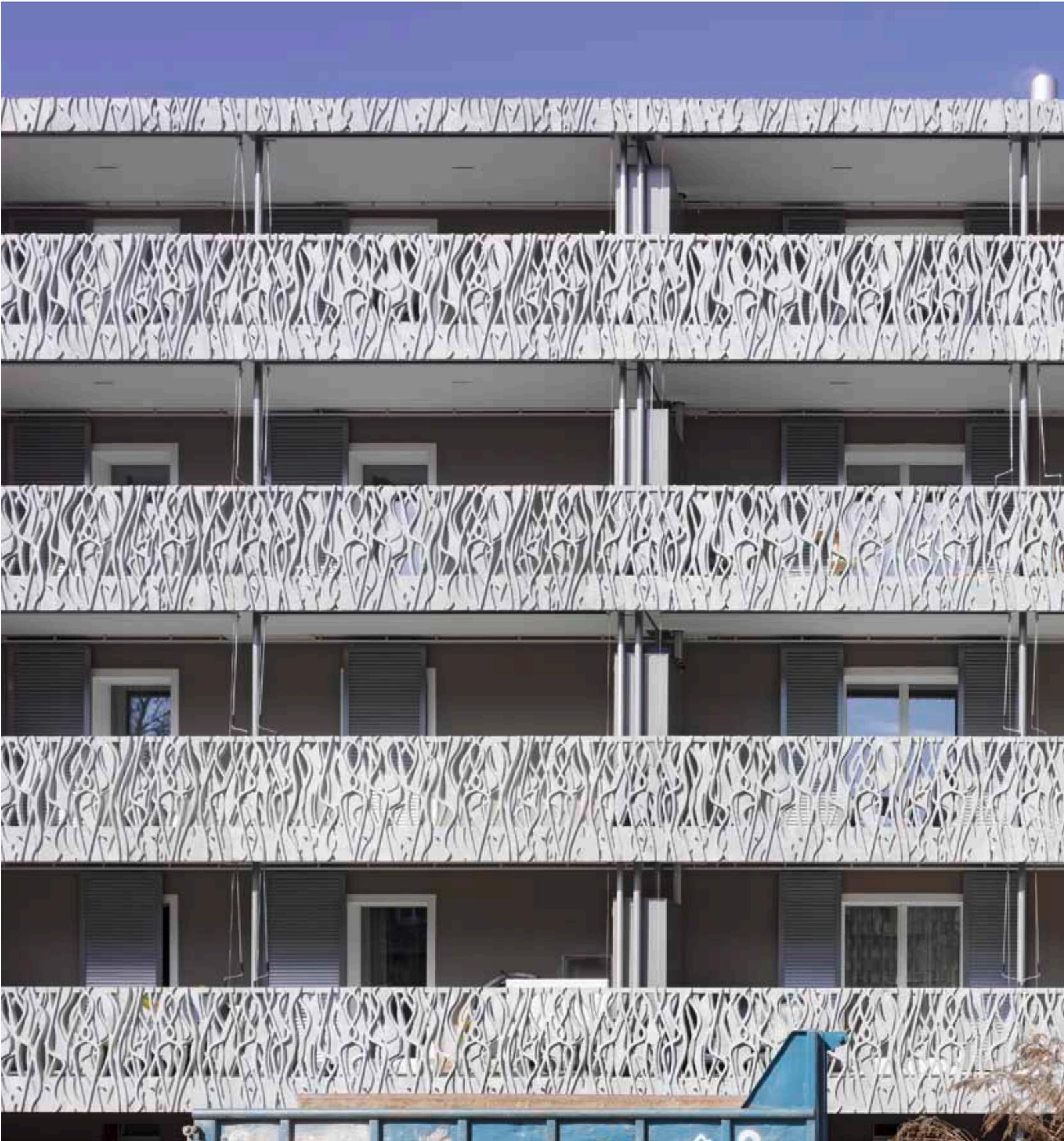




Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik



GESCHÄFTSBERICHT 2012 FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK DER STADT BERN



ERWARTUNGEN UND EREIGNISSE



Für das Jahr 2007 hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zum ersten Mal einen Geschäftsbericht erarbeitet und so einem breiteren Adressatenkreis Einblick in seine Arbeit geliefert. Das ist gut und nötig: Der Fonds ist ein wichtiger Akteur auf dem städtischen Immobilienmarkt und seine Tätigkeit stösst auf grosses Interesse. Ich freue mich über den Leistungsausweis, den wir Ihnen auch mit dem Geschäftsbericht 2012 vorlegen können.

Der Fonds wurde im Jahr 1985 als städtische Sonderrechnung mit der Erwartung gegründet, eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik zu verfolgen. Diesen Erwartungen konnte zu einem grossen Teil entsprochen werden. Seit den gezielten Gegenmassnahmen, als der Fonds in den 1990er Jahren in arge finanzielle Schieflage geriet, ist er zu einer Erfolgsgeschichte geworden. So verfügt er über genügend Rückstellungen für sämtliche anstehenden Sanierungen.

Mit jedem Erfolg ergeben sich Begehrlichkeiten und höhere Erwartungen; Erwartungen, die sich ergänzen, aber auch in Konkurrenz zueinander stehen können. Ökologie und Ökonomie sind heute im Bau kein Widerspruch. Nachhaltige Vorgehensweisen rechnen sich mittel- bis längerfristig. Herausfordernd ist es, das richtige Angebot des Fonds bereitzustellen: Günstigen Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnungen im Segment 50+, komplementäre Wohnformen oder Wohnungen in gehobenem Standard? Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten? Ein guter Mix, lautet die Antwort, welche sich der Fonds selber gibt. Die genannten Wohnangebote finden sich nämlich allesamt als Prioritäten in der Teilstrategie Wohnen des Fonds wieder, und für Geschäftsliegenschaften besteht eine eigene Teilstrategie. Das ist auch richtig: Um den erfolgreich eingeschlagenen Weg weitergehen zu können, müssen die unterschiedlichen Erwartungen an den Fonds angemessen und ausgewogen berücksichtigt werden. Würden nur günstige Wohnungen angeboten, droht eine Aushöhlung der Substanz, bei reiner Fokussierung auf das höhere Segment nähme der Fonds seine soziale Verantwortung nicht mehr wahr.

Auch das letzte Jahr war für den Fonds ereignisreich. Ein Ereignis von besonderer Bedeutung war der 23.09.2012. An diesem Abstimmungssonntag haben die Berner Stimmberechtigten die Politik des Fonds klar bestätigt. Sowohl der Kredit «Stöckacker Süd» (75.8% JA) als auch die Entwicklung des Perimeters ZPP Warmbächliweg (85.1% JA) wurden sehr klar gutgeheissen. Damit kann der Fonds mit dem Ersatzneubau einer ganzen Siedlung im Stöckacker Quartier in Bümpliz 146 nachhaltige Wohnungen realisieren und auf dem Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage Warmbächliweg werden im Baurecht zukünftig bis zu 250 neue Wohnungen entstehen. Daneben wurden weitere Areale entwickelt, Kredite für zukünftige Bauprojekte gesprochen, Wettbewerbe lanciert oder vorbildliche Sanierungen ausgeführt. Blättern Sie im Geschäftsbericht und lassen Sie sich davon überzeugen: Beim Fonds geht die Post ab! Auch für das kommende Jahr steht einiges in der Pipeline.

Als neuer Präsident der Betriebskommission des Fonds werde ich mich für die strategiekonforme Weiterentwicklung des Fonds einsetzen. Meiner Vorgängerin Barbara Hayoz, den Mitgliedern der Betriebskommission und den Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung danke ich für ihren engagierten Einsatz im vergangenen Jahr.

Alexandre Schmidt

Direktor für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern

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

Alexandre Schmidt: Erwartungen und Ereignisse	1
Fernand Raval: Ein gutes Jahr für den Fonds	3
Gesellschaftsorgane	4
Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement	6
Zum UNO-Jahr der Genossenschaften	7
Fonds 2012: Die Kurzübersicht	8
Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	11
Wohnliegenschaften	11
Fröschmatt-/Zypressenstrasse, 11	
Geschäftsliegenschaften	13
Sandrainstrasse 3 (Ryff-Fabrik), 13	
Weincafé am Klösterlistutz, 13	
Baurechte	15
Europaplatz, 15	
Promotionen	16
WankdorfCity, 16	
Brünnen Nord, 16	
Warmbächliweg/Güterstrasse 8/Bahnstrasse 21, 17	
Mutachstrasse, 17	
Tramdepot Burgernziel, 17	
Viktoriastrasse 70/70 a, 17	
Landwirtschaft	19
Betrieb Zehnder in Matzenried, 19	
Betriebe Efenau und Familie König Stegenweg, 19	
Beteiligungen	20
Baugesellschaft Nydegg AG – Stadtwohnung Bern AG, 20	
Baugenossenschaft Aare AG – Wyler-Baugesellschaft Bern, 20	
Biwo AG, 20	
Dienstleistungen	23
...für Dritte, 23	
...für Behörden, 23	
Kommentar zur Jahresrechnung 2012	24
Bestandesrechnung per 31.12.2012	28
Erfolgsrechnung 2012	30
Erfolgsrechnung 2012 nach Produktgruppen (Teil 1 und 2)	32
Mittelflussrechnung 2012	36
Dotationskapital/Verzinsung Dotationskapital	38
Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung	39
Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2012	44

EIN GUTES JAHR FÜR DEN FONDS



Wenn man Abstimmungsergebnisse nach den JA- oder NEIN-Stimmen zur Vorlage beurteilt – und wonach sonst sollte man sie beurteilen – dann ist man nach einer jeden Abstimmung entweder ein Gewinner oder ein Verlierer. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) war im Berichtsjahr gleich viermal ein Gewinner und noch dazu bei Abstimmungsgeschäften, die wegweisend für Bern sein werden; dies hinsichtlich zweier Abstimmungen zu einem Zonenplan respektive zu einer Überbauungsordnung sowie bei einem Baukredit und bei einem Landkauf mit der Absicht zur Weitergabe im Baurecht. Legitimiert durch die Berner Stimmberechtigten steht der Fonds nun in den Startlöchern zur Errichtung zweier quartierbildender Neubauprojekte – beim Ersatzneubauprojekt Stöckacker Süd als Bauherr selber sowie bei der Entwicklung der alten Kehrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg als zukünftiger Baurechtgeber. Der Erfolg basiert auf einer kontinuierlichen Arbeit im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und diese wiederum auf einer soliden Strategie.

Die Liegenschaftsverwaltung als Bewirtschafterin des Fondsvermögens hat im Berichtsjahr das Nachhaltige Immobilienmanagement eingeführt. Geradezu ein Paradebeispiel in Sachen nachhaltiger Entwicklung war die Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Fröschmattstrasse 14-18 und der Zypressenstrasse 8-12. Obwohl dies sonst kaum realisierbar ist, hat eine im Vorfeld stattgefundene Abklärung gezeigt, dass eine Sanierung nach dem sehr hohen Standard MINERGIE-P-ECO in diesen eher alten Mehrfamilienhäusern doch möglich wäre. Der Fonds nutzte die «Gunst der Stunde» und wurde hier als öffentlicher Bauherr seiner Vorbildrolle mehr als gerecht. Und damit nicht genug – in enger Zusammenarbeit mit Stadtgrün Bern wurde im Aussenraum der Liegenschaft ein Pilotprojekt zur Umsetzung der Biodiversität initiiert.

Das Jahr 2012 war nicht nur für uns ein wichtiges Abstimmungsjahr, sondern international gesehen auch das UNO-Jahr der Genossenschaften. Der Fonds unterstützt seit jeher die Anliegen der Wohnbaugenossenschaften, die gerade in Zeiten von Wohnungsnot und der damit verbundenen Verteuerung von Wohnraum zunehmend an Wichtigkeit gewinnen. Der Fonds selbst ist an acht Genossenschaften und neun Aktiengesellschaften beteiligt. Diesen Beteiligungen wurden bisher schon erhebliche Landanteile zu günstigen Baurechtskonditionen zur Verfügung gestellt. Bei Projekten der nahen Zukunft, wie die am Warmbächliweg oder auf dem Areal der Mutachstrasse, wird der Fonds mit einer teilweisen Baurechtsabgabe seiner Grundstücke an Genossenschaften deren Ziele weiterhin tatkräftig unterstützen.

Ich danke den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Liegenschaftsverwaltung für ihren vorbildlichen Einsatz im Jahr 2012 sowie den Mitgliedern der Betriebskommission für die gute Zusammenarbeit, speziell Karoline Leuenberger und Daniel Rutsch, die beide als langjährige Mitglieder die Betriebskommission im Jahr 2012 verlassen haben (K. Leuenberger bereits auf Ende März 2012). Ein besonderer Dank geht aber auch an die bisherige Präsidentin, Ex-Gemeinderätin Barbara Hayoz und an Ex-Gemeinderätin Regula Rytz sowie an den Stadtpräsidenten Alexander Tschäppät, die alle, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen, im Jahr 2013 nicht mehr Mitglied der Betriebskommission sein werden. Ich bin überzeugt – und hier sei ein Blick in die Zukunft erlaubt – dass wir mit der neu zusammengesetzten Betriebskommission den bisherigen, so erfolgreichen Weg weiter beschreiten werden.

Fernand Raval

Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

GESELLSCHAFTSORGANE

Generalversammlung	Souverän
	Berner Stadtrat
	Berner Gemeinderat
Verwaltungsrat	Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
	Präsidium ab Januar 2013: Alexandre Schmidt, Barbara Hayoz
	Mitglieder Michel Berger (SP)
	Adrian Haas (FDP)
	bis März 2012: Karoline Leuenberger (GFL), Michel Wyss (GFL)
	Elisabeth Schneller (parteilos)
	Tilman Rösler (GB)
	ab Januar 2013: Thomas Weil (SVP), Daniel Rutsch (SVP)
	Cipriano Alvarez (SP)
	von Amtes wegen ab Januar 2013: Franziska Teuscher, Alexander Tschäppät
	ab Januar 2013: Ursula Wyss, Regula Rytz
	Regula Buchmüller
	Fernand Raval
	Mark Werren
	Geschäftsstelle Dagmar Boss
	Protokoll Jacqueline Sommer
Geschäftsleitung	Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung
	Leitung Fernand Raval
	Immobilienverwaltung Renate Ledermann
	Immobilienmarkt + Recht Daniel Conca
	Baumanagement Marcel Mischler
	Finanzen + Administration Christian Burch
	Abteilungsstab Dagmar Boss



NACHHALTIGE ENTWICKLUNG IM IMMOBILIENMANAGEMENT

«Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.»

Definition der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung / 1987

Im Laufe des Berichtsjahrs wurde seitens des Fonds beschlossen, das Nachhaltige Immobilienmanagement für alle Fondsliegenschaften einzuführen. In der nur kurzen Zeit eines halben Jahres konnten bereits folgende Ziele erreicht werden:

- Die Teilstrategie «Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement» wurde in der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) verabschiedet und ist nun Teil der Gesamtstrategie.
- Ein umfassendes Leitbild zeigt die übergeordneten Nachhaltigkeitsthemen auf. Mit den definierten Nachhaltigkeitszielen gehört das Leitbild bereits zum Tagesgeschäft.
- Mit einer, auf die speziellen Bedürfnisse abgestimmten, neu programmierten Datenbank-Software wurden die drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie beurteilt. Nach dem erstmaligen Erfassen der Nachhaltigkeitszahlen der Portfolios konnten inzwischen klare Entwicklungsziele formuliert werden.
- Ausgewählte Beurteilungs-Kennzahlen fließen gezielt in die Balanced Scorecard ein. Die zukünftige Entwicklung der Portfolios wird auf diese Art und Weise dokumentiert.

Durch das zukünftige jährliche Monitoring (Beschaffung, Aufbereitung und Analyse der Daten) werden sich präzise Rückmeldungen zum jeweils gegenwärtigen Zustand der Immobilien in Hinsicht der nachhaltigen Entwicklung ergeben. Diese Informationen, die die Prioritäten klar aufzeigen, werden die Grundlage sein für alle zukünftigen Massnahmen. Das Monitoring gibt den Entscheidungsträgern die Sicherheit, zielorientierte Entscheidungen zu treffen. Dank dem umfassenden Ansatz der nachhaltigen Entwicklung in der Liegenschaftsverwaltung können nun Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in die Entscheidung einfließen. Das Portfolio kann so schrittweise in Bezug auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen optimiert werden.

Mit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagement, was im Übrigen mit dem Energiepreis 2012 ausgezeichnet wurde, nimmt die Liegenschaftsverwaltung ihre Verantwortung als öffentliche Immobilienbesitzerin wahr und dokumentiert dies auch nach aussen. Oberstes Ziel bleibt, dass die Liegenschaften in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für zukünftige Generationen bereitgestellt und erhalten bleiben.

Die erstmalige Analyse des Ist-Zustands der Liegenschaften mit Stand Ende Dezember 2012 dient als Basis für den ersten Nachhaltigkeitsbericht, der als zusätzliches Dokument diesem Geschäftsbericht beiliegt.

ZUM UNO-JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN

Die UNO hatte das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auch die Schweizer Wohnbaugenossenschaften nutzten dieses Jahr, um unter dem Motto «mehr wohnen» auf die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger aufmerksam zu machen.

Genossenschaftliches Bauen als Form zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnfläche wird auch vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik unterstützt. In ihrer Teilstrategie Baurechte hat die Betriebskommission des Fonds dementsprechend auch explizit formuliert, dass Baurechtvergaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung zu begrüssen sind. Der Fonds wird im Rahmen seiner Möglichkeiten den gemeinnützigen Wohnungsbau also auch weiterhin stärken. Dies geschieht aktuell auf dem Areal der alten Kerichtverwertungsanlage am Warmbächliweg, wo die Hälfte der dem Wohnen zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche für gemeinnützige Wohnbauträger vorgesehen ist. Die unterschiedlichen Stärken des gemeinnützigen und des gewinnorientierten Wohnungsbaus sollen genutzt werden, um unterschiedliche Gebäude- und Wohntypologien sowie eine breite Angebotsvielfalt zu schaffen. Diesem Ziel ist die Stadt Bern im Berichtsjahr gewichtige Schritte näher gekommen. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden mit der Volksabstimmung über den Zonenplan Warmbächliweg/Güterstrasse am 17.06.2012 geschaffen. Am 23.09.2012 haben die Berner Stimmberechtigten abschliessend auch den Erwerb des Grundstückes durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik von Energie Wasser Bern genehmigt. Um die Entwicklung zielgerichtet voranzutreiben, entschied sich die Betriebskommission des Fonds bereits im November 2011 zur Qualitätssicherung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb über den ganzen Perimeter zu veranstalten. Die teilnehmenden Teams bearbeiteten ausgehend von den gesetzten Zielen und Anforderungen zwei unterschiedliche Massstabebenen. Einerseits wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept mit den übergeordneten Gestaltungsregeln gesucht (Nutzungs- und Dichteverteilung, Parzellierung, Siedlungs- und Erschliessungsinfrastruktur, Zusammenspiel der Nutzungen) und andererseits waren exemplarische und innovative Gebäudekonzepte vertieft darzustellen (zukunftsweisende Wohnungstypologien, Grundriss- und Nutzungskonzepte).

Die Verfasser des siegreichen städtebaulichen Gesamtkonzepts STRAWBERRY FIELDS, die Zürcher Arbeitsgemeinschaft BHSF Architekten GmbH und Christian Salewski, verstanden es am überzeugendsten, die geforderte Grundidee in Bezug auf Innovationsgehalt und Zukunftsorientierung unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten zu entwickeln. Weiter schlug das Preisgericht folgende drei Teams für die Weiterbearbeitung von exemplarischen Gebäudekonzepten vor: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich; Arbeitsgemeinschaft BHSF Architekten GmbH mit Christian Salewski, Zürich, und Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern.

Die Zukunft am Warmbächliweg hat begonnen.

FONDS 2012: DIE KURZÜBERSICHT

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	6'919'224.04
davon wurden zugewiesen:	
- an den Erneuerungsfonds	1'819'224.04
- an den Spezialfonds Subventionen	2'500'000.00
- an den Spezialfonds Innovationen	2'600'000.00
Bilanzsumme	758'069'603.60
Anlagevermögen	729'279'988.89
Dotationskapital	339'820'235.62
Marktwert (ehem. Fortführungswert)	1'114'256'037.00
Erfolg vor Verzinsung Dotationskapital	23'910'235.84
getätigte Investitionen	29'678'355.90

Produktekennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
- Wohnliegenschaften	3.92%
- Geschäftliegenschaften	5.14%
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
- Wohnliegenschaften	20.13%
- Geschäftliegenschaften	9.91%
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
- Wohnliegenschaften	47.11%
- Geschäftliegenschaften	12.93%

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	31%	23'599'226.45	41%	12'793'501.70	10'805'724.75
Geschäftliegenschaften	29%	20'456'948.25	36%	6'187'287.05	14'269'661.20
Landwirtschaft	4%	411'684.30	1%	491'676.30	-79'992.00
Baurechte	36%	12'093'667.20	21%	856'944.65	11'236'722.55
Beteiligungen	1%	348'575.00	1%	92'032.60	256'542.40
Promotion	0%	0.00	0%	871'738.25	-871'738.25
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 470'770.30 und anteilige Gemeinkosten von CHF 485'954.45 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 649'242.07.			

Marktwert (in CHF)**1'114'256'037****Wohnliegenschaften gesamt****341'524'489**

- Wohnsiedlungen (1912-1924)	58'180'915
- Wohnsiedlungen (1943-1949)	96'067'190
- Wohnsiedlungen (ab 1950)	61'267'563
- reine Wohnsiedlungen	126'008'821

Geschäftsliegenschaften gesamt**311'532'691**

- Wohn- und Geschäftshäuser	34'106'684
- Industrie- und Gewerbeliegenschaften	277'426'007

Landwirtschaft gesamt**25'221'990**

- Landwirtschaftliches Heimwesen	20'393'282
- Landwirtschaftliche Grundstücke	4'828'708

Baurechte gesamt**370'390'678**

- Baurechte zur Wohnbauförderung	142'844'378
- übrige Baurechte	227'546'300

Baugrundstücke**65'433'229**

- Baulandparzellen	65'433'229
--------------------	------------

übrige kleinere Grundstücke**152'960**

- übrige Parzellen	152'960
--------------------	---------

Betriebskennzahlen**Vertragswesen Immobilienverwaltung und Immobilienmarkt**

	Fonds / Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	1611	482
davon sind 579 Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»		
WEG-Mietverträge	457	13
Geschäftsmietverträge	541	26
Umsatzmietverträge	35	-
Parkplatz- und Garagenmietverträge	449	147
Baurechtsverträge	546	-
Pachtverträge	149	-
Diverses	162	1

Personalkennzahlen**Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern**

Geschäftsleitungsmitglieder	6
Mitarbeitende	44
Auszubildende	3



«Winterhäli»-Quartier, Bümpliz: Das Mehrfamilienhaus an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse wird gesamtsaniert. Hofseitig gibt es neue Balkone, aus den bisherigen, kleinräumigen 3-Zimmer-Wohnungen entstehen neue Wohnungen in verschiedenen Grössen – unter anderem zwölf altersgerechte 3½-Zimmer-Wohnungen.

DIE PRODUKTE DES STÄDTISCHEN FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Alle Immobilien unterliegen einem Lebenszyklus, so auch die des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Zyklus beginnt mit der Planung, die dann in die Realisierung übergeht, setzt sich mit der Nutzung und Bewirtschaftung fort und endet mit dem Rückbau und der Neuplanung. Ein, wenn auch immer weniger werdender Teil des heutigen Wohnungsbestands des Fonds ist nach wie vor überaltert und damit zwangsläufig für die heutigen Wohnungsbedürfnisse kaum mehr zufriedenstellend nutzbar. Aber der Fonds befindet sich mit seiner Strategie und dessen Umsetzung auf dem richtigen Weg. Zahlreiche städtische Liegenschaften werden Jahr für Jahr umfassend saniert, wobei als oberste Maxime gilt, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Anliegen dabei jeweils zu berücksichtigen – Nachhaltigkeit leben.

Städtische Mieterinnen und Mieter werden jeweils sehr früh über Umfang und Ausmass einer anstehenden Sanierung informiert. Eine Wohnungssanierung, bei der die Mieterinnen und Mieter in der Wohnung verbleiben können, verläuft in den meisten Fällen problemlos. Einzig Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme sind hier oberstes Gebot.

Eine Totalsanierung dagegen ist meist mit einer kompletten Leerung (Entmietung) einer Liegenschaft verbunden. Wichtig ist es hierbei, die betroffenen Mieterinnen und Mieter schon so früh wie nur möglich in das geplante Vorhaben miteinzubeziehen. Die Kündigung aller bestehenden Mietverträge ist bei nun schon langanhaltender Wohnungsknappheit keine einfache Angelegenheit. Trotz alledem müssen die grosszyklischen Erneuerungen an den Liegenschaften getätigt werden, will man deren Wert erhalten. Die Liegenschaftsverwaltung hat es sich zur Aufgabe gemacht, ihre Mieterinnen und Mieter so gut es geht bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen. Und allen, die zurückkehren wollen in ihre ehemalige, dann aber sanierte Wohnung, soll dies grundsätzlich auch ermöglicht werden.

Fröschmatt-/Zypressenstrasse

Das Mehrfamilienhaus Fröschmattstrasse 14-18/Zypressenstrasse 8-12 liegt im «Winterhälli»-Quartier im Westen Berns. Das Gebäude mit den sechs Hauseingängen umfasste vor seiner Sanierung insgesamt 45 kleine 3-Zimmerwohnungen auf jeweils drei Geschossen. Eine in die Jahre gekommene Bausubstanz, unzeitgemässe Wohnungsgrundrisse, fehlende Balkone – die Zeit für eine Totalsanierung war gekommen. In der ersten Etappe wurde seit Juni des Berichtsjahrs der Gebäudeteil an der Fröschmattstrasse saniert; ab November 2012 wurde die zweite Etappe an der Zypressenstrasse in Angriff genommen.

Mit der Sanierung erhalten alle Wohnungen hofseitig neue Balkone, die neun Quadratmetern gross sein werden. Bei den Hauseingängen Zypressenstrasse 8 sowie Fröschmattstrasse 14 und 18 wird zusätzlich je ein Lift eingebaut. In diesen Hausteilen entstehen zwölf altersgerechte 3½-Zimmerwohnungen. Im Dachgeschoss werden neu eine 3½-, vier 4½- und zwei 6½-Zimmerwohnungen eingebaut. Auf den übrigen Geschossen entstehen weiter drei 2½-, drei 4½- und neun 5½-Zimmerwohnungen mit grosszügigen Grundrissen. Die neuen Wohnungen werden voraussichtlich ab August 2013 respektive ab Frühjahr 2014 bezugsbereit sein.

Zwei Besonderheiten weist die Sanierung an der Fröschmatt-/Zypressenstrasse auf: Zum einen beinhaltet sie das Pilotprojekt Biodiversität im Aussenraum; zum anderen wird die Liegenschaft nach dem Standard «MINERGIE-P» saniert und zusätzlich das «ECO»-Label erfüllen, was bei bestehenden alten Liegenschaften sonst kaum möglich ist. Bereits bei einer im Vorfeld durchgeführten Machbarkeitsstudie konnte aber nachgewiesen werden, dass sich die Liegenschaft von der Lage und Struktur her für eine Sanierung mit diesem hohen Standard eignet. Dazu beigetragen haben unter anderem die Kompaktheit der Liegenschaft, das Hochparterre und die Möglichkeit, die Kniewand zu erhöhen, um somit das Dachgeschoss neu für zusätzliche Wohnungen zu nutzen. Mit den entsprechenden Dämmungen kann die Primäranforderung erfüllt werden. Gleichzeitig wird durch den Einbau einer Bodenheizung der Schallschutz verbessert.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2012 (Auszug)

Hohliebi	7. Etappe Gebäudehüllensanierung
Selhofen 31	Fassadensanierung
Selibühlweg 11	Gesamtsanierung
Zähringerstrasse 22	Gebäudehüllensanierung
Tschannerstrasse 19 - 27	Gesamtsanierung
Sulgenbachstrasse 5 a	Gesamtsanierung
Sulgenbachstrasse 9	Gesamtsanierung
Jurastrasse 47	Gesamtsanierung
Jurastrasse 59	Gesamtsanierung
Fröschmattstrasse 14 - 18	Gesamtsanierung MINERGIE-P-ECO
Zypressenstrasse 8 - 12	Gesamtsanierung MINERGIE-P-ECO
Bümplizstrasse 21 - 25	Gebäudehüllensanierung
Mattenhofstrasse 33 - 35	Gesamtsanierung
Wachtelweg 11 - 23	Gebäudehüllensanierung mit Balkonanbau

GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Der Fond für Boden- und Wohnbaupolitik übernahm im Berichtsjahr zwei Liegenschaften von Stadtbauten Bern in seinen Bestand. Dabei handelte es sich um die Liegenschaften an der Reichenbachstrasse 118 sowie an der Viktoriastrasse 70 (alte Feuerwehrkaserne). Wie bereits in den Jahren zuvor kam es auch im Berichtsjahr kaum zu Veränderungen bei der Vermietungssituation; das Portfolio ist nach wie vor nahezu voll vermietet.

Sandrainstrasse 3 (Ryff-Fabrik)

Die sich über mehrere Jahre hinziehende Teilsanierung in der Sandrainstrasse 3 (Ryff-Fabrik) wurde im Berichtsjahr gestartet, nachdem im Jahr 2011 der Baukredit gesprochen wurde (wir haben darüber berichtet). Alle Mieterinnen und Mieter haben sich entschlossen, während der Sanierungsarbeiten in den Räumlichkeiten zu bleiben.

Weincafé am Klösterlistutz

Seit Juni 2012 gibt es für alle Wein- & Kaffeegeniesser/Innen in Bern eine neue Adresse: Am Klösterlistutz 16. Hier werden rund 100 verschiedene auserlesene Weine und Kaffeesorten angeboten. Mit der «Altes Tramdepot Brauerei Restaurant AG» hat die Liegenschaftsverwaltung für dieses Haus eine Betreiberin gefunden, die mit ihrem Angebot dem alten Gemäuer mehr als gerecht wird. Das Gebäude wurde um 1759 erbaut und bereits damals als Taverne genutzt. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde diese Ausgangslage neu interpretiert mit dem erfreulichen Ergebnis, dass der Ausbau zum Weincafé mit viel Liebe zum Detail nun realisiert ist.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2012 (Auszug)

Dalmaziquai 69	Umnutzung 3. OG in Probelokal für Tanz und Theater
Sandrainstrasse 3	Teilsanierung Fenster und Sicherheit
Brünnenstrasse 114	Gesamtsanierung
Masterplan Schlösser Bümpliz	Sanierung Schlosswiese
Restaurant Schwellenmätteli	Sanierung Lounge
Klösterlistutz 16	Einbau Restaurant/Sanierung Gebäudehülle



Lorraine: An der Jurastrasse werden vier Häuser geamtsaniert, aus Kleinwohnungen mit sehr tiefem Standard – keine Zentralheizung, nur eine Gemeinschaftsdusche im Keller – werden Wohnungen mit eigener Dusche/WC und zeitgemässer Küche im Segment «Günstiger Wohnraum».

BAURECHTE

Der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags stellt gleichzeitig auch den Beginn einer langjährigen, zwischen 30 und 100 Jahre dauernden Geschäftsbeziehung zwischen Baurechtgebern und Baurechtberechtigten dar. Dies ist im heutigen Geschäftsleben eine geradezu aussergewöhnlich lange Bindung zweier Vertragsparteien. Obwohl es sich bei Baurechten im Gegensatz zu Mietverhältnissen nicht um reine Schuldverhältnisse handelt, ist damit nicht automatisch das Wegfallen deren Bewirtschaftung gegeben, auch wenn man meinen könnte, dass ein einmal abgeschlossener Baurechtsvertrag über Jahre nichts mehr zu tun gibt. Dem ist nicht so. Neben dem Erwirken von Neuabschlüssen fällt in diesem Teilportfolio die Bewirtschaftung der bestehenden Baurechtsverträge als eine zentrale Aufgabe der Immobilienfachspezialisten an. Dazu gehört neben dem Inkasso des Baurechtszinses auch dessen Erhöhung aufgrund der vereinbarten Anpassungsmöglichkeiten, die Beurteilung bei Nutzungsveränderungen, Einwilligungen zu baulichen Veränderungen und Übertragungen sowie je näher das Vertragsende rückt, auch die Frage der Vertragserneuerung oder Entschädigung beim Dahinfallen des Vertrags und dem damit verbundenen Heimfall. In letzter Zeit werden auch vermehrt Baurechte veräussert, so dass zu prüfen ist, ob die der Einwohnergemeinde Bern zustehenden gesetzlichen oder vertraglich abgeänderten Vorkaufsrechte ausgeübt werden sollen. Im Berichtsjahr wurden durch die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds diesbezüglich zwei Geschäftsfälle abgewickelt, die beide dazu führten, dass Vorkaufsrechte zum limitierten Vorkaufspreis ausgeübt wurden.

Neben Handänderungen von Baurechtsgrundstücken entscheiden sich oftmals auch Eigentümer einzelner Stockwerkeinheiten, an welchem ein Baurecht begründet wurde, zu veräussern, was in der Vergangenheit wegen den limitierten Vorkaufsrechten nicht selten zu Diskrepanzen bei der Auslegung betreffend der Höhe des zulässigen Verkaufspreises führte. Hier drängt sich für den Veräusserer vermehrt der direkte Verkauf an den Vorkaufsberechtigten auf.

Europaplatz

Bereits im letzten Geschäftsbericht wurde darüber berichtet, dass nach Jahren des Stillstands der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen langsam Fahrt aufnimmt. Nun ist es soweit: Eine Vision wird Realität. Im Berichtsjahr konnten endlich die entsprechenden Verträge über das Bau Feld A der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff mit der Halter AG in Zürich und der Stiftung Europaplatz/Haus der Religionen in Bern unterzeichnet werden. Nach mehr als zwölfjähriger Vorbereitung wurde am 27.06.2012 mit einem Volksfest unter Mitwirkung von Angehörigen der grössten Weltreligionen der Grundstein für das Zentrum «Europaplatz – Begegnen und Bewegen» gelegt. Neben dem weltweit einzigartigen Haus der Religionen entstehen in einem markanten zwölfgeschossigen Gebäudekomplex Läden, Gastroangebote, Büros, 88 Wohnungen und ein dreigeschossiges Parkhaus. Der urbane Platz wird damit zu einem Ort, an dem sich Menschen und deren Kulturen begegnen können. Bauherr ist die Firma Halter Unternehmungen aus Zürich, die in den vergangenen vier Jahren das Projekt in enger Zusammenarbeit mit den Initianten und den verschiedenen Behörden der Einwohnergemeinde Bern zur Realisierungsreife gebracht hat. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 75 Mio.; mit der Fertigstellung ist im Herbst 2014 zu rechnen.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2012 (Auszug)

Altenbergstrasse 18 a	Bern-Gbbl. Nr. 967/5	Aufhebungsvertrag
Murtenstrasse 64	Bern-Gbbl. Nr. 3293/3	Ausübung Vorkaufsrecht
Wohlenstrasse 66	Bern-Gbbl. Nr. 1690/6	Verkauf im Baurecht
Altenbergstrasse 18 a	Bern-Gbbl. Nr. 967/5	Verkauf im Baurecht
Murtenstrasse 64	Bern-Gbbl. Nr. 3293/3	Verkauf im Baurecht
Europaplatz / HdR	Bern-Gbbl. Nr. 1998/3	Verkauf im Baurecht
WankdorfCity Baubereich BB 1 b	Bern-Gbbl. Nr. 3090/5	Verkauf im Baurecht

PROMOTIONEN

Eine Projekt- oder Arealentwicklung besteht aus der Summe aller Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Massnahmen, die erforderlich oder zweckmässig sind, um eines oder mehrere Grundstücke zu überbauen oder für eine sonstige Nutzung vorzubereiten. Dabei werden die Rahmenbedingungen immer komplexer und für die Beteiligten die Herausforderungen immer grösser. Schliesslich geht es bei einer Arealentwicklung – verbunden mit dessen Integration in ein möglicherweise schon bestehende Quartier – nicht nur um städtebauliche, sondern im Sinn der Nachhaltigkeit auch um ökonomische, ökologische und soziale Qualitäten. Die Arealentwicklung ist ein interdisziplinärer Prozess mit dem Ziel, Areale soweit zu entwickeln, dass diese marktreif und die Grundlagen für eine Bau-Projektierung vorhanden sind. Dass es in der Stadt Bern dafür zurzeit mehrere grössere und kleinere Beispiele gibt, ist eine Herausforderung, der wir uns in enger Zusammenarbeit mit anderen städtischen Stellen gerne stellen.

WankdorfCity

Im Berichtsjahr konnte das Projekt sowohl in der Realisierungsphase («WankdorfCity 1»), wie auch in der Planungsphase («WankdorfCity 2») planmässig weiterbearbeitet werden. Einerseits wurde mit der SPS Immobilien AG in Olten ein Baurechtsvertrag über den Baubereich BB 1 b (Konzernsitz Post) geschlossen, andererseits konnte das Workshopverfahren zum «Masterplan Wankdorf-City 2» gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern zu Ende gebracht und damit Voraussetzungen für die Entwicklung und Vermarktung weiterer Baubereiche geschaffen werden.

Brünnen Nord

Die 1999 vom Berner Stimmvolk gutgeheissene Gesamtüberbauung Brünnen bietet auf 110'000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche (BGF), verteilt auf 21 Wohnbaufelder, neuen Wohnraum für gut 2'600 Menschen. Für die Vermarktung von rund 46%, verteilt auf 8 1/3 der Wohnbaufelder, zeichnete der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verantwortlich. Über die jeweiligen Verkaufsabschlüsse der einzelnen Baufelder wurde regelmässig in den Geschäftsberichten des Fonds informiert. Mit dem Verkauf des Miteigentumsanteils von rund einem Drittel am Wohnbaufeld 19 im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Fonds schliesslich seine letzten 935 Quadratmeter BGF am Markt platzieren und damit die Vermarktung erfolgreich abschliessen. Die neue Eigentümerin des gesamten Wohnbaufeldes 19 ist die Stadtwohnung Bern AG.

Warmbächliweg/Güterstrasse 8/Bahnstrasse 21

Die nötigen planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Areals Warmbächliweg/Güterstrasse 8/Bahnstrasse 21 wurden mit der Volksabstimmung über den Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse am 17.06.2012 geschaffen. Am 23.09.2012 hat das Berner Stimmvolk den Erwerb der heute Energie Wasser Bern gehörenden Parzelle durch die Stadt genehmigt. Zudem wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb für die Errichtung von neuem Wohnraum auf dem Areal der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) am Warmbächliweg im Berichtsjahr entschieden: Das Siegerprojekt heisst STRAWBERRY FIELDS und stammt vom Nachwuchsbüro BHSF Architekten GmbH und Christian Salewski. Gleichzeitig wurden drei Preise für innovative Gebäudekonzepte vergeben (siehe auch Bericht auf Seite 7).

Mutachstrasse

Im Berichtsjahr schuf die Betriebskommission des Fonds die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung des Areals Mutachstrasse in Bern. Sie genehmigte das von der Liegenschaftsverwaltung vorgelegte qualitätssichernde Verfahren eines «Investoren- und Projektwettbewerbs für Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten».

Tramdepot Burgernziel

Zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit zusätzlichen Dienstleistungsflächen auf dem heutigen Areal des Tramdepots Burgernziel lancierte die Betriebskommission im Berichtsjahr einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren.

Viktoriastrasse 70/70 a

Das Areal der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse ist im 2011 vom Verwaltungsvermögen in das Fondsvermögen übertragen worden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen worden, das Areal im Sinne einer gezielten Stadtentwicklung zu vermarkten.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2012 (Auszug)

Brünnen Wohnbaufeld WBF 19

(Miteigentumsanteil 935/2'826)

Bern-Gbbl. Nr. 4761/VI

Verkauf

Belp, Schenkung P5 an Gemeinde

Belp-Gbbl. Nr. 2982

Schenkung



Mattenhof, Nähe Eigerplatz: Bei mehreren, als Einheit gebauten Wohnhäusern an der Mattenhofstrasse 29/31 und 33/35 wurde eine Gesamtanierung durchgeführt. Mit der Erneuerung kam es auch zur baulichen Verdichtung: Im Dachgeschoss entstanden neue Loftwohnungen.

LANDWIRTSCHAFT

Ab 01.09.2013 tritt das neue Tierschutzgesetz mit klaren Vorschriften in Bezug auf eine zeitgemässe und artgerechte Tierhaltung in Kraft. In Ställen aus den 70er Jahren waren bisher immer noch besonders kleine Minimalmasse, die sogenannten Klammermasse, erlaubt. Durch die Zucht sind Milchkühe in der Zwischenzeit jedoch grösser geworden; die alten, kleinen Standplätze genügen nicht mehr. Die neue Tierschutzgesetzgebung schreibt deshalb vor, dass die alten kleinen Standplätze bis Ende August 2013 an die neu geltenden Minimalmasse anzupassen sind.

Betrieb Zehnder in Matzenried

Betroffen vom neuen Gesetz im Landwirtschaftsportfolio des Fonds ist unter anderen der Betrieb der Familie Zehnder in Matzenried. Die 23 Milchkühe werden heute noch in einem sogenannten Anbindestall gehalten, dessen Abmessungen den neuen Vorschriften nicht mehr entsprechen. Die Betriebskommission hat deshalb im Berichtsjahr einen Kredit für einen neuen Freilaufstall für rund 60 Milchkühe gesprochen. Die Tiere werden sich zukünftig den ganzen Tag frei im Stall und im Aussenbereich bewegen können. Auf der Südseite ist der Stall offen und gewährt so jederzeit ein gesundes Raumklima. Ebenfalls im Berichtsjahr geplant und bereits abgeschlossen ist die Sanierung des Wohnhauses.

Die Familie Zehnder bewirtschaftet zurzeit einen Betrieb mit 20 ha und 24 Kühen. Durch die Schliessung eines anderen städtischen Betriebs in Riedbach im Jahr 2014 und den geplanten Zuschlag des Pachtlandes an den Betrieb Zehnder kann dieser anschliessend 35 ha bewirtschaften. Diese Aufstockung ermöglicht zudem, die Anzahl Milchkühe auf 60 zu erhöhen.

Betriebe Elfenau und Familie König Stegenweg

Im Berichtsjahr konnte der Stall im Landwirtschaftsbetrieb der Elfenau saniert werden; zudem hat die Betriebskommission des Fonds einen Kredit für die Fassaden-, Dach- und Heizungssanierung des Wohnhauses des Landwirtschaftsbetriebs der Familie König genehmigt.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2012

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	Rosshäuserstrasse 21, 3020 Riedbach	13	IP
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	68	IP
Betrieb Salzmann	Alter Kirchweg 3, 3084 Köniz	17	IP

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

** Integrierte Produktion

BETEILIGUNGEN

Baugesellschaft Nydegg AG

Die Betriebskommission des Fonds hat beschlossen, die Fonds-Liegenschaft an der Münsterergasse 43 im Baurecht an die Baugesellschaft Nydegg AG abzugeben. Das Sanierungs- und Vermietungskonzept der Liegenschaft Münsterergasse 43 entspricht der Anlagestrategie der Baugesellschaft und passt demnach gut in deren Portfolio. Der Fonds ist mit 50% am Aktienkapital der Nydegg AG beteiligt; die Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern wird, nach deren Fertigstellung, die Bewirtschaftung der sanierten Wohnungen an der Münsterergasse 43 übernehmen.

Stadtwohnung Bern AG

Im Berichtsjahr wurden in bestehenden Liegenschaften diverse Sanierungsprojekte gestartet. Zudem hat die Stadtwohnung Bern AG das Baufeld 19 in Brünnen käuflich erworben und zusammen mit der Baugenossenschaft Aare (Baufeld 20) und Immobilien A-Z AG (Baufeld 21) einen öffentlichen Projektwettbewerb für alle drei genannten Baufelder durchgeführt. Auf dem Baufeld 19 soll das heute bereits bestehende Wohnangebot in Brünnen mit dem Konzept «Wohnen mit Service» ergänzt werden. Angeboten werden 40-50% 1 ½-, 30-40% 2 ½- und 20-30% 3 ½-Zimmerwohnungen. Dieser Wohnungsmix richtet sich vor allem an Singles und kinderlose Paare, die viel unterwegs sind und einen im Mietzins integrierten Service zu schätzen wissen. Gewonnen hat den Wettbewerb das Projekt «BILLY» der LYRA Architekten ETH, Zürich.

Um all dies realisieren zu können hat die Stadtwohnung Bern AG im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung von CHF 5.8 auf 9 Mio. vorgenommen, wobei der Fonds neu mit CHF 800'000.00 am Aktienkapital beteiligt ist.

Baugenossenschaft Aare Bern

Zusammen mit der Stadtwohnung Bern AG (Baufeld 19) und der Immobilien A-Z AG (Baufeld 21) hat die Baugenossenschaft Aare (Baufeld 20) im Berichtsjahr einen öffentlichen Projektwettbewerb für alle drei Baufelder durchgeführt.

Auf dem Baufeld 20 ist vorgesehen, ein «Boarding House» zu erstellen und zu betreiben. Damit gemeint sind möblierte Studios und Kleinwohnungen für befristet in Bern tätige Personen mit der Möglichkeit von Hausserviceleistungen zu profitieren.

Wylar-Baugesellschaft Bern

An der Wylerringstrasse 77 konnte der Grossteil der Rohbauarbeiten für den Ersatzneubau abgeschlossen werden.

Biwo AG

Die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau an der Krippenstrasse sind im Jahr 2012 so weit fortgeschritten, dass nun das Baugesuch eingereicht werden kann.

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2012

Name	Anteil an GK in CHF	Beteiligung	Rechtsform	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	206'750	23.83%	Genossenschaft	51 und 3 Altersheime mit 279 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75'000	49.02%	Genossenschaft	52
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115'000	35.06%	Genossenschaft	1'542
Baugesellschaft Feldheim AG	180'000	100.00%	Aktiengesellschaft	2
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30'000	75.95%	Genossenschaft	24
Baugesellschaft Nydegg	250'000	50.00%	Aktiengesellschaft	43
Baugenossenschaft Terra Bern	176'000	57.14%	Genossenschaft	124
Biwo AG	200'000	40.00%	Aktiengesellschaft	147
FAMBAU	74'000	1.54%	Genossenschaft	2'505
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000	6.05%	Aktiengesellschaft	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000	17.58%	Genossenschaft	341
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000	43.00%	Aktiengesellschaft	-
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000	0.27%	Aktiengesellschaft	2'795 davon 530 in Bern
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000	8.82%	Genossenschaft	288
Stadtwohnungen Bern AG	800'000	8.89%	Aktiengesellschaft	129
Tscharnergut Immobilien AG	420'000	16.28%	Aktiengesellschaft	-
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000	25.00%	Aktiengesellschaft	406



Altstadt: In der 1759 erbauten Taverne am Klösterlistutz 16 entstand in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ein Weincafé – ein neuer, seit Juni 2012 geöffneter Begegnungsort in historischer Umgebung.

DIENSTLEISTUNGEN

...für Dritte

Im Berichtsjahr konnten für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

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

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende der Liegenschaftsverwaltung involviert bei:

- der Umsetzung verschiedener Verkaufsförderungsmaßnahmen des Rebgutes auf der St. Petersinsel (www.rebgutstadtbern.ch);
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Biwo AG;
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Wyler-Baugesellschaft Bern AG.

...für Behörden

Die angebotenen Dienstleistungen für Behörden entsprachen denen der Vorjahre. Sie umfassten 2012:

- Koordination der Tätigkeiten mit den institutionellen Vorgaben vor allem im Bereich der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und dem Amt für Umweltschutz;
- Aufbereitung von Geschäften für den Gemeinderat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen;
- Aufbereitung von Geschäften für den Stadtrat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen, Vorbereitung von Gemeindeabstimmungen;
- Beantwortung von 17 politischen Vorstössen, 6 Stellungnahmen und einer Interfraktionellen Parlamentarischen Initiative.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2012 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportefeuilles und die Aufwendungen und Erträge der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten wird separat entschädigt. Es handelt sich dabei um die Verwaltung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden), die Verwaltung der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, diverser Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Auftrage der Stadtbauten Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft Biwo AG und vier private Verwaltungsmandate. Wiederum wurden auch Liegenschaften der Baugesellschaften Nydegg AG und Wyler 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 zugunsten und zulasten des Fonds.

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6'919'224.04. Die Spezialfinanzierung beinhaltet neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

Verteilung Ertragsüberschuss

in CHF

ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	8'500'000.00
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-12'675'398.25
ausserordentliche Zuweisung 2012	5'994'622.29
Zuweisung Subventionsfonds	2'500'000.00
Zuweisung Innovationsfonds	2'600'000.00
Total	6'919'224.04

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2012 einen Saldo von Total CHF 215'836'629.13 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem im Portfolimanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften einen Betrag von CHF 189 Mio. Die Berechnung erfolgte erstmals auf dieser Basis und fällt trotz der sehr hohen Investitionstätigkeit von über CHF 37 Mio. im Berichtsjahr ca. CHF 20 Mio. höher aus als in den Vorjahren.

BESTANDESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um ca. CHF 8.7 Mio. erhöht und beträgt per 31.12.2012 CHF 758'069'603.60 (Vorjahr CHF 749'353'098.21).

Aktiven

Im Berichtsjahr sind insbesondere wegen der hohen Investitionstätigkeit die Flüssigen Mittel um CHF 18 Mio. zurückgegangen, und der Kontokorrent mit der Stadtkasse weist ein Guthaben von CHF 15'282'281.41 (Vorjahr CHF 33'506'348.08) auf.

Die Forderungen haben im Wesentlichen um den 2012 bezahlten Kaufpreis der Einstellhalle beim Postfinance Tower an der Mingerstrasse durch die Schweizerische Post von CHF 4 Mio. abgenommen.

Über die Investitionsrechnung (Verpflichtungskredite) wurden insgesamt CHF 37 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (ohne Infrastrukturausgaben Brünnen) investiert. Mit rund CHF 4 Mio. entfielen 2012 die höchsten Investitionen auf die Infrastrukturbauten im WankdorfCity und mit CHF 3.5 Mio. auf die Gesamtsanierung Mattenhofstrasse 33-35.

Beim Anlagevermögen ist ein Zuwachs von CHF 17.7 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
Zugänge	
Aufhebung des BR der Krankenpflegeschule an der Reichenbachstrasse 118	720'000.00
Erwerb Landstreifen neben Brasserie Bärengaben	6'800.00
Abgänge	
Verkauf Anteil an BF 19 in Brünnen	476'850.00
Verkauf Pachtbetrieb in Kehrsatz	625'000.00
Diverse Abgänge als Realersatz in Bümpliz	52'101.00
Diverse Arrondierungen am Europaplatz	81'600.00

Passiven

Die Position Darlehen beträgt am Bilanzstichtag nach wie vor CHF 180 Mio. Im Fremdkapital wurde zudem die Rückstellung für langfristige Verbindlichkeiten um CHF 100'000.00 erhöht und beträgt neu CHF 2'349'667.25. Diese Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die buchhaltungstechnisch in den Vorjahren getätigten Rückstellungen für das Oberfeld in Ostermundigen. Diese Rückstellungen werden mit der Abrechnung der entsprechenden Verpflichtungskredite nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgelöst werden. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per 31.12.2012 CHF 3'326'439.10 gegenüber dem Vorjahr von CHF 3'388'589.00 und betreffen im Wesentlichen die abgelaufenen Darlehenszinsen des abgelaufenen Jahres.

Das Dotationskapital beträgt unverändert CHF 339'820'235.62. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2012 auf insgesamt CHF 215'836'629.13 (Vorjahr CHF 208'917'405.09).

ERFOLGSRECHNUNG

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

Bruttogewinn Fonds (in CHF)

42'016'554.88

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 CHF42'016'554.88.

Trotz Senkung der Mietzinsen auf den 01.05.2012 und 01.11.2012 (Anpassung Referenzzinssatz auf 2.25%) konnte mit dem eigenen Liegenschaftsportefeuille gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung durch Erhöhungen aus Sanierungen und neuen respektive erhöhten Baurechtzinsen realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Gegenüber den Vorjahren fallen diesmal die Unterhaltsaufwendungen leicht höher als erwartet aus.

Ordentlicher EBIT (in CHF)

34'952'494.43

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 7'034'350.80 in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge wie zum Beispiel die Erträge aus der Plakatierung.

Ordentlicher Betriebsgewinn (in CHF)

22'222'104.63

In dieser Stufe werden die ordentlichen Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden die Darlehen von insgesamt CHF 180 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 4'158'750.00 oder 2.31% verzinst.

Die Dotationskapitalverzinsung beträgt im ordentlichen Umfang CHF 8'665'416.00 oder 2.55%, was der Durchschnittsverzinsung des städtischen Fremdkapitals entspricht. Die Differenz zur vom Gemeinderat festgelegten Eigenkapitalverzinsung des Fonds wird buchhalterisch unter der ausserordentlichen Geschäftstätigkeit verbucht.

Die Stadt verzinst das Kontokorrentguthaben des Fonds mit CHF 91'928.30 oder 0.167%. Das Resultat von CHF 22'222'104.63 zeigt das Ergebnis des Fonds pro 2012 in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn (in CHF)

6'919'224.04

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Dies sind einerseits die werterhaltenden Anteile der ausserordentlichen Sanierungen, die im Berichtsjahr mit ca. CHF 12.7 Mio. recht hoch ausgefallen sind. Diese Kosten werden dem Erneuerungsfonds entnommen.

Die Zusatzverzinsung des Dotationskapitals schlägt mit CHF 8'325'595.80 oder 2.45% zu Buche. Dieser Zusatzzins entspricht der Differenz zwischen der im ordentlichen Geschäft berücksichtigten Verzinsung zum Selbstkostenzinssatz der hoheitlichen Stadt und der vom Gemeinderat festgelegten Eigenkapitalverzinsung des Fonds von 5%. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr CHF 604'399.11.

Die Aufwertung von im Berichtsjahr angepassten Baurechten betrug insgesamt CHF 4'125'105.50 (Vorjahr CHF 18'254'100.60). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen von insgesamt CHF 257'113.46 vorgenommen. Diese betreffen nur realisierte Abschreibungen aus Verkaufsgeschäften des Berichtsjahres.

Der periodenfremde Erfolg wird ebenfalls in dieser Stufe angezeigt. Er betrug im Berichtsjahr CHF 1'249'222.31 (Gewinn).

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 nach neusten Berechnungen rund CHF 8.5 Mio. Der Erneuerungsfonds beträgt vor der Zuweisung 2012 CHF 188 Mio. Ein Grossteil des Nettoertrages 2012 ist auf buchmässige, nicht realisierte Aufwertungen von Baurechten zurückzuführen.

Erneuerungsfonds (in CHF)		188'442'405.09	
ordentliche Zuweisung 2012	8'500'000.00		
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-12'675'398.25		
ausserordentliche Zuweisung 2012	5'994'622.29	1'819'224.04	
Total 31.12.2012			190'261'629.13
Subventionsfonds (in CHF)		9'500'000.00	
Zuweisung 2012	2'500'000.00		
Bezug 2012	0.00	2'500'000.00	
Total 31.12.2012			12'000'000.00
Innovationsfonds (in CHF)		10'975'000.00	
Zuweisung 2012	2'600'000.00		
Bezug 2012	0.00	2'600'000.00	
Total 31.12.2012			13'575'000.00

BESTANDESRECHNUNG PER 31.12.2012

in CHF	Bestandesrechnung per 31.12.2012	Erläut.*	Bestandesrechnung per 31.12.2011	%-Veränderung
Aktiven	758'069'603.60		749'353'098.21	1.16%
Flüssige Mittel	15'282'281.41		33'506'348.08	
Kontokorrent Stadtkasse	15'282'281.41		33'506'348.08	-54.39%
Forderungen	11'756'102.65		15'395'902.89	
WEG-Guthaben	58'030.95		56'221.45	3.22%
Forderungen Mieter und übrige	1'431'522.25	1	5'677'248.04	-74.78%
abz. Delkredere	-401'830.00	2	-401'830.00	0.00%
Forderungen aus Verkäufen	655'044.00	3	1'910'969.10	-65.72%
Guthaben aus HK/NK	9'921'208.55	4	8'061'167.40	-23.07%
Darlehen	92'126.90	5	92'126.90	0.00%
Anlagevermögen	729'279'988.89		699'295'967.99	
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	3'872'950.00	6	3'567'285.00	8.57%
Liegenschaften im Bau	132'700'218.25	7	111'850'883.01	18.64%
abz. Wertberichtigung Anteil Unterhalt	-39'862'523.93	7	-30'957'887.30	28.76%
Reine Wohnliegenschaften	193'306'370.79	8	190'137'698.05	1.67%
Wohn- und Geschäftshäuser	46'867'672.00	8	43'032'802.00	8.91%
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	132'327'860.15	8	121'570'452.45	8.85%
Landwirtschaftliche Grundstücke	23'656'920.08	8	24'059'621.97	-1.67%
Baurechte	220'714'053.10	8	219'532'329.10	0.54%
Baulandparzellen	15'696'468.45	8	16'502'783.71	-4.89%
Abgrenzungen	1'751'230.65		1'154'879.25	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'751'230.65	9	1'154'879.25	51.64%

in CHF	Bestandesrechnung	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	per 31.12.2012		per 31.12.2011	
Passiven	758'069'603.60		749'353'098.21	1.16%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16'736'632.50		14'977'201.25	
Kreditoren	4'862'109.53		5'166'021.03	-5.88%
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	9'433'648.32		7'175'951.27	31.46%
Vorauszahlungen Mieter	2'293'620.80		2'479'754.10	-7.51%
Rückstellungen Boiler/ Tankrevision	136'675.85		138'830.85	-1.55%
Rückstellung Zeitguthaben Mitarbeitende	10'578.00		16'644.00	-36.45%
Fremdkapital	182'349'667.25		182'249'667.25	
Darlehen	180'000'000.00	10	180'000'000.00	0.00%
Rückstellungen für langfristige Verbindlichkeiten	2'349'667.25		2'249'667.25	4.45%
Eigenkapital	555'656'864.75		548'737'640.71	
Dotationskapital der Stadt Bern	339'820'235.62	11	339'820'235.62	0.00%
Erneuerungsfonds	190'261'629.13		188'442'405.09	0.97%
Subventionsfonds	12'000'000.00		9'500'000.00	26.32%
Innovationsfonds	13'575'000.00		10'975'000.00	23.69%
Abgrenzungen	3'326'439.10		3'388'589.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'326'439.10	12	3'388'589.00	-2.21%

* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 39

ERFOLGSRECHNUNG 2012

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2012	TOTAL IST 2011	Veränderung 11/12
Einzelerträge				
Miete/Baurechtszins		50'462'208.65	49'992'379.50	1%
Mietertrag aus Generalmiete	20	5'603'288.90	5'678'916.50	-1%
Beteiligungserträge		335'490.00	344'780.00	-3%
Verwaltungshonorare		474'115.00	504'850.70	-6%
übrige Erträge	13	513'128.05	676'496.95	-24%
TOTAL Einzelerträge		57'388'230.60	57'197'423.65	0%
Einzelkosten				
Unterhalt Instandhaltung		3'156'920.75	2'983'601.20	6%
Unterhalt Instandsetzung		2'564'415.50	1'912'538.35	34%
Honorare DL Dritter		517'572.05	338'953.10	53%
Generalmiete (Aufwand)	20	5'334'637.55	5'439'448.30	-2%
übrige Mieten, Pacht		333'358.45	359'486.25	-7%
Energie- und Heizkosten		558'122.00	547'575.65	2%
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWST		1'867'935.00	1'564'884.60	19%
übrige Liegenschaftskosten	14	926'376.70	932'917.40	-1%
übrige Kosten	21	112'337.72	80'119.79	40%
TOTAL Einzelkosten		15'371'675.72	14'159'524.64	9%

* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 39

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2012	TOTAL IST 2011	Veränderung 11/12
Bruttogewinn		42'016'554.88	43'037'899.01	-2%
(Bruttogewinnmarge)		73.21%	75.24%	
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg		29'709.65	-220'056.91	-35%
Verwaltungskosten		7'034'350.80	6'925'221.00	-1%
Ordentlicher EBIT		34'952'494.43	36'332'734.92	-4%
(EBIT-Marge)		60.91%	63.52%	
Immobilien-Finanzierung		4'069'344.30	4'101'943.75	-1%
reguläre Dotationskapitalverzinsung		8'665'416.00	9'888'768.85	-12%
übriger Finanzierungserfolg		-4'370.50	-7'500.55	-42%
Ordentlicher Betriebsgewinn		22'222'104.63	22'349'522.87	-1%
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	19	12'675'398.25	7'595'936.25	67%
Abschreibungen	18	257'113.46	15'011'703.60	-98%
Zusatzverzinsung Dotationskapital		8'325'595.80	7'102'242.95	17%
periodenfremder Erfolg		-1'249'222.31	303'012.15	-512%
Veräusserungsgewinne	15	-604'399.11	-3'059'373.70	-80%
Liegenschaftsgewinnsteuern	17	23'500.00	0.00	0%
Aufwertungen Baurechte	16	-4'125'105.50	-18'254'100.60	-77%
Reingewinn		6'919'224.04	13'650'102.22	-58%

ERFOLGSRECHNUNG 2012

NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 1

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
Einzelträge				
Miete / Baurechtszins	50'462'208.65	17'728'905.35	20'226'823.10	411'521.85
Mietertrag aus Generalmiete	5'603'288.90	5'603'288.90	0.00	0.00
Beteiligungserträge	335'490.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	474'115.00	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	513'128.05	267'032.20	230'125.15	162.45
TOTAL Einzelträge	57'388'230.60	23'599'226.45	20'456'948.25	411'684.30
Einzelkosten				
Unterhalt Instandhaltung	3'156'920.75	2'012'591.70	1'056'125.50	38'840.50
Unterhalt Instandsetzung	2'564'415.50	1'556'548.95	947'853.30	60'013.25
Honorare/Dienstleistungen Dritter	517'572.05	84'984.70	319'583.00	77'976.40
Generalmiete (Aufwand)	5'334'637.55	5'334'637.55	0.00	0.00
übrige Mieten, Pacht	333'358.45	222'786.00	14'945.25	0.00
Energie- und Heizkosten	558'122.00	256'019.40	294'904.85	3'614.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWST	1'867'935.00	601'936.05	967'112.05	38'631.75
übrige Liegenschaftskosten	926'376.70	106'442.20	811'537.70	2'432.60
übrige Kosten	112'337.72	40'262.95	32'954.25	267.60
TOTAL Einzelkosten	15'371'675.72	10'216'209.50	4'445'015.90	221'776.10

P860114	P860120	P860130	P860140	P860160	P860170
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
12'087'958.35	0.00	0.00	7'000.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	335'490.00	0.00
0.00	0.00	461'030.00	0.00	13'085.00	0.00
5'708.85	0.00	10'099.40	0.00	0.00	0.00
12'093'667.20	0.00	471'129.40	7'000.00	348'575.00	0.00
49'363.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29'252.15	0.00	69.90	5'705.90	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
95'627.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3'583.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
259'727.75	203.00	0.00	324.40	0.00	0.00
5'964.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
888.60	0.00	289.20	37'675.12	0.00	0.00
444'406.70	203.00	359.10	43'705.42	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG 2012

NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 2

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
Bruttogewinn	42'016'554.88	13'383'016.95	16'011'932.35	189'908.20
(Bruttogewinnmarge)	73.21%	56.71%	78.27%	46.13%
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg	29'709.65	9'905.15	9'902.25	0.00
Verwaltungskosten	7'034'350.80	2'567'387.05	1'732'368.90	269'900.20
(Verwaltungskosten)	100.00%	36.50%	24.63%	3.84%
Ordentlicher EBIT	34'952'494.43	10'805'724.75	14'269'661.20	-79'992.00
(EBIT-Marge)	60.91%	45.79%	69.75%	0.00%
Immobilien-Finanzierung	4'069'344.30	1'356'719.40	1'356'312.45	0.00
reguläre Dotationskapitalverzinsung	8'665'416.00	2'889'049.70	2'888'183.15	0.00
übriger Finanzierungserfolg	-4'370.50	-410.80	0.00	-2'521.65
Ordentlicher Betriebsgewinn	22'222'104.63	6'560'366.45	10'025'165.60	-77'470.35
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	12'675'398.25	8'352'131.95	2'615'092.20	392'053.75
Abschreibungen	257'113.46	0.00	0.00	0.00
Zusatzverzinsung Dotationskapital	8'325'595.80	0.00	0.00	0.00
periodenfremder Erfolg	-1'249'222.31	41'907.65	-1'063'672.26	-86'893.90
Veräusserungsgewinne	-604'399.11	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftsgewinnsteuern	23'500.00	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen Baurechte	-4'125'105.50	0.00	0.00	0.00
Reingewinn	6'919'224.04	-1'833'673.15	8'473'745.66	-382'630.20

P860114	P860120	P860130	P860140	P860160	P860170
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
11'649'260.50	-203.00	470'770.30	-36'705.42	348'575.00	0.00
96.33%		99.92%		100.00%	
9'902.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
402'635.70	871'535.25	485'954.45	612'536.65	92'032.60	0.00
5.72%	12.39%	6.91%	8.71%	1.31%	0.00%
11'236'722.55	-871'738.25	-15'184.15	-649'242.07	256'542.40	0.00
92.91%				73.60%	
1'356'312.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2'888'183.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-1'438.05	0.00	0.00	0.00	0.00
6'992'226.95	-870'300.20	-15'184.15	-649'242.07	256'542.40	0.00
24'173.75	1'291'946.60	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	257'113.46	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	8'325'595.80	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-140'563.80	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-604'399.11	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	23'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-4'125'105.50	0.00	0.00	0.00	0.00
6'968'053.20	-5'898'387.65	-15'184.15	-649'242.07	256'542.40	-6'919'224.04

MITTELFLUSSRECHNUNG 2012*

in CHF	2012
Flüssige Mittel 01.01. (Kasse, KK Stadtkasse)	33'506'348.08
Flüssige Mittel 31.12.	15'282'281.41
Veränderung Fonds	-18'224'066.67
Reingewinn (Zuweisung Erneuerungsfonds)	6'919'224.04
Abschreibungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens	257'113.46
Aufwertung Baurechte	-4'125'105.50
Zunahme/Abnahme langfristige Rückstellungen	100'000.00
Rückstellung aus Verkauf Oberfeld, Ostermundigen	-3'515'868.90
Abnahme Delkredere	0.00
Abnahme/Zunahme Wertberichtigung angefangene Investitionen	11'381'001.98
Cashflow	11'016'365.08
Abnahme/Zunahme Forderungen	1'601'390.44
Abnahme/Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten	3'139'339.75
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	15'757'095.27

* Swiss GAAP Fer 6, IPSAS 2

in CHF

2012

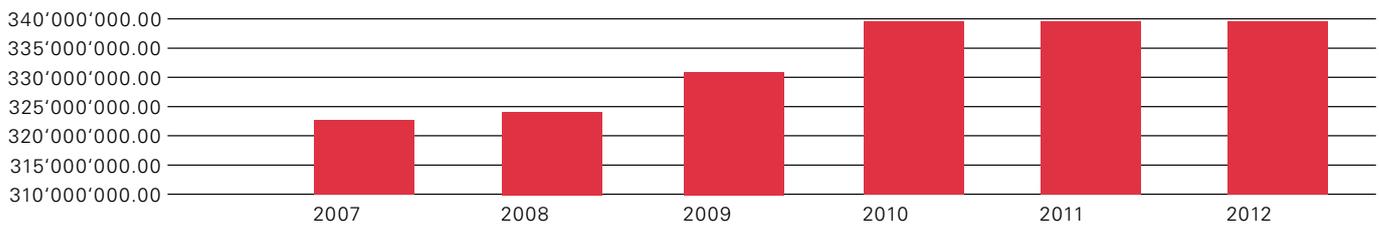
Investitionen Wohnliegenschaften	0.00	
Investitionen Geschäftsliegenschaften	-3'841'670.00	
Investitionen Landwirtschaft	0.00	
Investitionen Baurechte	-11'867.50	
Investitionen Bauland	-7'794.90	
Investitionen Liegenschaften im Bau	-33'892'576.43	-37'753'908.83
Investitionen Beteiligungen	-305'665.00	-305'665.00
Devestition Wohnliegenschaften	0.00	
Devestition Geschäftsliegenschaften	0.00	
Devestition Landwirtschaft	402'701.89	
Devestition Baurechte	3'196'360.00	
Devestition Bauland	479'350.00	
Devestition Liegenschaften im Bau	0.00	4'078'411.89
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		-33'981'161.94

Aufnahme Darlehen	50'000'000.00	
Zunahme Dotationskapital	0.00	50'000'000.00
Rückzahlung Darlehen	-50'000'000.00	
Rückzahlung Hypotheken	0.00	-50'000'000.00
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		0.00

Veränderung Fonds **-18'224'066.67**

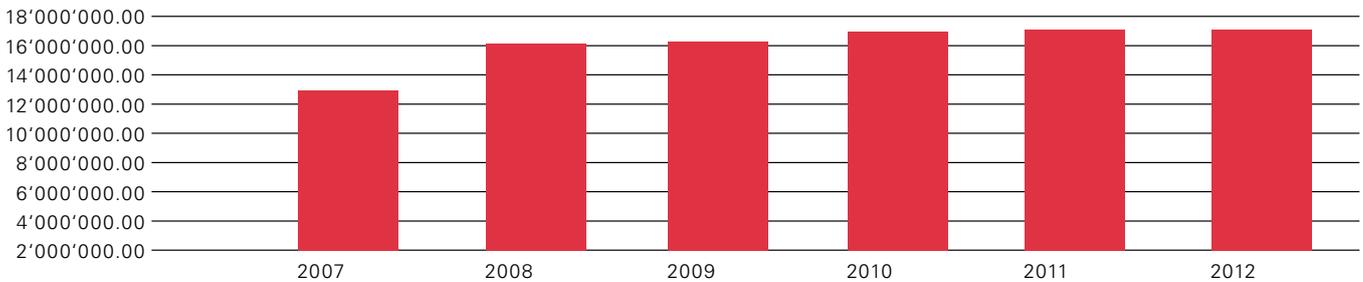
DOTATIONSKAPITAL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dotationskapital	322'915'441.67	324'427'541.67	331'527'541.67	339'820'235.62	339'820'235.62	339'820'235.62



VERZINSUNG DOTATIONSKAPITAL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Verzinsung	12'824'316.75	16'145'772.10	16'368'307.64	16'975'241.05	16'991'011.80	16'991'011.80
Dotationskapital	4%	5%	5%	5%	5%	5%



ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1 Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen (CHF 1'431'522.25).

2 Delkredere

in CHF	01.01.2012	31.12.2012	Veränderung	* in %
	401'830.00	401'830.00	0.00	28.07%

* 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 Forderungen aus Verkäufen

In dieser Position sind die folgenden, noch nicht vollzogenen Immobilientransaktionen abgebildet: eine Kaufpreisrestanz aus Brünen Nord, eine Abgabe im Baurecht an der Murtenstrasse, diverse Landverkäufe im Zusammenhang mit dem Tram Bern West und eine Arrondierung im Bereich Stöckacker Süd.

4 Guthaben aus HK / NK

Per Bilanzstichtag waren 31.17% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2011/2012 abgerechnet. Dies entspricht 168 Abrechnungen.

5 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 Durchschnittzinssatz für erstrangige Hypotheken der BEKB | BCBE verzinst.

6 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften, Geschäftsjahr 2012

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 Brünen-Eichholz	115'000.00	6'900.00	6.00%
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	301'200.00	10'620.00	3.53%
Baugesellschaft Nydegg	250'000.00	12'500.00	5.00%
Biwo AG	200'000.00	30'000.00	15.00%
FAMBAU	74'000.00	2'220.00	3.00%
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000.00	0.00	0.00%

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000.00	8'000.00	10.00%
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000.00	0.00	0.00%
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1'000.00	0.00	0.00%
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000.00	3'000.00	3.00%
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000.00	3'600.00	4.00%
Stadtwohnung Bern AG	800'000.00	20'000.00	2.50%
Tscharnergut Immobilien AG	420'000.00	0.00	0.00%
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000.00	150'000.00	50.00%
Total	3'872'950.00	335'490.00	8.66%

7 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.

8 Liegenschaften

in CHF	Buchwert	Amtlicher Wert	Versicherungswert	* Mietertrag
Wohnen	193'306'370.79	251'908'226.00	534'298'700.00	17'728'905.35
Geschäfte	179'195'532.15	199'914'900.00	368'337'600.00	20'226'823.10
Landwirtschaft	23'656'920.08	9'314'120.00	26'747'100.00	411'521.85
Baurechte	220'714'053.10	238'738'175.00	12'000.00	12'087'958.35
Baulandparzellen	15'696'468.45	12'555'690.00	3'006'500.00	0.00
Total	632'569'344.57	712'431'111.00	932'401'900.00	50'455'208.65

* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

9 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

10 Darlehen

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Postfinance 2008-2013	5 Jahre	10.02.2013	2.78%	50'000'000.00
Credit Suisse 2006-2014	8 Jahre	31.03.2014	2.38%	50'000'000.00
Valiant Bank 2008-2015	7 Jahre	10.12.2015	2.25%	30'000'000.00
Postfinance 2012-2027	15 Jahre	30.03.2027	1.65%	50'000'000.00
Darlehen				180'000'000.00

11 Dotationskapital der Stadt Bern

in CHF	
Anfangsbestand per 01.01.2012	339'820'235.62
Abgang (durch Vermögensübertragung)	0.00
Zugang (durch Vermögensübertragung)	0.00
Endbestand per 31.12.2012	339'820'235.62
Zinssatz in %	5.00%
Zins in CHF	16'991'011.80

12 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

in CHF	2012
Abgrenzung Darlehenszinsen	2'780'444.00
übrige Abgrenzungen	545'995.10
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3'326'439.10

13 übrige Erträge

in CHF	2012
Rückerstattungen Dritter	421'224.95
Rückerstattungen Dritter (MWST-pflichtig)	49'377.10
übrige Entgelte	38'223.40
Diverses	4'302.60
übrige Erträge	513'128.05

14 übrige Liegenschaftskosten

in CHF 2012

Facility Management Bahnhofunterführungen	722'247.80
Service- und Wartungsarbeiten	79'097.65
Telefon- und Telefaxgebühren	70'420.15
Debitorenverluste	15'290.65
Inserate Wohnungen	27'500.50
Diverses	11'819.95

übrige Liegenschaftskosten 926'376.70

15 Veräusserungsgewinne

Diese Position enthält die Mehrerlöse aus den Abgaben im Baurecht einer Liegenschaft an der Altenbergstrasse, dem Verkauf eines Pachtbetriebes in Selhofen Kehrsatz und der Ausübung eines Vorkaufsrechtes für eine Stockwerkeinheit im Schöngrün.

16 Aufwertungen Baurechte

Bei allen Baurechten, die im Berichtsjahr eine Anpassung des Zinses erfuhren, 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.

17 Liegenschaftsgewinnsteuer

Der Fonds bezahlt nur für den Verkauf von Grundstücken ausserhalb des Gemeindegebietes Steuern. Der resultierende Gewinn aus dem Verkauf des Pachtbetriebes Selhofen Kehrsatz ist in dieser Position zurückgestellt.

18 Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden im Berichtsjahr ausschliesslich auf verkauften Liegenschaften realisiert – einerseits auf dem letzten Anteil an einem Baufeld in Brünnen Nord, andererseits auf der im Baurecht abgegebenen Liegenschaft an der Wohlenstrasse 66 in der Eymatt.

19 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.

Gewerbepark Felsenau	Sanierung Kanalisation und Sprinkler
Laubeggstrasse 36	Sanierung Bauernhaus
Mattenhofstrasse 33-35	Gesamtsanierung
Dalmaziquai 7 (Restaurant Schwellenmätteli)	Umbau Lounge
Tschannerstrasse 19-27	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 459 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 471 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Fröschmattstrasse 14-18	Gesamtsanierung
Matzenriedstrasse 95	Sanierung Wohnhaus
Zähringerstrasse 22	Gebäudehüllensanierung
Elfenaustrasse 110	Teilsanierung Stallgebäude
Mindstrasse 3	Wasserschaden
Brünnenstrasse 114	Gesamtsanierung
Neuengass-Unterführung	Sanierung Abgang
Jurastrasse 47/59	Gesamtsanierung
Masterplan Schlösser Bümpliz	Umgebungsgestaltung
Sulgenbachstrasse 9	Gesamtsanierung
Bümplizstrasse 21-25	Hüllensanierung
Stauffacherstrasse 122-128	Abbrucharbeiten

20 Generalmieten bei Baugesellschaften

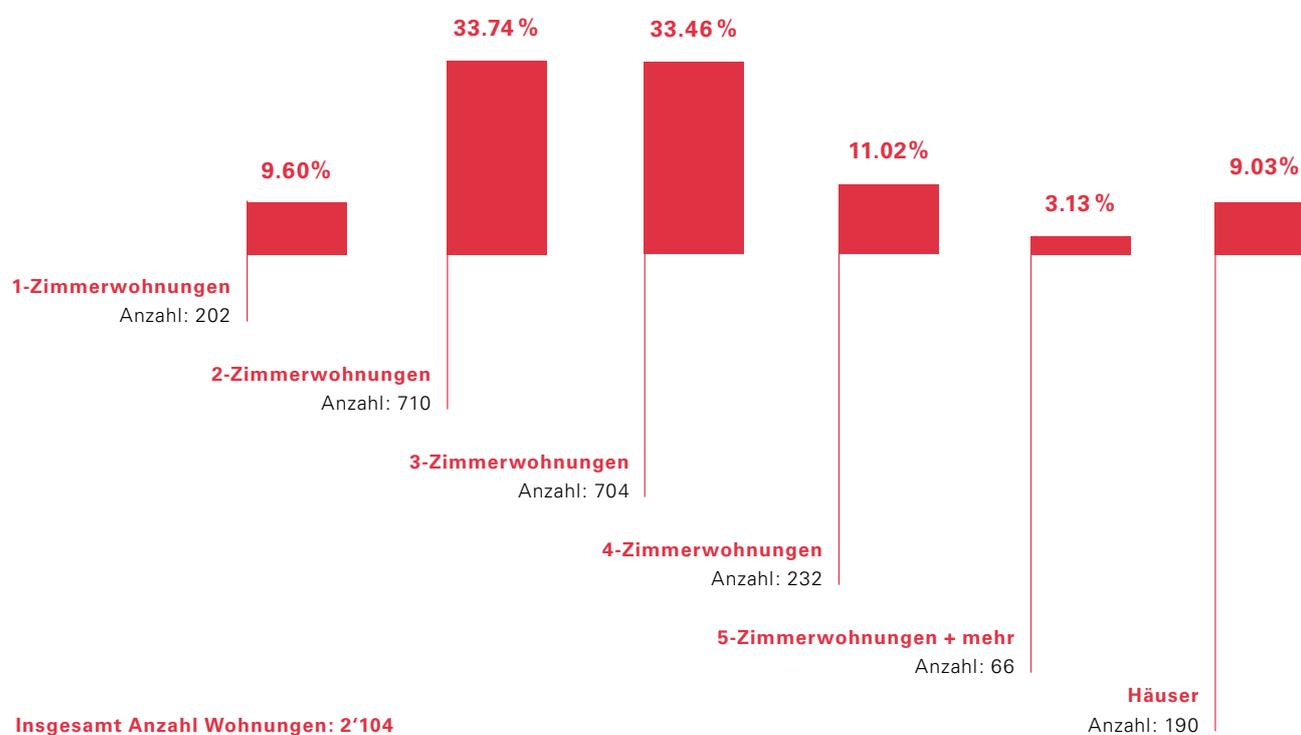
Bei den Generalmieten tritt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Vermieter auf. Er mietet die Wohnungen mittels eines Generalmietvertrages zur Vergrösserung des eigenen Wohnungsangebotes und vermietet diese weiter. Daraus entstehen die Kosten und Erträge aus den Generalmieten.

21 übrige Kosten

in CHF	2012
Reise- und Spesenentschädigungen	31'935.52
Anschaffung Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	30'114.15
Besoldungen und Zulagen Hausdienstpersonal	30'064.50
Büromaterial, Drucksachen, Inserate	7'933.10
Vergütungen an Behörden und Kommissionen	5'000.00
Anschaffung von EDV-Anlagen inkl. Software	4'507.55
Diverses	2'782.90
übrige Kosten	112'337.72

WOHNLIEGENSCHAFTEN DES FONDS

OBJEKTBESTAND 2012



Objektbezeichnung	Anzahl Wohnungen	1-Zimmerwohnungen / Mansardeen	2-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	6-Zimmerwohnungen	7-Zimmerwohnungen	8-Zimmerwohnungen	9-Zimmerwohnungen + grösser	Einfamilienhäuser	Herrschaftshäuser	Bauernhaus / Stöckli
Wohnliegenschaften													
Kreis I Altstadt	114	16	50	26	15	3	-	-	-	-	3	1	-
Kreis II Länggasse-Felsenau	105	2	51	29	18	1	3	-	-	-	1	-	-
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	537	54	165	206	81	17	5	2	-	-	6	1	-
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	378	64	155	109	24	15	3	2	1	-	4	1	-
Kreis V Lorraine-Breitenrain	317	38	191	58	17	9	1	1	-	-	2	-	-
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	632	27	96	271	74	-	-	-	-	-	158	-	6
ausserhalb Stadtgebiet	21	1	2	5	3	1	1	-	-	1	1	-	6
Total Teilportfolio Wohnen	2'104	202	710	704	232	46	13	5	1	1	175	3	12

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, Marcel Mischler, Daniel Conca,
Thomas Widmer, Walter Däppen, Christian Burch, Mathias Knappe,
Elsi Hischier, Stefan Spicher, Markus Lehmann, Marcel Reber,
Jacqueline Sommer, Jürg Dütschler, Edita Schürmann, Markus Portmann,
Adrian Humbel, Robert Hugi, Claude Morand, Dagmar Boss, Bernhard Giger.

Fotografie

© 2013 Dominique Uldry (Banderole und Inhalt)

Gestaltung

SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern
www.schwarzenbeck.ch

Lithografie/Druck

rubmedia, Bern

April 2013

Umschlagbild

Hintere Länggasse: An den Liegenschaften Wachtelweg 19-23
wurde die Gebäudehülle saniert und mit Balkonen erweitert.