern AG, an der die Stadt seit vielen Jahren beteiligt ist, erstellt im Wyler den Ersatzneubau eines Wohnhauses aus den 1950er-Jahren. Den Architekturwettbewerb gewann das Büro reinhard partner – v.l. Jürg Sollberger, Susan Wunderwald, Martin Eichenberger.



## BAURECHTE

Zahlreiche Immobilienentwicklungen haben den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Berichtsjahr beschäftigt. Dabei stellt sich – basierend auf den strategischen Vorgaben – oftmals die Frage, ob eine Immobilie aus eigener Kraft entwickelt wird und die damit verbundene, eigenständig finanzierte Anlage im Alleineigentum des Fonds verbleibt oder ob die zu erstellende Baute allenfalls im Baurecht an Investoren veräussert werden soll. Dieser Entscheid fällt, vor allem bei grösseren Projekten, mehrheitlich zu Gunsten einer Abgabe im Baurecht aus. Im letztgenannten Fall ist der Fonds über den Baurechtsvertrag und verschiedene Wettbewerbsarten (Studienauftrag, Projektwettbewerb, Investorenwettbewerb, usw.) ebenfalls stark in den darauffolgenden Entwicklungsprozess eingebunden (zur Entwicklung der Baurechte siehe auch Text auf den Seiten 7 und 8).

### Schönbergpark und Bitziusstrasse/Haspelweg

Nachdem sämtliche Einsprachen gegen die Neubauprojekte «Flügel Schlag» (Bitziusstrasse/Haspelweg) und «Casa Cortile» (Schönbergpark) abgewiesen wurden und die rechtskräftigen Baubewilligungen vorlagen, hat die Betriebskommission beschlossen, beide Wettbewerbsprojekte zu verkaufen und das Land im Baurecht abzugeben. Eine schweizweite Ausschreibung erfolgte im Sommer 2010. Das Interesse an den beiden Projekten war sehr gross. Für das Projekt «Casa Cortile» erhielt die Labag Landhaus AG Bern (sie ist Teil der Pirit AG Köniz) den Zuschlag; für das Projekt «Flügel Schlag» die Niederlassung Bern der Implema Development AG Dietlikon. Am Standort Bitziusstrasse/Haspelweg entstehen vierzehn, im Schönbergpark zehn neue, hochwertige Wohnungen an bester Lage. Die Strategie des Fonds sieht neben der Realisierung von günstigem Wohnraum auch die Bereitstellung von Wohnungen im oberen Preissegment vor, wie dies bei den beiden Projekten «Flügel Schlag» und «Casa Cortile» nun der Fall ist.

### ZPP Mingerstrasse

Bereits im Jahre 2008 hiessen die Stimmberechtigten den Zonenplan ZPP Mingerstrasse gut. Damit war der Weg geebnet für eine bauliche Verdichtung dieses Teils des Entwicklungsschwerpunktes ESP Bern-Wankdorf. Das Bauprojekt für den Hauptsitz der PostFinance wurde daraufhin mittels eines Projektwettbewerbes ermittelt. Die Abgabe des Perimeters «ZPP Mingerstrasse» im Baurecht wurde im Berichtsjahr in einer Volksabstimmung angenommen (der Perimeter ist Teil der Bodenparzelle Bern Grundbuchblatt Nr. 3653/IV, Vordere Allmend). Inzwischen konnten die Bauarbeiten für das rund 55 m hohe Gebäude auf dem Gebiet zwischen Autobahn, Curlinghalle und PostFinance Arena in Angriff genommen werden, so dass der neue Hauptsitz voraussichtlich im Jahr 2013 bezogen werden kann. Mit der Landabgabe im Baurecht trägt der Fonds massgeblich dazu bei, den bisher nicht optimal genutzten Boden im Perimeter «ZPP Mingerstrasse» baulich zu verdichten und damit den städtischen Raum Wankdorf/Mingerstrasse weiter aufzuwerten.

### WankdorfCity

Mit der Losinger Construction AG und SBB Immobilien, die sich zusammen rund 80 Prozent der in der ersten Entwicklungsphase zur Verfügung stehenden Fläche gesichert haben, konnten über drei Baufelder die ersten Baurechtsverträge abgeschlossen werden (siehe dazu auch Text im Kapitel Promotion Seite 19).

### Siedlung Burgunder

In Bümpliz konnte im Berichtsjahr die erste autofreie Wohnsiedlung der Schweiz realisiert werden. Wer hier wohnen will, muss sich vertraglich verpflichten, autofrei zu leben. Dies ist nur möglich, wenn der Verzicht auf die automobilen Mobilität nicht auf Kosten der Lebensqualität geht. Daher ist die Standortwahl für eine autofreie Siedlung ein entscheidender Faktor. Mit seiner Bereitschaft, ein gut erschlossenes Areal von insgesamt 3'884 Quadratmetern an die npg AG für nachhaltiges Bauen im Baurecht abzugeben, unterstützte der Fonds schon vor Jahren die Realisation der ersten autofreien Siedlung in Bern und leistete damit Pionierarbeit.

### **Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2010** (Auszug)

<b>WankdorfCity, Baubereich 3 a / b</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3088/3096/V	Verkauf im Baurecht
<b>WankdorfCity, Baubereich 1 a</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3089/3095/V	Verkauf im Baurecht
<b>ZPP Mingerstrasse</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3653/4439/IV	Verkauf im Baurecht
<b>Zieglerstrasse 20, Restaurant Don Camillo</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3298/4070/III	Verkauf im Baurecht

## PROMOTIONEN

Projekt- und Immobilienentwicklungen sind äusserst komplexe Prozesse, die in der Regel über mehrere Jahre dauern. Die Kunst einer erfolgreichen Immobilienentwicklung liegt darin, diese Prozesse möglichst effizient zu gestalten und vor allem die dafür notwendigen Strukturen zu schaffen. Grundsätzlich folgt die Immobilienentwicklung dem Prinzip der Wertschöpfung. Diese bezieht sich aber nicht nur auf einen mittelfristigen finanziellen Mehrwert, sondern ebenso auf soziokulturelle und ökologische Ziele. Eine nachhaltige Entwicklung richtet sich deshalb immer nach dem ganzen Lebenszyklus der Immobilie. Somit ist die Entwicklung nicht nur eine räumliche, sondern insbesondere auch eine zeiträumliche Aufgabe, die die zukünftigen Bedürfnisse der Investorinnen und Investoren sowie der Nutzerinnen und Nutzer zu berücksichtigen hat.

### WankdorfCity

Das wichtigste Projekt des Wirtschaftsstandorts Bern hat den Fonds, wie bereits in den Jahren zuvor, auch im abgelaufenen Berichtsjahr beschäftigt. 2010 ging es um weitere entscheidende Schritte wie den Abschluss der ersten Baurechtsverträge, die positiv verlaufene Volksabstimmung zur Finanzierung der Erschliessungsinfrastruktur, die Einreichung von drei Baugesuchen und eine attraktive Zwischennutzung. Mit der Losinger Construction AG und SBB Immobilien, die sich rund 80 Prozent der in der ersten Entwicklungsphase zur Verfügung stehenden 90'000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gesichert haben, konnten für drei Baufelder Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Parallel dazu haben die beiden Bauberechtigten ihre jeweiligen Hochbauprojekte bis zur Bewilligungsfähigkeit weiterentwickelt und die Baugesuchsunterlagen bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht. Unter Federführung der Liegenschaftsverwaltung wurde die ganzheitliche Gestaltung der öffentlichen Räume – inklusive Erschliessungsinfrastrukturanlagen wie Werkleitungen, Strassen, Plätze – planerisch vorangetrieben und deren Finanzierung sichergestellt. Die Berner Stimmberechtigten haben die Wichtigkeit der für die Stadt Bern ökonomisch interessanten Investitionsvorlage erkannt und dem zukunftsgerichteten Projekt am 26. September 2010 mit einem überwältigenden Ja-Anteil zugestimmt. Auch für dieses in der Verantwortung des Fonds stehende Bauprojekt konnte das Baugesuch bereits im Berichtsjahr eingereicht werden. Damit nicht genug: Mit der MaagMusicHall AG, Zürich, wurde im Berichtsjahr ein erfahrener Musicalveranstalter nach Bern geholt. Im Rahmen einer Zwischennutzung wird auf dem Gelände von WankdorfCity in einer provisorisch gebauten Eventhalle das Erfolgsmusical «EWigi Liebi» aufgeführt.

### Brünnen

Nachdem im Jahr 2008 mit verschiedensten Investoren die Kaufverträge über die städtischen Wohnbaufelder Nr. 10, 11 und 12 und im Jahre 2009 jene über die Wohnbaufelder Nr. 16, 17 und 18 abgeschlossen wurden, konnten im Berichtsjahr auch die beiden letzten, sich im Alleineigentum des Fonds befindlichen Wohnbaufelder Nr. 4 und 7 verkauft werden. Für den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik fand damit die über 40 Jahre dauernde Planung des Projekts Bern Brünnen-Nord einen erfolgreichen Abschluss.

#### Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2010 (Auszug)

<b>Lindenrain 4, Englisberg</b>	48, 53 / Wald	Verkauf
<b>Scheibenstrasse 70</b>	Bern Gbbl.-Nr. 2723/V	Verkauf
<b>Brünnen WBF 4</b>	Bern Gbbl.-Nr. 4749/VI	Verkauf
<b>Brünnen WBF 7</b>	Bern Gbbl.-Nr. 4750/VI	Verkauf
<b>Zieglerstrasse 20, MIT 22 / 125</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3298/III	Kauf

# LANDWIRTSCHAFT

Die Zukunft der Schweizer Landwirtschaft ist alles andere als rosig. Gesättigte Märkte und Billigimporte aus dem Ausland drücken auf die Preise, knappe Bundesfinanzen erhöhen den Druck auf die Direktzahlungen. Die vollständige Liberalisierung der inländischen Märkte verschärft die Konkurrenz unter den Bauern und fördert das Gewicht der Abnehmer. Durch die Verhandlungen mit der Welt-handelsorganisation und der Europäischen Union werden in der Schweiz für viele Produkte die Grenzen fallen. Mit Hilfe der Teilstrategie Landwirtschaft versuchte der Fonds auch im abgeschlossenen Berichtsjahr, diesen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. So konnte dem Baurechtsbetrieb Thomet, Mannenried in der Riederer, eine Fläche von rund 20 ha zugeteilt werden. Die für Acker- und Futterbau genutzten Flächen waren durch die Pensionierung des bisherigen Pächters frei geworden. Durch die zusätzlichen Flächen kann der Betrieb Thomet die Kapazität seines auf eigene Kosten errichteten, neuen Milchviehlaufstalls erst richtig ausnützen. Mit einer Milchliefermenge von 300'000 kg und einer bewirtschafteten Fläche von rund 40 ha kann die junge, innovative Betriebsleiterfamilie gestärkt der Zukunft entgegen sehen.

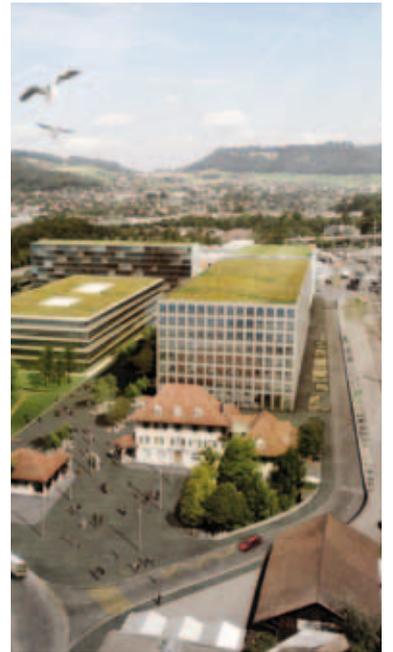
Per 1. April 2010 ging der Betrieb Niedermatt, Gurtendorf, im Baurecht an den langjährigen Pächter Walter Andrist über. Bereits wurden erste Schritte für die Sanierung des Wohnteils und zur Vergrösserung des bestehenden Laufstalls eingeleitet. Durch die Zusammenlegung des Betriebes Niedermatt mit dem Betrieb Riedacker, dessen Pächter Ernst Salzmänn im Jahre 2011 pensioniert wird, erfährt der Betrieb von Walter Andrist eine Verdopplung der Fläche und sollte für eine landwirtschaftliche Zukunft ebenfalls gerüstet sein.

## Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2010

Name	Adresse	* LN	Ausrichtung
Betrieb Weber	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	** IP
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	20	Bio
Betrieb Zehnder	Matzenriedstrasse 95, 3019 Oberbottigen	15	IP
Betrieb Frey	Rosshäusernstrasse 21, 3020 Riedbach	13	IP
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	68	IP
Betrieb Salzmänn	Alter Kirchweg 3, 3084 Köniz	17	IP

\* Landwirtschaftlicher Nutzfläche (in ha)

\*\* Integrierte Produktion



Ein neues Wirtschaftszentrum im WankdorfCity: Private Investoren bauen, die Arealeigentümerin – der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik – ist für die Aussenraumgestaltung zuständig. Umgesetzt wird ein Projekt der Zürcher Landschaftsarchitekten Oliver Bütikofer (links) und Andreas Geser.

## BETEILIGUNGEN

Die Förderung der Wohnstadt und damit verbunden das Erstellen von neuem Wohnraum ist sowohl für den Gemeinderat wie auch für den Fonds prioritäres Ziel. Mit dem Bericht Wohnstadt Bern 2012 zeigt der Gemeinderat Handlungsmöglichkeiten in der Wohnbauförderung bis zum Jahr 2012 auf. Unter anderem wurde der Fonds beauftragt, die Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung darin zu unterstützen, die Förderung von Wohnungsneubau und energetische Sanierungen umzusetzen.

### Projekte von Wohnbaugesellschaften mit Fondsbeteiligung

Die *Wylar-Baugesellschaft Bern AG* plant an der Wylerringstrasse 77 einen Ersatzneubau des heutigen viergeschossigen Wohngebäudes. Zu diesem Zweck führte sie im Berichtsjahr einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren nach SIA 142 durch. Realisiert werden soll ein sechsstöckiger, architektonisch qualitätsvoller, sich in die Gegebenheiten der umliegenden Besiedlung einfügender Bau im Minergie-Standard mit 25-30 3½- bis 5½-Zimmerwohnungen für Haushalte verschiedenster Art. Das Projekt «Unité» der Berner Architekten und Planer AG reinhard partner wurde von der Jury als Siegerprojekt auserkoren.

Die *Baugenossenschaft Aare* hat im Berichtsjahr 32 neue Wohnungen fertig gestellt. Von der *Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern* wurden energetische Sanierungen an den Liegenschaften Badgasse 21-51 durchgeführt. Die *Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz* als Auftraggeberin hat mit dem Ziel, rund 60 Wohnungen auf dem Baufeld 2 im neuen Stadtteil Brünnen zu realisieren, einen einstufigen Projektwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Die von der *Holligen Baugesellschaft* gebauten Eigentumswohnungen im Sempachpark (2½-, 3½- und 6½-Zimmerwohnungen) wurden im Berichtsjahr verkauft worden.

### Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2010

Name	Anteil an GK in CHF	Beteiligung	Rechtsform	Anzahl Wohnungen
<b>Baugenossenschaft Aare Bern</b>	206'750	22.94%	Genossenschaft	68 und 3 Altersheime mit 279 Wohneinheiten
<b>Baugenossenschaft Bethlehem Bern</b>	75'000	49.02%	Genossenschaft	62
<b>Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz</b>	115'000	35.06%	Genossenschaft	1733
<b>Baugesellschaft Feldheim AG</b>	79'000	43.89%	Aktiengesellschaft	2
<b>Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse</b>	30'000	75.95%	Genossenschaft	-
<b>Baugesellschaft Nydegg</b>	250'000	50.00%	Aktiengesellschaft	53
<b>Baugenossenschaft TerraBern</b>	176'000	57.14%	Genossenschaft	108
<b>Biwo AG</b>	200'000	40.00%	Aktiengesellschaft	102
<b>FAMBAU</b>	74'000	1.54%	Genossenschaft	2547
<b>Gäbelbach-Immobilien AG</b>	310'000	6.05%	Aktiengesellschaft	-
<b>Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern</b>	80'000	17.58%	Genossenschaft	341
<b>Holligen-Baugesellschaft Bern</b>	344'000	43.00%	Aktiengesellschaft	-
<b>Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft</b>	100'000	0.27%	Aktiengesellschaft	530 (Bern)
<b>Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker</b>	90'000	8.82%	Genossenschaft	65
<b>Stadtwohnungen Bern AG</b>	500'000	8.62%	Aktiengesellschaft	130
<b>Tscharnergut Immobilien AG</b>	420'000	16.28%	Aktiengesellschaft	-
<b>Wylar-Baugesellschaft Bern</b>	300'000	25.00%	Aktiengesellschaft	360

## DIENSTLEISTUNGEN

### ... für Dritte

Im Berichtsjahr konnten die Dienstleistungen für Dritte im Rahmen der Vorjahre weitergeführt werden. Dazu zählen Dienstleistungen für:

- Stadtbauten Bern;
- diverse Legate, betreut durch die Finanzverwaltung der Stadt Bern;
- diverse Wohnbaugesellschaften;
- Finanzvermögen, das sich ausserhalb des Fondsvermögens befindet;
- Bern Arena Stadion AG (Facility Management und Buchführung für die PostFinance-Arena);
- Rebgut der Stadt Bern inkl. Pacht für das Bürgerliche Rebgut St. Petersinsel.

Die Bern Arena Stadion AG, an deren Aktienkapital die Stadt Bern mit 70 Prozent beteiligt ist, ist für die Verwaltung, die Vermietung, den Betrieb und Vermarktung der Berner PostFinance-Arena zuständig. Zudem stellt sie im Auftrag der Stadt Bern den Betrieb der Eisfelder (Ausseneisfeld und Trainingshalle) auf dem Areal der PostFinance-Arena für den öffentlichen Eislauf sicher. Seit dem Jahr 2008 hat die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern das Mandat für das Facility Management; seit 2009 führt sie auch die Buchhaltung der Bern Arena Stadion AG.

### ... für Behörden

Die angebotenen Dienstleistungen für Behörden entsprachen denen der Vorjahre. Sie umfassten 2010:

- Koordination der Tätigkeiten mit den institutionellen Vorgaben vor allem im Bereich der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und dem Amt für Umweltschutz;
- Aufbereitung von Geschäften für den Gemeinderat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen;
- Aufbereitung von Geschäften für den Stadtrat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen und Vorbereitung von Gemeindeabstimmungen;
- Beantwortung von 18 politischen Vorstössen und 12 Stellungnahmen.

# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2010 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportefolio und die Aufwendungen und Erträge der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten wird dabei separat entschädigt. Es handelt sich dabei um die Verwaltung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden), die Verwaltung der Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern, diverser Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Auftrage der Stadtbauten Bern und vier private Verwaltungsmandate. Wiederum wurden auch Liegenschaften der Baugesellschaften Nydegg AG, Wyler AG und Biwo AG, die auf Baurechten des Fonds mit einem Generalmietvertrag an den Fonds gebunden sind, innerhalb der Rechnung des Fonds abgewickelt. Somit erfolgt die ganze Verwaltungstätigkeit durch Mitarbeitende der Liegenschaftsverwaltung zu Gunsten und zu Lasten des Fonds.

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 32'298'904.80. Die Spezialfinanzierung beinhaltet zum dritten Mal neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

## Verteilung Ertragsüberschuss

in CHF

<b>ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds</b>	6'000'000.00
<b>ausserordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds</b>	17'298'904.80
<b>Zuweisung Subventionsfonds</b>	1'000'000.00
<b>ausserordentliche Zuweisung Subventionsfonds</b>	4'000'000.00
<b>Zuweisung Innovationsfonds</b>	1'000'000.00
<b>ausserordentliche Zuweisung Innovationsfonds</b>	3'000'000.00
	<b>32'298'904.80</b>

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2010 einen Saldo von Total CHF 195'267'302.87 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem Finanz- und Investitionsplan 2012-2021 insgesamt rund CHF 178 Mio.

# BESTANDESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um ca. CHF 36 Mio. erhöht und beträgt per 31.12.2010 CHF 736'322'344.14 (Vorjahr angeglichen CHF 700'978'259.15).

## Aktiven

Im Berichtsjahr sind die Flüssigen Mittel in etwa konstant geblieben und der Kontokorrent mit der Stadtkasse weist ein Guthaben von CHF 35'630'257.72 (Vorjahr CHF 35'381'452.49) auf.

Über die Investitionsrechnung (Verpflichtungskredite) wurden insgesamt CHF 22 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten investiert (ohne Infrastrukturausgaben Brünnen, Verrechnungen an BernMobil und EnergieWasserBern aus der Sanierung Christoffelunterführung und Rechnungsstellung an Die Post für Einstellhalle ZPP Mingerstrasse). Mit rund CHF 10 Mio. entfielen 2010 die höchsten Investitionen auf die Altlastensanierung Oberfeld Ostermundigen.

Beim Anlagevermögen ist ein Zuwachs CHF von 37 Mio. zu verzeichnen. Neben den üblichen Aktivierungen aus abgerechneten Krediten und Aufwertungen von Baurechten konnten in diesem Jahr auch die folgenden Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

Im Einzelnen entfielen auf:	in CHF
<b>Zugänge</b>	
Übertrag aus Finanzvermögen der Liegenschaften beim Tiefenau- und Zieglerhospital	7'343'550.00
Erwerb Anteil an Bodenparzelle Zieglerstrasse 20	280'000.00
<b>Abgänge</b>	
Verkauf der Baufelder 4 / 7 Brünnen Nord	10'000'000.00
Verkauf Einstellhalle Mingerstrasse	4'000'000.00
Verkauf Scheibenstrasse 70	2'550'000.00
Abgabe im Baurecht Zieglerstrasse 20	680'000.00
Verkauf des Lindenrain 4, Wald	550'000.00
Abgabe im Baurecht Gurtendorf (Andrist)	465'000.00
Verkauf Umfahrungsstrasse Niederbottigen	159'026.00
Übertrag an StaBe Florastrasse 11	126'673.65
Übertrag an StaBe Aarstrasse 103	4'200.00

## Passiven

Die Position Darlehen beträgt am Bilanzstichtag CHF 180'000'000.00 (Vorjahr CHF 180'000'000.00). In den langfristigen Verbindlichkeiten wurde zudem wieder eine Rückstellung für langfristige Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per 31.12.2010 CHF 3'465'020.35 gegenüber dem Vorjahr von CHF 6'506'665.15.

Das Dotationskapital ist durch die Vermögensübertragung der Liegenschaften bei den Spitälern Tiefenau und Ziegler, sowie dem Brückenkopf Ost der Monbijoubrücke und diversen kleineren Bereinigungen mit den Stadtbauten Bern (StaBe) auf CHF 339'820'235.62 (Vorjahr CHF 331'527'541.67) angestiegen. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2010 auf insgesamt CHF 195'267'302.87 (Vorjahr CHF 162'968'398.07).

# ERFOLGSRECHNUNG

Die Darstellung der Laufenden Rechnung wurde angepasst und eine Unterteilung in ordentliche und ausserordentliche Geschäftstätigkeit vorgenommen.

## **Bruttogewinn Fonds** (in CHF)

**42'140'032.24**

Es handelt sich hierbei um die Erträge aus der Vermietung von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und Parzellen sowie Baurechtzinsen einerseits und den Erträgen aus Beteiligungen und aus Honoraren andererseits. Unter Berücksichtigung der direkten Liegenschaftsaufwendungen beträgt der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn CHF 42'140'032.24

Trotz Senkung der Mietzinsen auf den 01.01.2010 (Anpassung an Referenzzinssatz) konnte mit dem eigenen Liegenschaftsportefeuille gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung durch Erhöhungen aus Sanierungen und neuen respektive erhöhten Baurechtzinsen von ca. CHF 1 Mio. im Berichtsjahr realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für DL Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.) Gegenüber dem Budget 2010 fallen insbesondere die Unterhaltsaufwendungen ca. CHF 1 Mio. geringer aus.

## **Ordentlicher EBIT** (in CHF)

**35'503'407.59**

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 6'974'023.10 in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge wie zum Beispiel die Erträge aus der Waldbewirtschaftung oder die Erträge aus der Plakatierung.

## **Ordentlicher Betriebsgewinn** (in CHF)

**20'173'824.34**

- In dieser Stufe werden die ordentlichen Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.
- Im Berichtsjahr wurden die Darlehen von CHF 180'000'000.00 mit einem Zinsaufwand von CHF 4'395'000.00 oder 2.44% verzinst.
- Die Dotationskapitalverzinsung beträgt im ordentlichen Umfang CHF 11'237'609.60 oder 3.35%.
- Die Stadt verzinst im Gegenzug das Kontokorrentguthaben des Fonds mit CHF 297'344.00.
- Das Resultat von CHF 20'173'824.34 zeigt das Ergebnis des Fonds pro 2010 in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

## **Reingewinn** (in CHF)

**32'298'904.80**

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Dies sind einerseits die ausserordentlichen Sanierungen, die im Berichtsjahr mit ca. CHF 3.9 Mio. eher gering ausgefallen sind. Diese Kosten werden dem Erneuerungsfonds entnommen.

Die Zusatzverzinsung des Dotationskapitals schlägt mit CHF 5'737'631.45 oder 1.7% zu Buche. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr CHF 2'681'030.71 inkl. Entschädigung für die Löschung des Vorkaufsrechts Engeldestrasse/Stauwehrain und führen zu Liegenschaftsgewinnsteuern von CHF 29'938.20.

Die Aufwertung von im Berichtsjahr angepassten Baurechten betrug insgesamt CHF 26'847'669.85 (Vorjahr CHF 21'996'795.15). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen von insgesamt CHF 5'839'294.60 vorgenommen. Davon rühren rund CHF 1.3 Mio. aus der baurechtsweisen Abgabe der Liegenschaften im Gurdorf an den Pächter Andrist her und sind realisiert. Im Rahmen der Analyse der Buchwerte im Vergleich zu den aus dem Portfoliomanagement errechneten Verkehrswerten wurde zudem eine buchmässige ausserordentliche Abschreibung auf landwirtschaftlichen Liegenschaften im Umfang von CHF 4.5 Mio. vorgenommen.

Der periodenfremde Erfolg wird ebenfalls in dieser Stufe angezeigt. Er betrug im Berichtsjahr CHF 2'112'626.75, was im Wesentlichen auf die im letzten Jahr nicht abgegrenzte Verzinsung der Mehrwertabschöpfung im Oberfeld Ostermundigen zurückzuführen ist.

#### Zuweisung Spezialfinanzierung

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

Die geforderte jährliche Rückstellung für den grosszyklischen Unterhalt beträgt rund CHF 6 Mio. Der Erneuerungsfonds beträgt vor der Zuweisung 2010 CHF 157 Mio. Ein Grossteil des Nettoertrages 2010 ist auf buchmässige nicht realisierte Aufwertungen von Baurechten zurückzuführen.

<b>Erneuerungsfonds</b> (in CHF)		<b>156'593'398.07</b>
ordentliche Zuweisung 2010	6'000'000.00	
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-3'684'129.10	
ausserordentliche Zuweisung 2010	20'983'033.90	23'298'904.80
<b>Total 31.12.2010</b>		<b>179'892'302.87</b>
<b>Subventionsfonds</b> (in CHF)		<b>2'000'000.00</b>
ordentliche Zuweisung 2010	5'000'000.00	
Bezug 2010	0.00	5'000'000.00
<b>Total 31.12.2010</b>		<b>7'000'000.00</b>
<b>Innovationsfonds</b> (in CHF)		<b>4'375'000.00</b>
ordentliche Zuweisung 2010	4'000'000.00	
Bezug 2010	0.00	4'000'000.00
<b>Total 31.12.2010</b>		<b>8'375'000.00</b>

# BESTANDESRECHNUNG PER 31.12.2010

in CHF	<b>Bestandesrechnung</b>	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	<b>per 31.12.2010</b>		per 31.12.2009	
<b>Aktiven</b>	<b>736'322'344.14</b>		<b>700'978'259.15</b>	<b>5.04%</b>
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kontokorrent Stadtkasse	35'630'257.72		35'381'452.49	0.70%
<b>Forderungen</b>				
WEG-Guthaben	65'303.45		59'443.45	9.86%
Mietersammelkonto Forderungen	1'322'835.20	1	1'557'668.25	-15.08%
abz. Delkredere	-401'830.00	2	-401'830.00	0.00%
Übrige Debitoren Forderungen	11'095'467.04	3	438'736.29	2428.96%
Forderungen aus Verkäufen	4'357'854.10	4	6'981'897.80	37.58%
Guthaben aus HK/NK	10'132'715.30	5	11'873'465.70	14.66%
Darlehen	92'126.90	6	92'126.90	0.00%
<b>Anlagevermögen</b>				
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	3'351'685.00	7	3'376'387.00	-0.73%
Liegenschaften im Bau	110'168'911.98	8	119'278'060.55	-7.64%
abz. Wertberichtigung Anteil Unterhalt	-34'084'816.93	8	-35'320'502.45	-3.50%
Reine Wohnliegenschaften	183'840'461.50	9	178'004'644.35	3.28%
Wohn-und Geschäftshäuser	36'879'451.70	9	36'865'858.30	0.04%
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	144'209'054.00	9	130'427'136.20	10.57%
Landwirtschaftliche Grundstücke	24'854'026.97	9	31'748'071.17	-21.71%
Baurechte	193'121'611.10	9	165'775'854.90	16.50%
Baulandparzellen	10'428'680.46	9	13'450'723.10	-22.47%
<b>Abgrenzungen</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'258'548.65	10	1'389'065.15	-9.40%

in CHF	<b>Bestandesrechnung</b>	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	<b>per 31.12.2010</b>		per 31.12.2009	
<b>Passiven</b>	<b>736'322'344.14</b>		<b>700'978'259.15</b>	<b>5.04%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kreditoren	4'109'763.68		3'164'932.64	29.85%
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	9'005'556.87		10'395'353.52	-13.37%
Vorauszahlungen Mieter	2'402'056.90		2'274'099.25	5.63%
Rückstellungen Boiler / Tankrevision	102'201.85		79'551.85	28.47%
Rückstellung Zeitguthaben Mitarbeitende	19'666.00		0.00	
<b>Fremdkapital</b>				
Hypothesen	0.00	11	3'559'100.00	-100.00%
Darlehen	180'000'000.00	12	180'000'000.00	0.00%
Rückstellungen für langfristige Verbindlichkeiten	2'130'540.00		502'617.00	323.89%
<b>Eigenkapital</b>				
Dotationskapital der Stadt Bern	339'820'235.62	13	331'527'541.67	2.50%
Erneuerungsfonds	188'892'302.87		156'593'398.07	20.63%
Subventionsfonds	2'000'000.00		2'000'000.00	0.00%
Innovationsfonds	4'375'000.00		4'375'000.00	0.00%
<b>Abgrenzungen</b>				
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'465'020.35	14	6'506'665.15	-46.75%

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 38

# ERFOLGSRECHNUNG 2010

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2010	TOTAL IST 2009	Veränderung 09/10
<b>Einzelerträge</b>				
Miete/Baurechtszins		49'609'565.60	48'694'187.20	2%
Mietertrag aus Generalmiete	22	5'930'847.70	6'001'046.45	-1%
Beteiligungserträge		311'030.00	298'880.00	4%
Verwaltungshonorare		550'486.70	290'450.65	90%
übrige Erträge	15	1'090'766.95	494'739.90	120%
<b>TOTAL Einzelerträge</b>		<b>57'492'696.95</b>	<b>55'779'304.20</b>	<b>3%</b>
<b>Einzelkosten</b>				
Unterhalt ordentlich		5'747'932.20	5'688'084.80	1%
Unterhalt Instandsetzung		0.00	0.00	
Honorare DL Dritter		453'346.25	396'784.15	14%
Generalmiete (Aufwand)	22	5'728'140.35	5'520'932.70	4%
übrige Mieten, Pacht		331'141.05	295'430.05	12%
Energie- und Heizkosten		504'669.30	373'469.55	35%
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt		1'548'710.25	1'504'887.85	3%
übrige Liegenschaftskosten	16	952'531.31	891'996.75	7%
übrige Kosten	23	86'194.00	90'005.57	-4%
<b>TOTAL Einzelkosten</b>		<b>15'352'664.71</b>	<b>14'761'591.42</b>	<b>4%</b>

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 38

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2010	TOTAL IST 2009	Veränderung 09/10
<b>Bruttogewinn</b>		<b>42'140'032.24</b>	<b>41'017'712.78</b>	<b>3%</b>
Bruttogewinnmarge		73.30%	73.54%	
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg		-337'398.45	244'259.12	-238%
Verwaltungskosten		6'974'023.10	6'882'641.25	1%
(Verwaltungskosten)		100.00%	100.00%	
<b>Ordentlicher EBIT</b>		<b>35'503'407.59</b>	<b>33'890'812.41</b>	<b>5%</b>
EBIT-Marge		61.75%	60.76%	
Immobilien-Finanzierung		15'335'265.55	15'485'869.25	-1%
übriger Finanzierungserfolg		-5'682.30	-3'920.25	45%
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>		<b>20'173'824.34</b>	<b>18'408'863.41</b>	<b>10%</b>
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	21	3'684'129.10	4'248'580.65	-13%
Abschreibungen	20	5'839'294.60	8'115'620.12	-28%
Zusatzverzinsung Dotationskapital		5'737'631.45	5'172'385.21	11%
periodenfremder Erfolg		2'112'626.75	-566'256.25	-473%
Veräusserungsgewinne	17	-2'681'030.71	-14'673'454.10	-82%
Liegenschaftsgewinnsteuern	19	29'938.20	3'168'739.75	-99%
Aufwertungen Baurechte	18	-26'847'669.85	-21'996'795.15	22%
<b>Reingewinn</b>		<b>32'298'904.80</b>	<b>34'940'043.18</b>	<b>-8%</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2010

## NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 1

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
<b>Einzelträge</b>				
Miete / Baurechtszins	49'609'565.60	19'291'368.90	19'513'250.65	419'770.65
Mietertrag aus Generalmiete	5'930'847.70	5'930'847.70	0.00	0.00
Beteiligungserträge	311'030.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	550'486.70	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	1'090'766.95	353'045.45	376'508.40	19.25
<b>TOTAL Einzelträge</b>	<b>57'492'696.95</b>	<b>25'575'262.05</b>	<b>19'889'759.05</b>	<b>419'789.90</b>
<b>Einzelkosten</b>				
Unterhalt ordentlich	5'747'932.20	3'988'899.95	1'444'373.80	135'192.15
Honorare DL Dritter	453'346.25	25'269.	35 339'658.65	29'690.90
Generalmiete (Aufwand)	5'728'140.35	5'728'140.35	0.00	0.00
Übrige Mieten, Pacht	331'141.05	231'720.00	26'124.80	1'400.00
Energie- und Heizkosten	504'669.30	257'133.55	240'444.	25 4'580.30
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt	1'548'710.25	626'183.45	636'853.80	51'982.40
übrige Liegenschaftskosten	952'531.31	117'478.66	834'741.55	68.50
übrige Kosten	86'194.00	34'423.40	20'625.95	132.80
<b>TOTAL Einzelkosten</b>	<b>15'352'664.71</b>	<b>11'009'248.71</b>	<b>3'542'822.80</b>	<b>223'047.05</b>

<b>P860114</b>	<b>P860120</b>	<b>P860130</b>	<b>P860140</b>	<b>P860160</b>	<b>P860170</b>
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
10'385'175.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	311'030.00	0.00
0.00	0.00	492'101.60	0.00	58'385.10	0.00
1'641.00	350'000.00	9'552.85	0.00	0.00	0.00
<b>10'386'816.40</b>	<b>350'000.00</b>	<b>501'654.45</b>	<b>0.00</b>	<b>369'415.10</b>	<b>0.00</b>
179'466.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21'974.80	7'660.75	0.00	29'091.80	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
71'896.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2'511.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
233'690.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
242.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4'684.40	260.30	0.00	26'067.15	0.00	0.00
<b>514'466.15</b>	<b>7'921.05</b>	<b>0.00</b>	<b>55'158.95</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2010

## NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 2

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
<b>Bruttogewinn</b>	<b>42'140'032.24</b>	<b>14'566'013.34</b>	<b>16'346'936.25</b>	<b>196'742.85</b>
Bruttogewinnmarge	73.30%	56.95%	82.19%	46.87%
Gemeinkosten				
Übriger Immobilienerfolg	-337'398.45	-136'005.35	-130'809.35	-573.60
Verwaltungskosten	6'974'023.10	2'579'352.20	1'618'413.80	431'346.90
(Verwaltungskosten)	100.00%	36.99%	23.21%	6.19%
<b>Ordentlicher EBIT</b>	<b>35'503'407.59</b>	<b>12'122'666.49</b>	<b>14'859'331.80</b>	<b>-234'030.45</b>
EBIT-Marge	61.75%	47.40%	74.71%	-55.75%
Immobilien-Finanzierung	15'335'265.55	6'181'645.55	5'945'482.45	26'069.95
Übriger Finanzierungserfolg	-5'682.30 -	1'512.05	-3'804.80	0.00
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>	<b>20'173'824.34</b>	<b>5'942'532.99</b>	<b>8'917'654.15</b>	<b>-260'100.40</b>
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	3'684'129.10	2'828'803.65	757'114.60	98'210.85
Abschreibungen	5'839'294.60	0.00	1'337.30	0.00
Zusatzverzinsung Dotationskapital	5'737'631.45	0.00	0.00	0.00
periodenfremder Erfolg	2'112'626.75	-3'003.00	61'134.45	-3'386.05
Veräusserungsgewinne	-2'681'030.71	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftsgewinnsteuern	29'938.20	1'019.10	0.00	0.00
Aufwertungen Baurechte	-26'847'669.85	0.00	0.00	0.00
<b>Reingewinn</b>	<b>32'298'904.80</b>	<b>3'115'713.24</b>	<b>8'098'067.80</b>	<b>-354'925.20</b>

<b>P860114</b>	<b>P860120</b>	<b>P860130</b>	<b>P860140</b>	<b>P860160</b>	<b>P860170</b>
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
<b>9'872'350.25</b>	<b>342'078.95</b>	<b>501'654.45</b>	<b>-55'158.95</b>	<b>369'415.10</b>	<b>0.00</b>
95.05%	97.74%	100.00%		100.00%	
-70'010.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
575'919.30	872'877.25	355'866.45	540'247.20	0.00	0.00
8.26%	12.52%	5.10%	7.75%	0.00%	0.00%
<b>9'366'441.10</b>	<b>-530'798.30</b>	<b>145'788.00</b>	<b>-595'406.15</b>	<b>369'415.10</b>	<b>0.00</b>
90.18%	-151.66%	29.06%		100.00%	
3'182'067.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-43.45	-322.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>6'184'416.95</b>	<b>-530'476.30</b>	<b>145'788.00</b>	<b>-595'406.15</b>	<b>369'415.10</b>	<b>0.00</b>
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	5'837'957.30	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	5'737'631.45	0.00	0.00	0.00	0.00
39'040.50	2'021'090.85	-2'250.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-2'681'030.71	0.00	0.00	0.00	0.00
4'299.00	24'620.10	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-26'847'669.85	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>6'141'077.45</b>	<b>15'376'924.56</b>	<b>148'038.00</b>	<b>-595'406.15</b>	<b>369'415.10</b>	<b>-32'298'904.80</b>

# MITTELFLUSSRECHNUNG 2010\*

in CHF	2010
Flüssige Mittel 01.01. (Kasse, KK Stadtkasse)	35'381'452.49
Flüssige Mittel 31.12.	35'630'257.72
<b>Veränderung Fonds</b>	<b>248'805.23</b>
<b>Reingewinn (Zuweisung Erneuerungsfonds)</b>	<b>32'298'904.80</b>
Abschr. auf Liegenschaften des Finanzvermögens	5'837'957.30
Aufwertung Baurechte	-26'847'669.85
Zunahme/Abnahme langfristige Rückstellungen	1'627'923.00
Rückstellung aus Verkauf Oberfeld, Ostermundigen	-10'439'000.00
Abnahme Delkredere	0.00
Abnahme/Zunahme Wertberichtigung angefangene Investitionen	3'232'822.13
<b>Cashflow</b>	<b>5'710'937.38</b>
Abnahme/Zunahme Forderungen	-8'428'533.15
Abnahme/Zunahme kurzf. Verbindlichkeiten	-820'250.71
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>-3'537'846.48</b>

\* Swiss GAAP Fer 6, IPSAS 2

in CHF

2010

Investitionen Wohnliegenschaften	-5'374'250.00	
Investitionen Geschäftliegenschaften	-1'288'011.15	
Investitionen Landwirtschaft	0.00	
Investitionen Baurechte	-1'933'130.00	
Investitionen Bauland	-2'807'476.05	
Investitionen Liegenschaften im Bau	-511'636.23	-11'914'503.43
Investitionen Beteiligungen	24'702.00	24'702.00
Devestition Wohnliegenschaften	388'673.65	
Devestition Geschäftliegenschaften	2'136'990.00	
Devestition Landwirtschaft	1'084'026.00	
Devestition Baurechte	1'138'236.00	
Devestition Bauland	6'194'933.54	
Devestition Liegenschaften im Bau	0.00	10'942'859.19
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-946'942.24</b>

Aufnahme Darlehen	0.00	
Zunahme Dotationskapital	8'292'693.95	8'292'693.95
Rückzahlung Darlehen	0.00	
Rückzahlung Hypotheken	-3'559'100.00	-3'559'100.00
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>4'733'593.95</b>

**Veränderung Fonds**

**248'805.23**

# ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## 1 Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern (CHF 12'418'302.24), die im Vergleich zum Vorjahr um 16.08% zugenommen haben.

## 2 Delkredere

in CHF	01.01.2010	31.12.2010	Veränderung	* in %
	401'830.00	401'830.00	0.00	0.00

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

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

## 3 übrige Debitoren Forderungen

Die viel höheren Forderungen aus den übrigen Debitoren setzen sich mehrheitlich (CHF 10.9 Mio.) aus dem Verkauf der Einstellhalle an der Mingerstrasse und aus Ausgleichszahlungen für den neuen Bahnhof Bern.

## 4 Forderungen aus Verkäufen

Die Forderungen aus Verkäufen entsprechen den übrigen Forderungen aus dem Vorjahr und setzen sich aus den noch ausstehenden Nettokaufpreiszahlungen der verkauften Baufelder in Brünnen Nord zusammen.

## 5 Guthaben aus HK / NK

Per Bilanzstichtag waren 59.03% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2009/2010 abgerechnet. Dies entspricht 317 Abrechnungen.

## 6 Darlehen

An die Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach gewährtes Darlehen im Jahr 2000, das spätestens im Jahre 2078 amortisiert sein wird. Das Darlehen wird mit dem Durchschnittszinssatz für erstrangige Hypotheken der BEKB | BCBE verzinst.

## 7 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften, Geschäftsjahr 2010

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Baugenossenschaft Aare Bern	206'750.00	11'950.00	5.78
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75'000.00	4'500.00	6.00
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115'000.00	0.00	-

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30'000.00	1'800.00	6.00
Baugenossenschaft Terra Bern	176'000.00	70'400.00	40.00
Baugesellschaft Feldheim AG	79'000.00	4'740.00	6.00
Baugesellschaft Nydegg	250'000.00	12'500.00	5.00
Biwo AG	200'000.00	0.00	-
Brünnen Verwaltungs AG Bern	935.00	0.00	-
FAMBAU	74'000.00	2'590.00	3.50
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000.00	0.00	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000.00	8'000.00	10.00
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000.00	0.00	-
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1'000.00	0.00	-
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000.00	3'500.00	3.50
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000.00	4'050.00	4.50
Stadtwohnung Bern AG	500'000.00	17'500.00	3.50
Tscharnergut Immobilien AG	420'000.00	12'600.00	3.00
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000.00	150'000.00	50.00
<b>Total</b>	<b>3'351'685.00</b>	<b>306'130.00</b>	<b>9.08</b>

## 8 Liegenschaften im Bau

Liegenschaften im Bau sind die aufgelaufenen Kosten der noch nicht abgerechneten Investitions- und Sanierungsprojekte, für welche die zuständigen Gremien Verpflichtungskredite gesprochen haben.

Der Anteil Unterhalt (werterhaltend) wird jährlich der Erfolgsrechnung belastet und in der Position Wertberichtigung berücksichtigt.

## 9 Liegenschaften

in CHF	Buchwert	Amtlicher Wert	Versicherungswert	* Mietertrag
Wohnen	183'840'461.50	246'672'880.00	530'268'600.00	19'288'968.90
Geschäfte	181'088'505.70	171'762'130.00	347'087'500.00	19'488'650.65
Landwirtschaft	24'854'026.97	10'699'905.00	31'777'900.00	417'054.65
Baurechte	193'121'611.10	203'234'101.00	2'674'100.00	10'255'541.25
Baulandparzellen	10'428'680.46	9'700'760.00	2'898'300.00	159'350.15
<b>Total</b>	<b>527'581'848.43</b>	<b>642'069'776.00</b>	<b>914'706'400.00</b>	<b>49'609'565.60</b>

\* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

## 10 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position umfasst im Wesentlichen Teilrechnungen der Energie Wasser Bern (EWB) die alle in noch nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einfließen und noch nicht abgerechnete Umsatzmieten.

## 11 Hypotheken

in CHF	Zins / Fälligkeit
Hypotheken	0.00

## 12 Darlehen

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Crédit Suisse 2006 – 2012	6 Jahre	30.03.2012	2.28	50'000'000.00
Postfinance	5 Jahre	11.02.2013	2.78	50'000'000.00
Crédit Suisse 2006 – 2014	8 Jahre	31.03.2014	2.38	50'000'000.00
Valiant Bank	7 Jahre	10.12.2015	2.25	30'000'000.00
Darlehen				180'000'000.00

## 13 Dotationskapital der Stadt Bern

in CHF	
Anfangsbestand per 01.01.2010	331'527'541.67
Abgang (durch Vermögensübertragung)	-
Zugang (durch Vermögensübertragung)	8'292'693.95
Endbestand per 31.12.2010	339'820'235.62
Zinssatz in %	5.00
Zins in CHF	16'975'241.05

## 14 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'016'694.00
übrige Abgrenzungen	448'326.35
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3'465'020.35

## 15 übrige Erträge

in CHF	2010
Rückerstattungen Dritter	496'824.60
übrige Entgelte	424'257.75
Rückerstattungen Dritter (MWST-pflichtig)	162'887.30
Diverses	6'797.30
übrige Erträge	1'090'766.95

## 16 übrige Liegenschaftskosten

---

in CHF

2010

Betriebs-, Verbrauchs- und Heizmaterialien	727'065.05
Service- und Wartungsarbeiten	87'648.35
Telefon- und Telefaxgebühren	59'322.10
Debitorenverluste	43'938.26
Inserate Wohnungen	23'974.40
Diverses	10'583.15

---

<b>übrige Liegenschaftskosten</b>	<b>952'531.31</b>
-----------------------------------	-------------------

---

## 17 Veräusserungsgewinne

---

Diese Position enthält die Mehrerlöse aus den Verkäufen der Einstellhalle an der Mingerstrasse, dem Verkauf der Scheibenstrasse 70, der Brünen-Nord Baufelder 4 + 7 und dem Lindenrain 4, sowie einem Verzicht auf ein Vorkaufsrecht.

---

## 18 Aufwertungen Baurechte

---

Bei allen Baurechten, die im Berichtsjahr eine Anpassung des Zinses erfordern, wurde der Buchwert angepasst. Dabei wurde der neue Baurechtszins mit 4.5% kapitalisiert. Die Differenz zum alten Buchwert spiegelt sich in dieser Position wieder. Ebenfalls unter dieser Position erscheinen die neu abgeschlossenen Baurechte.

---

## 19 Liegenschaftsgewinnsteuer

---

Der Fonds bezahlt nur für den Verkauf von Grundstücken ausserhalb des Gemeindegebietes Steuern. Im Berichtsjahr wurden der Lindenrain 4 in der Gemeinde Wald veräussert.

---

## 20 Abschreibungen

---

Diese Position umfasst die realisierten Abschreibungen auf dem Verkauf der Umfahrungsstrasse in Niederbottigen und buchmässig vorgenommene Abschreibungen auf Liegenschaften in denen in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen und wo der errechnete Marktwert unter dem aktuellen Buchwert liegt.

---

## 21 Unterhalt ausserordentlich

---

Die ausserordentlichen Sanierungen sind der Anteil Unterhalt aus der Investitionsrechnung.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die folgenden Sanierungsvorhaben mit einem Unterhaltsanteil von über CHF 100'000.00 im Berichtsjahr.

Centralweg 9	Planungskredit
Gewerbepark Felsenau	Sanierung Kanalisation
Klösterlistutz 16 + 18	Gestaltung Klösterliterrasse
Mattenhofstrasse 29-31	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 483 a - c	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 485 a - c	Sanierung Gebäudehülle
Undo Endo 24 + 24 a	Sanierung Gebäudehülle

## 22 Generalmieten bei Baugesellschaften

---

Bei den Generalmieten tritt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Vermieter auf. Er mietet die Wohnungen mittels eines Generalmietvertrages zur Vergrösserung des eigenen Wohnungsangebotes und vermietet diese weiter. Daraus entstehen die Kosten und Erträge aus den Generalmieten.

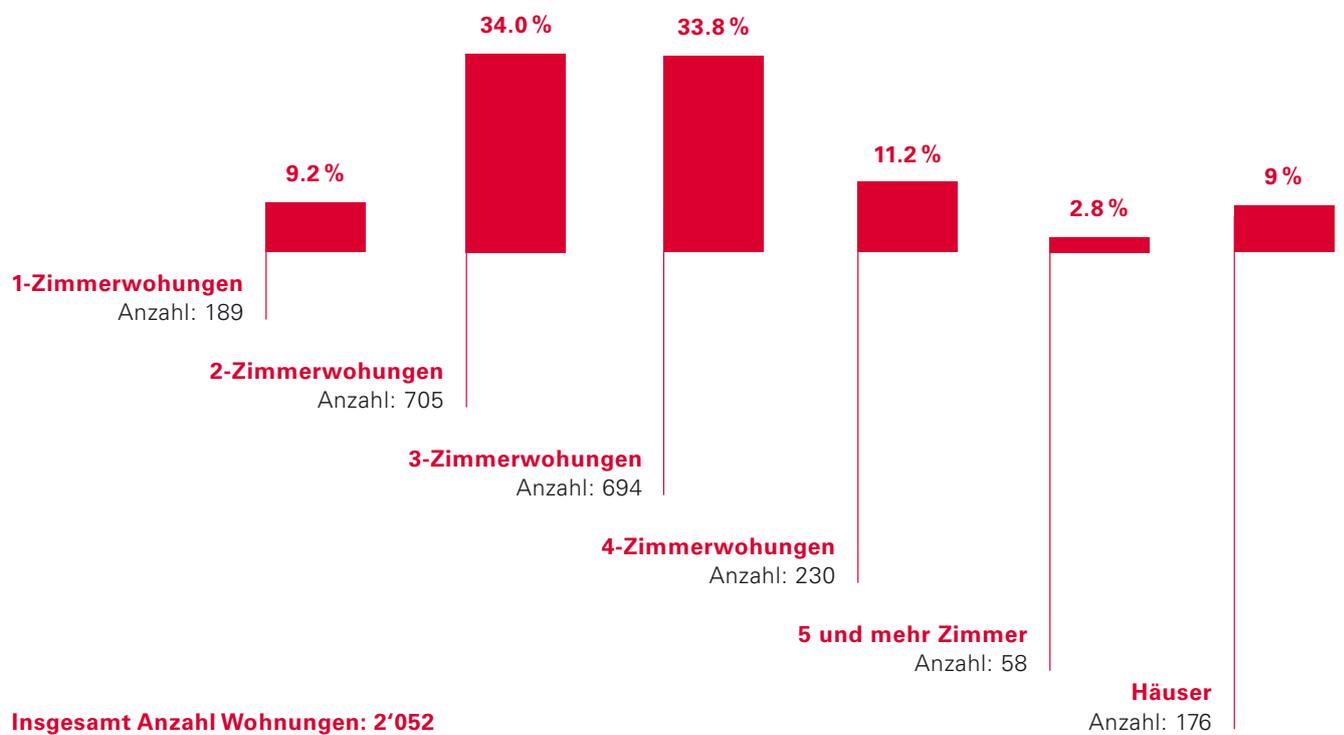
---

## 23 übrige Kosten

---

in CHF	2010
Anschaffung Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	25'375.15
Besoldungen und Zulagen Hausdienstpersonal	23'366.00
Reise- und Spesenentschädigungen	19'926.00
Büromaterial, Drucksachen, Inserate	4'939.95
Vergütungen an Behörden und Kommissionen	4'550.00
Diverses	8'036.90
<b>übrige Kosten</b>	<b>86'194.00</b>

# WOHNLIEGENSCHAFTEN DES FONDS OBJEKTBESTAND 2010

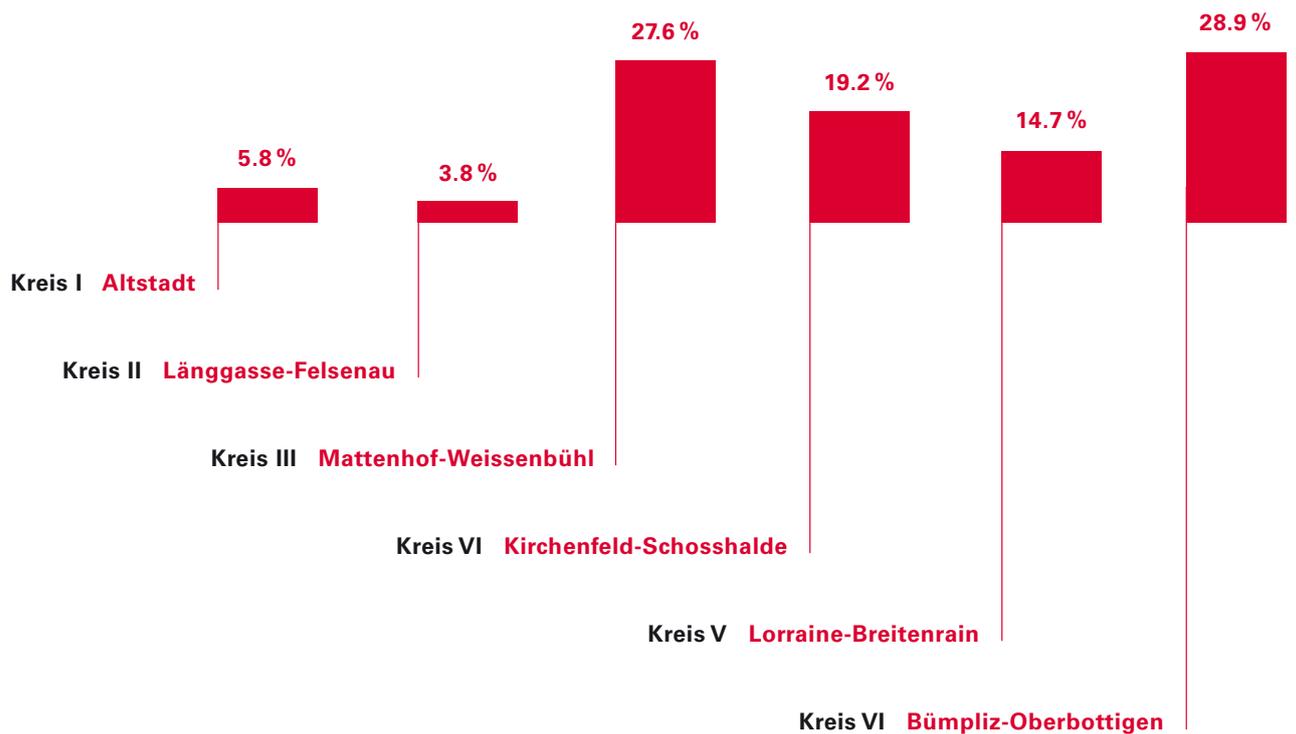


Objektbezeichnung

## Wohnliegenschaften

Objektbezeichnung		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	Restaurant	Atelier / Büro	Bastelraum	Bildung / Kultur	Heilen / Pflegen	Büro	Gewerbe	Laden	Lager	Parkplatz	Parzelle	Sonstige Nutzung
Kreis I	Altstadt	114	16	50	26	15	3					3	1		1	8			3	5	3	13	12	25		5
Kreis II	Länggasse-Felsenau	75		32	25	18										1					2		2	2		
Kreis III	Mattenhof-Weissenbühl	539	49	165	208	85	17	3	2			5	4	1		1	5	4		6	12	2	12	38		1
Kreis IV	Kirchenfeld-Schosshalde	376	64	156	108	23	15	3	2	1		1	2	1		5	4	5		1	2	1	17	11	1	1
Kreis V	Lorraine-Breitenrain	288	31	185	54	11	6		1						1	2					3		5	2	1	
Kreis VI	Bümpliz-Oberbottigen	564	27	96	269	73						98	1				11	1	1	4	5	5	4	9	2	1
ausserhalb Stadtgebiet		99	2	21	5	7	2	1		1	1	59				5					4	1	2	3		
<b>Total Teilportfolio Wohnen</b>		<b>2'055</b>	<b>189</b>	<b>705</b>	<b>695</b>	<b>232</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>166</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>54</b>	<b>90</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

# VERTEILUNG STÄDTISCHER WOHNUNGEN IM STADTGEBIET



### Impressum

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

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern  
Schwanengasse 14  
3011 Bern

Telefon 031 321 65 91  
liegenschaftsverwaltung@bern.ch  
www.bern.ch  
www.immo-stadt-bern.ch

### Konzept und Redaktion

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern; Dagmar Boss  
Mitarbeit: Bernhard Giger

### Text/Zahlen

Renate Ledermann, Marianne Kipfer, Adrian Humbel, Robert Hugi, Claude Morand,  
Roger Staub, Irène Gottet, Marcel Mischler, Kurt Glanzmann, Daniel Conca,  
Christine Rytz, Thomas Widmer, Walter Däppen, Franziska Borer, Beat Wüthrich,  
Christian Burch, Mathias Knappe, Dagmar Boss, Bernhard Giger

### Foto

© 2011 Dominique Uldry

### Gestaltung

SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern

### Lithografie

marti media ag, Hinterkappelen

### Druck

Rub Graf-Lehmann AG, Bern

April 2011

### Umschlagbild

Neuer Wohnraum in Ausserholligen, in unmittelbarer Nähe von Tram und S-Bahn:  
Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat für die Überbauung einen Wettbewerb  
durchgeführt, der von der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern mit dem Projekt  
«Cres-cen-do» gewonnen wurde. Das Land hat der Fonds im Baurecht abgegeben.

