



Geschäftsbericht 2014

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern





Das Jahr in Kürze

Seite 6



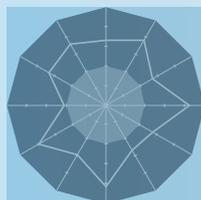
Bern entwickelt sich

Seite 15



Finanzbericht

Seite 49



Nachhaltigkeitsbericht

Seite 75

3	<i>Tritt jemand die Baubremse? Vorwort Alexandre Schmidt</i>
5	<i>Gezieltes Vorgehen; Vorwort Fernand Raval</i>
6	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
8	<i>Fonds 2014: Die Kurzübersicht</i>
12	<i>Gesellschaftsorgane</i>

Bern entwickelt sich (1)

Seite 15

16	<i>WankdorfCity – auf dem Weg zum urbanen Dienstleistungs- und Wohnquartier</i>
20	<i>Interview: «Das Herzstück dieses aufstrebenden Quar- tiers zu prägen, erfüllt uns mit Stolz»</i>

Bern entwickelt sich (2)

Seite 25

26	<i>Wachstum ermöglichen: Projekte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern</i>
----	--

Die Produkte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 31

32	<i>Wohnliegenschaften</i>
36	<i>Geschäftsliegenschaften</i>
39	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
42	<i>Landwirtschaft</i>
43	<i>Beteiligungen</i>
47	<i>Dienstleistungen für Dritte und Behörden</i>

Finanzbericht

Seite 49

50	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2014 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
51	<i>Bilanz</i>
54	<i>Erfolgsrechnung</i>
58	<i>Erfolgsrechnung 2014 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
60	<i>Erfolgsrechnung 2014 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
62	<i>Geldflussrechnung 2014</i>
63	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2014; Regelwerk</i>
65	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
70	<i>Dotationskapital</i>
71	<i>Verzinsung Fondskapital</i>
72	<i>Wohnliegenschaften des Fonds; Objektbestand 2014</i>

Nachhaltigkeitsbericht

Seite 75

76	<i>Nachhaltigkeitsbericht 2014</i>
78	<i>Gesamtportfolio Nachhaltigkeitsrosette</i>
80	<i>Wohnliegenschaften Nachhaltigkeitsrosette</i>
82	<i>Wohnliegenschaften Beurteilung</i>
84	<i>Geschäftsliegenschaften Nachhaltigkeitsrosette</i>
86	<i>Geschäftsliegenschaften Beurteilung</i>
88	<i>Landwirtschaft Nachhaltigkeitsrosette</i>
90	<i>Landwirtschaft Beurteilung</i>
92	<i>Massnahmen 2015</i>

94	<i>Impressum</i>
----	------------------



Alexandre Schmidt

Tritt jemand die Baubremsse?

Verwaltung, Fachpersonen, Jurymitglieder, Wohnbaugenossenschaften, Investorinnen und Investoren, Quartierorganisationen, Betriebskommission, Gemeinderat, Stadtrat, Stimmberechtigte – alle sind in grosse Bauprojekte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) involviert und leisten von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe ihren Beitrag. Bei derart vielen Akteurinnen und Akteuren ist es wenig überraschend, dass Bauprozesse meist nicht linear verlaufen und nur selten keine baulichen, rechtlichen oder politischen Überraschungen bergen. Überraschungen können Bauprojekte bremsen, ihnen aber auch ganz neuen Schub verleihen.

Selbst wenn Einklang herrscht: Bauprojekte überdauern Legislaturen. Beim innovativen Neubau Stöckacker Süd dauerte es von der ersten Idee bis zum Baubeginn sieben Jahre, obwohl der politische Prozess nahezu reibungslos über die Bühne ging und keine Einsprachen das Projekt blockierten.

Zwischen 1991 und 2005 wurden in Bern pro Jahr bloss etwa 100 neue Wohnungen erstellt. Dieselbe Tendenz ist bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und -trägern feststellbar: Nie seit dem 2. Weltkrieg wurden in Bern so wenige gemeinnützige Wohnungen gebaut, wie in den letzten Jahrzehnten. Während der vergangenen 20 Jahre hat die Stadt darum nur sehr bescheidene Erfahrungen im Umgang mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gemacht. Jetzt wollen wir diese Versäumnisse innert kürzester Zeit aufholen. An die 1 000 Wohnungen für gemeinnützige Wohnbauträger sind für die nächsten rund 10 Jahre bereits in Planung. In den letzten 20 Jahren gab

es wenige städtische Arealentwicklungen, jetzt aber ein halbes Dutzend gleichzeitig. Die langen Jahre der Wohnbau-Stagnation sind vorbei, heute geht es mit erhöhtem Gang vorwärts.

Es ist Aufgabe des Fonds und somit auch von Immobilien Stadt Bern, im Dickicht der unterschiedlichen Immobilieninteressen die Fäden zusammenzuhalten und den Weg in der städtischen Wohnbaupolitik vorzugeben. Im Fonds tritt niemand die Baubremsse: Bern entwickelt sich. Der vorliegende Geschäftsbericht liefert Informationen hierzu.

Alexandre Schmidt

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



Fernand Raval

Gezieltes Vorgehen

Der vorliegende Geschäftsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) erscheint nunmehr zum achten Mal. Die im Berichtsjahr abgeschlossene Rückführung von Stadtbauten Bern und deren teilweise Fusion mit der Liegenschaftsverwaltung zu Immobilien Stadt Bern haben wir zum Anlass genommen, dem Geschäftsbericht des Fonds ein neues Gesicht zu geben, ohne am bewährten Inhalt etwas ändern zu wollen. Auch wenn sich für den Fonds als Sonderrechnung der Stadt Bern mit der Fusion und der «Geburt» von Immobilien Stadt Bern nichts geändert hat, so ist es doch für uns, die wir den Fonds bewirtschaften, ein intensives Jahr gewesen. Zu den Bewirtschaftungsaufgaben des Fonds sind nämlich die Aufgaben der Eigentümerversammlung für alle städtischen Liegenschaften, also auch für die des Verwaltungsvermögens, hinzugekommen.

Bei Umstrukturierungen dieser Ausprägung sind das Vorbereitungs- und das Umsetzungsjahr jeweils die Phasen mit den komplexesten Herausforderungen. Nachdem das Jahr der Vorbereitung effizient gestaltet werden konnte, hat uns das Jahr der Umsetzung um einiges mehr gefordert. Nach der «Geburt» ging es gewissermassen ums Laufen lernen – Stolpersteine inbegriffen. So sind wir aus der sogenannten Mietzinsaffäre gestärkt herausgekommen und haben heute griffige und eindeutige Handlungsgrundlagen für die Bewirtschaftung der «Günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien».

Zusätzlich zu den mit der Zusammenführung verbundenen Herausforderungen standen weitere anspruchsvolle Aufgaben an. Obwohl im Berichtsjahr noch nicht rechtskräftig, galt es die Vorgaben aus der im Mai 2014 angenommenen Wohninitiative bereits jetzt in die aktuellen Planungen zu integrieren. Immobilien Stadt Bern hat die Zeit genutzt, beispielsweise für die Arealentwicklung am Warmbächliweg, Grundlagen für die Abgabe im Bau-

recht mit einem möglichst grossen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern zu schaffen. Wir haben zudem Lösungen für Zwischennutzungen wie in der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse gesucht und die Abgabe im Baurecht des Areals Tramdepot Burgernziel, das dem Berner Soverän zur Abstimmung vorgelegt werden wird, tatkräftig vorangetrieben. Auch die Entwicklung von WankdorfCity zu einem modernen Dienstleistungs- und Wohnquartier schreitet rasch voran.

Besonders stolz macht mich aber, dass unser Engagement im Bereich des nachhaltigen Immobilienmanagements allmählich beginnt, Früchte zu tragen: Für die Gesamtsanierung von sechs Wohnhäusern des Fonds an der Zypressen- und Fröschmattstrasse in Bümpliz erhielt die Stadt Bern im Berichtsjahr das Zertifikat für die erste MINERGIE-P-ECO-Sanierung im Kanton Bern. Ebenso erfreulich war die Auszeichnung des Ersatzneubaus Stöckacker Süd mit dem Label «2000-Watt-Areal» durch den Trägerverein Energiestadt – auch dies ist die erste derartige Zertifizierung im Kanton Bern.

Mein Dank gilt all denen, die unverzagt daran gearbeitet haben, Immobilien Stadt Bern voranzubringen und all denjenigen, die uns bei den ersten Schritten – beim «Stogle» und beim aufrechten Gang – unterstützend begleiteten.

Fernand Raval
Leiter Immobilien Stadt Bern

Das Jahr in Kürze – eine Auswahl

Februar

Stadtinterne Überprüfungen ergeben, dass im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» rund 41 Prozent der Mietenden die Kriterien nicht erfüllen. Der Gemeinderat veranlasst eine externe Untersuchung. Im September wird das Ergebnis der Untersuchung publiziert; dieses hält fest, dass insgesamt ein Systemversagen vorliege, das nicht einzelnen Personen zugeordnet werden kann.

%

Februar

Der Betriebskommission des Fonds wird das weitere Vorgehen bezüglich der Arealentwicklung am Burgernziel vorgelegt mit dem Ziel, die für das Projekt notwendige Volksabstimmung vorzubereiten.

Januar ←

Mai

Die zweite Entwicklungsphase für das Areal WankdorfCity kann in Angriff genommen werden: Die Betriebskommission des Fonds beauftragt Immobilien Stadt Bern, beim Gemeinderat die Baurechtsabgabe an die Bietergemeinschaft Schweizerische Mobilier / Losinger Marazzi zu erwirken.



Mai

Das Tierpark-Restaurant Dählhölzli, ein Ausflugs-gastronomiebetrieb für Familien und Touristen, soll an Attraktivität gewinnen: Die Betriebskommission des Fonds spricht für die Erarbeitung einer neuen betrieblichen Ausrichtung einen Kredit.

Mai

Für die Gesamtsanierung eines Mehrfamilienhauses an der Fröschmatt- & Zypressenstrasse wird das kantonal erste MINERGIE-P-ECO-Zertifikat für eine Sanierung dieser Art vergeben.



Juni

Die Liegenschaften Bundesrain 8, Friedbühlstrasse 36 und Bümplizstrasse 98 + 98a werden einer Gesamtanierung unterzogen, die dafür notwendigen Baukredite werden bewilligt.

September

Das historische Zollhaus am südöstlichen Ende der Nydeggbücke (Grosser Muristalden 2) kann saniert werden, im Frühjahr 2015 wird dort ein Schweizer Markenmuseum die Pforten öffnen.

Dezember

Die Betriebskommission des Fonds gibt grünes Licht für den Neubau zweier Dreifamilienhäuser an der Zwysigstrasse 14.



August

Der Ersatzneubau Stöckacker Süd erhält als erste Überbauung im Kanton Bern das Zertifikat als 2000-Watt-Areal.



Dezember

Immobilien Stadt Bern, Stadtgrün Bern und das Stadtplanungsamt werden vom Fonds beauftragt, die Weiterentwicklung des Areals Hopfgut (Wagnerstrasse 34) voranzutreiben.

→
Dezember

Fonds 2014: Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	14 708 250.05
davon wurden zugewiesen:	
an den Erneuerungsfonds	9 608 250.05
an den Subventionsfonds	2 500 000.00
an den Innovationsfonds	2 600 000.00
Bilanzsumme	1 163 828 613.72
Anlagevermögen	1 150 476 737.33
Dotationskapital	339 820 235.62
Neubewertungsreserve	318 018 552.72
Verzinsung Fondskapital 2.85% (Abgabe an die Stadt)	25 311 600.00
Zusatzverzinsung an die Stadt	2 196 806.00
Verkehrswerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 083 365 915.18
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	42 216 656.05
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	45 238 678.55

Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.69
Geschäftsliegenschaften	3.58
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	16.90
Geschäftsliegenschaften	12.99
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	40.32
Geschäftsliegenschaften	10.00

Ergebnisse der Produktgruppen*in CHF*

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	35.6	17 648 056.09	32.0	7 274 134.65	10 373 921.44
Geschäftsliegenschaften	39.2	22 531 240.05	40.8	8 653 663.26	13 877 576.79
Landwirtschaft	1.5	334 345.05	0.6	464 271.02	-129 925.97
Baurechte	23.4	14 322 615.34	26.0	1 795 517.22	12 527 098.12
Beteiligungen	0.3	345 743.98	0.6	161 585.09	184 158.89
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 507 964.80 und anteilige Gemeinkosten von CHF 436 444.95 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 195 561.10.			

Marktwert*in CHF*

Wohnliegenschaften gesamt	385 275 082.00
Wohnsiedlungen (1912 – 1924)	81 075 555.00
Wohnsiedlungen (1943 – 1949)	65 675 654.00
Wohnsiedlungen (ab 1950)	31 655 123.00
diverse Wohnliegenschaften	206 868 750.00
Geschäftsliegenschaften gesamt	387 797 126.00
Wohn- und Geschäftshäuser	82 538 724.00
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	305 258 402.00
Landwirtschaft gesamt	16 180 044.00
Landwirtschaftliche Heimwesen	5 657 000.00
Landwirtschaftliche Grundstücke	10 523 044.00
Baurechte gesamt	253 340 430.00
Baurechte zu Wohnbauzwecken	104 441 060.00
übrige Baurechte	148 899 370.00
übrige Baugrundstücke	40 773 233.00
Baulandparzellen und übrige Parzellen	40 773 233.00

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	7
Mitarbeitende Verwaltung	87
Hauswarschaften	92
Heizwarte	32
Fachkräfte Reinigung	255
Auszubildende	3

Betriebskennzahlen

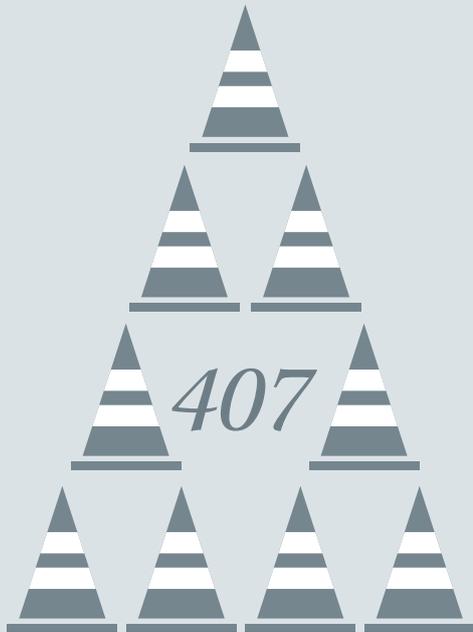
Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen & Portfoliomanagement und Recht

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	1901	521
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	482	0
→ davon WEG-Mietverträge	427	13
Geschäftsmietverträge	401	22
Umsatzmietverträge	27	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	315	196
Baurechtsverträge *)	407	0
Pachtverträge	110	0

*) bisher wurden die Baurechtsliegenschaften (Bodenparzellen) erfasst;
ab Berichtsjahr werden lediglich die Verträge ausgewiesen.

Baurechtsverträge

Fonds / Gemeindeeigene Objekte

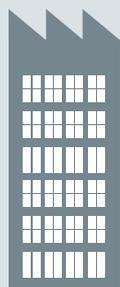


Mietverträge

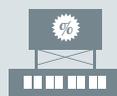
Fonds / Gemeindeeigene Objekte



Wohnungs-
mietverträge



Geschäfts-
mietverträge



Umsatz-
mietverträge

Personalkennzahlen

Immobilien Stadt Bern



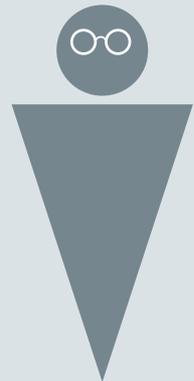
Auszubildende



Geschäftsleitungsmitglieder



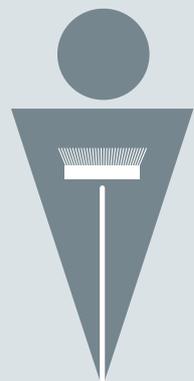
Heizwarte



Mitarbeitende Verwaltung



Hauswarschaften



Fachkräfte Reinigung

Gesellschaftsorgane

Souverän

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

*Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik*

Präsidium

Alexandre Schmidt

Mitglieder

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

von Amtes wegen

Franziska Teuscher
Ursula Wyss
Thomas Pfluger
Fernand Raval
Mark Werren

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Jacqueline Sommer

*Geschäftsleitung
Immobilien Stadt Bern*

Leitung

Fernand Raval

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Baumanagement Fondsvermögen

Marcel Mischler

Portfoliomanagement und Recht

Daniel Conca

Finanzen, Administration und IT

Markus Troller

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Betriebskommission



Cipriano Alvarez



Alexandre Schmidt



Michel Berger



Tilman Rösler



Adrian Haas



Elisabeth Schneller



Michel Wyss



Thomas Weil



Franziska Teuscher



Thomas Pfluger



Ursula Wyss



Fernand Raval



Mark Werren



*Bern
entwickelt
sich*

1

Vom Brachland zum dynamischen Stadtquartier –
WankdorfCity aus der Vogelperspektive



WankdorfCity – auf dem Weg zum urbanen Dienstleistungs- und Wohnquartier

Im Kanton Bern sind rund 40 Entwicklungsschwerpunkt-Standorte im kantonalen Richtplan festgesetzt.

WankdorfCity zählt als Premium-Standort zu den bedeutendsten unter ihnen und bietet einen innovativen und verkehrstechnisch optimal angebundenen Dienstleistungs- und Arbeitsraum. Mit WankdorfCity entsteht im Nordosten der Stadt Bern ein modernes Dienstleistungsquartier mit tausenden von Arbeitsplätzen – und bietet im Rahmen der zweiten Entwicklungsphase auch Raum für Wohnnutzung. Im Berichtsjahr sind die ersten Büroräumlichkeiten bezogen worden.

Mit den so genannten Entwicklungsschwerpunkten (ESP) beabsichtigt der Kanton Bern, an zentralen, verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten Flächen planerisch so vorzubereiten, dass sich Unternehmen rasch ansiedeln oder bauliche Erweiterungen vornehmen können.

Im Kanton Bern sind insgesamt rund 40 ESP-Standorte im kantonalen Richtplan festgesetzt, seit 2012 besteht zusätzlich ein Label für Premium-Standorte. Premium-Standorte sind Entwicklungsschwerpunkte, die langfristig von vorrangigem kantonalem Interesse sind.

Der ESP Wankdorf, der eine Fläche von 36 Hektaren umfasst, verfügt aufgrund seiner Lage, seiner Verkehrsanbindung und des attraktiven Umfeldes über herausragende Qualitäten als Standort für Unternehmen verschiedenster Prägung. Der Perimeter des Entwicklungsplans WankdorfCity selbst umfasst das rund sieben Hektar grosse Areal zwischen der Stauffacherstrasse und der S-Bahn-Station Bern-Wankdorf/Gleisfeld sowie zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Schlachthofs und der Gardi-strasse.

Teile des Areals WankdorfCity wie das Metzger-Center an dessen Westrand sind noch bis ins nächste Jahrzehnt durch Baurechte belegt. Östlich des Areals WankdorfCity und nordöstlich der S-Bahn-Station schliesst ein industriell-gewerblich genutztes Gebiet an, welches im Wesentlichen im Eigentum der Burgergemeinde Bern ist und später in die Entwicklung des Gebiets WankdorfCity einbezogen wer-

«Der ESP Wankdorf verfügt über herausragende Qualitäten.»

den soll. Südlich der S-Bahn-Station ist die Aufwertung zu einem bedeutenden Dienstleistungs- und Ausbildungsstandort partiell bereits erfolgt.

Berner Souverän steht hinter WankdorfCity

In mehreren Gemeindeabstimmungen in den Jahren 2003 und 2005 hat der Berner Souverän «JA» gesagt zum Entwicklungsschwerpunkt WankdorfCity, und in jeder einzelnen Abstimmung waren es mit Zustimmungsvoten von jeweils über 85 Prozent wuchtige Bekenntnisse zum grössten und wichtigsten Entwicklungsgebiet der Wirtschaftsstadt Bern; eine wahrlich eindrückliche demokratische Legitimation für die Entwicklung dieses einzigartigen Areals.

Mit der Sprengung des 32 Meter hohen Kamins am 6. April 2006 ging die Ära des legendären städtischen Schlachthofs, der 1914 an diesem Standort im Wankdorf eröffnet und ab 1978 auf demselben Areal in Neubauten weitergeführt wurde, endgültig zu Ende. Die Stadt Bern war von 1914 bis 1999 Bauherrin, Besitzerin und Betreiberin des Schlachthofs. Bereits während der Rückbauarbeiten und der Entsorgung der Altlasten wurde die Vermarktungskampagne des Entwicklungsschwerpunkts intensiv vorbereitet. Die Nachfrage nach Baurechtsparzellen war sehr rege und bis Ende des Jahres 2007 konnten für rund 80 Prozent des Areals Reservationsvereinbarungen mit Investoren, Arealentwicklern und Endnutzern abgeschlossen werden.

Städtebauliche Vision wird umgesetzt

Von Beginn weg haben der Grundeigentümer, der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds), sowie die beiden Bauberechtigten Losinger Marazzi und SBB Immobilien gemeinsam an der Zukunft des geschichtsträchtigen Areals gearbeitet. Was mit einer städtebaulichen Vision begonnen hatte, konnte bereits im Jahr 2010 mit dem Abschluss der ersten Baurechtsverträge, der Einreichung von drei Baugesuchen sowie der erfolgreichen Volksabstimmung zur Finanzierung der Erschliessungsinfrastruktur erheblich konkretisiert werden.

Im Folgejahr konnten sowohl der Fonds für sein Aussenraum- und Erschliessungsprojekt wie auch die Vertragspartner Losinger Marazzi und SBB Immobilien für ihre jeweiligen Hochbauprojekte die Baubewilligungen erwirken. Dadurch verlagerten sich die Tätigkeiten definitiv vom Büroarbeitsplatz auf das Gelände: Nach rund acht Jahren der Planung und Vorbereitung führen am 19. September 2011 die Bagger für den ersten offiziellen Spatenstich auf. Damit wurde erstmals deutlich sichtbar, was sich heute in der unmittelbaren Umsetzungsphase befindet: Mit WankdorfCity entsteht im Nordosten der Stadt Bern ein modernes Dienstleistungsquartier mit tausenden von neuen Arbeitsplätzen – dabei ist zu betonen, dass der Entwicklungsschwerpunkt bezüglich der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel der am besten erschlossene Standort im Kanton Bern ist.

Erste Entwicklungsphase bald abgeschlossen

In der ersten Entwicklungsphase, welche die Arealentwicklung westlich der Hilfikerstrasse beinhaltet, wurden insgesamt fünf Baufelder definiert, die in Form von Baurechten veräussert worden sind. Der Fonds als Landeigentümer gestaltet dabei den Aussenraum, die Bauberechtigten erstellen Dienstleistungsgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 55 000 respektive 35 000 Quadratmetern – genug Platz für die Konzernsitze der Schweizerischen Post, der Schweizerischen Bundesbahnen sowie für das Unternehmen Losinger Marazzi und die Krankenkasse KPT.

Die Arbeiten sind weit fortgeschritten und teilweise bereits abgeschlossen: So arbeiten seit September 2014 1 800 Mitarbeitende der SBB aus der Konzernzentrale und den Divisionen in WankdorfCity erstmals unter einem Dach. Die Post plant den Umzug in ihren neuen Konzernsitz im Frühjahr 2015. Mit dem Bezug des Baukörpers namens «Twist Again», der voraussichtlich im Jahr 2016 stattfinden und vornehmlich den beiden Unternehmen Losinger Marazzi und KPT Platz bieten wird, wird die erste Entwicklungsphase abgeschlossen.

Zweite Entwicklungsphase mit Wohnnutzung

Im Sommer 2014 hat der Gemeinderat entschieden, die letzten zur Verfügung stehenden Baubereiche im städtischen Teil des WankdorfCity-Areals an das Bieterkonsortium Schweizerische Mobiliar/Losinger Marazzi zu vergeben. Die Bietergemeinschaft plant auf einer Landfläche von rund 5 600 m² die Realisierung einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 26 600 m². Die Hälfte dieser Fläche wird Platz für Wohnraum bieten (urbanes Wohnen, studentisches Wohnen, Longstay-

Appartments), der restliche Teil umfasst einen Nutzungsmix aus einem Hotel und weiteren gewerblichen Nutzungen wie Fitnesscenter, Verkaufs-, Gastronomie-, und Büroflächen.

Momentan erarbeitet der Fonds gemeinsam mit den Beteiligten den so genannten Entwicklungsplan II, der als Grundlage für die jeweiligen Wettbewerbsverfahren dient. Der Abschluss dieses Entwicklungsplanes ist auf Frühling 2015 geplant, daraufhin werden die geplanten Projektwettbewerbe durchgeführt. Die Überbauung selbst wird im Zeitraum 2017 bis 2019 realisiert.



In WankdorfCity geht bald «die Post ab» –
der künftige Konzernsitz der Schweizerischen Post

Schützenswerte Zeitzeugen als repräsentativer Eingang zum neuen Quartier

Den Eingang zum Entwicklungsschwerpunkt WankdorfCity bilden drei Gebäude aus den Jahren 1912–1914, die als Verwaltungs- und Dienstgebäude für den ehemaligen Schlachthofbetrieb der Stadt Bern genutzt wurden und sich im Besitz des Fonds befinden. Heute beherbergen sie Wohnungen, eine Kindertagesstätte und künftig auch einen Gastronomiebetrieb. Die Überbauungsordnung über das Gesamtareal gab von Beginn weg vor, dass die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in die Gesamtplanung von WankdorfCity einzubeziehen sind (s. Photo Frontseite).

Die Totalsanierung der Gebäudegruppe, bestehend aus dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mit angrenzendem Hörsaal, dem Personalhaus sowie dem Waaghaus, konnte im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wurden die Gebäudehüllen saniert, Nasszellen und Kücheneinrichtungen erneuert und sämtliche haustechnische Installationen ersetzt. Die Böden, Decken und Wände wurden instand gestellt oder bei Bedarf erneuert respektive ergänzt.

Seit August 2014 beherbergt das Hauptgebäude an der Stauffacherstrasse 80 die Kindertagesstätte «Kids & Co Wankdorf». Die hellen sanierten Räume, die sich über drei Stockwerke erstrecken, bieten Platz für insgesamt 50 Kinder. Die Eröffnung der Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe neu geschaffener Arbeitsplätze trägt der Entwicklung zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf klar Rechnung.

Der ehemalige Hörsaal wurde zu einem grosszügigen Loft von rund 110 m² umgebaut und im früheren Personalhaus befinden sich heute drei 3-Zimmer-Wohnungen, zwei 2½-Zimmer-Wohnungen und eine 1½-Zimmer-Wohnung. Neu angebaut wurden Balkone; heute verfügt jede Wohnung über einen gedeckten Aussenbereich. Im Berichtsjahr wurde entschieden, dass

das ehemalige Waaghaus neu zum Bistro umgebaut wird: Zurzeit sind die Projektierungsarbeiten im Gange, das Baugesuch wird im Frühjahr 2015 eingegeben. Es wird damit gerechnet, dass das zukünftige Bistro im Waaghaus seine Tore im Herbst 2015 öffnen kann.

Mit der Gesamtsanierung des Gebäude-Ensembles hat der Fonds vermieden, dass der Finanzbedarf für künftige Sanierungsmassnahmen weiter ansteigen konnte. Parallel dazu wurde ein Beitrag zum nachhaltigen Energiesparen geleistet. Damit einher geht das aufgewertete Erscheinungsbild der Gebäude, das sich positiv auf die Vermietbarkeit der Wohnungen und die Nutzung als Kindertagesstätte ausgewirkt hat.

Es ist sicherlich unbestritten, dass die Substanzerhaltung dieses wichtigen schützenswerten Zeitzeugen aus der Epoche der Quartierentwicklung im Wankdorf einen bedeutenden gesellschaftlichen und städtebaulichen Wert darstellt. Ein Wert, der von künftigen Generationen retrospektiv hoffentlich auch der gesamten heutigen Entwicklung von WankdorfCity attestiert werden wird.

«Die Überbauungsordnung gab von Beginn weg vor, dass die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in die Gesamtplanung von WankdorfCity einzubeziehen sind.»

«Das Herzstück dieses aufstrebenden Quartiers zu prägen, erfüllt uns mit Stolz»

Der Gemeinderat hat im Juni 2014 die letzten zur Verfügung stehenden städtischen Baubereiche der zweiten Entwicklungsphase von WankdorfCity an das Bieterkonsortium Schweizerische Mobiliar/Losinger Marazzi vergeben. Markus Wyss, Leiter Immobilien der Mobiliar, äussert sich im Interview zu den Ideen, die hinter dem Siegerprojekt stehen und erklärt, was den besonderen Reiz dieses Projektes ausmacht.

Herr Wyss, was bedeutet der positive Entscheid des Gemeinderats für die Mobiliar – und, Hand aufs Herz, wie haben Sie die Erfolgchancen im Vorfeld eingeschätzt?



Zusammen mit unseren Partnern haben wir viel Zeit und Herzblut in diese Bewerbung investiert. Entsprechend gross war die Freude, als wir über den Entscheid informiert wurden. Wir erhalten nun die Möglichkeit, diesen wichtigen Standort durch das Verbinden von Städtebau, Nutzung und Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln.

Teil der Gesamtidee war die richtige Partnerwahl. Hinter «Berner für Bern» stehen Unternehmen, die in Bern verwurzelt sind, konkrete Bedürfnisse aufweisen und sich für Bern engagieren wollen. Mit dieser realistischen und gesamtheitlichen Sichtweise haben wir unsere Erfolgchancen von Beginn weg als gut eingeschätzt.

Mit dem Konzept «Berner für Bern» vermochte das Bieterkonsortium den Gemeinderat mit einem qualitativ hochstehenden Vorhaben zu überzeugen – wie ist die Idee zu diesem Angebot entstanden, das geschickt auf den lokalen Bezug setzt?



Umfassende Marktstudien bildeten die Grundlage für unsere Überlegungen. Daraus entstand die Idee für den vorliegenden Nutzungsmix. Für uns war es naheliegend, potenzielle zukünftige Mieter aus der Region anzusprechen. Auf Basis der ersten von Losinger Marazzi entwickelten Skizzen haben sich unsere heutigen Partner sofort von dem Projekt begeistern lassen.



Markus Wyss

Das Siegerprojekt, das die Mobiliar mit mehreren Partnerunternehmen realisieren wird, sieht einen städtebaulich interessanten Nutzungsmix vor, der den öffentlichen Raum in WankdorfCity mit Leben füllen und Identität stiften soll; wie geht die Mobiliar mit dieser spannenden Herausforderung um?



Die Projektplanungsphase wird sehr anspruchsvoll. Mit Losinger Marazzi als erfahrenem Projektentwickler und Totalunternehmer und den bereits heute feststehenden Endnutzern stehen uns jedoch starke Partner zur Seite. Aktuell arbeiten wir gemeinsam an der Definition für den bevorstehenden Projektwettbewerb. Wir freuen uns auf diese Herausforderung und sind davon überzeugt, die heute noch abstrakten Pläne in naher Zukunft mit Leben zu füllen.

Die Hälfte der Fläche ist für eine breit segmentierte Wohnnutzung mit urbanem und studentischem Wohnen, Familienwohnungen und so genannten Longstay-Appartements reserviert. Wie sieht die konkrete Ausgestaltung dieser anspruchsvollen Vorgabe aus, die dem Wohnen einen hohen Stellenwert beimisst?



Im Pflichtenheft zum Projektwettbewerb wird die Vorgabe für den marktgerechten Wohnungsmix mit dem entsprechenden Raumprogramm definiert. Die Architektenteams werden also gefordert sein, Lösungen aufzuzeigen, welche den unterschiedlichen Wohnformen, den Kundenbedürfnissen und der nachhaltigen Entwicklung gerecht werden und gleichzeitig langfristig wirtschaftlich sind und damit rentieren.

Die Mobiliar hat in den letzten drei Jahren über ein Dutzend Neubauprojekte erstellt und sie mit Unterstützung von lokalen Partnern vermietet, sie kann sprichwörtlich auf «gebaute Erfahrung» zurückgreifen – was macht denn aus Ihrer Optik den besonderen Reiz des Projekts WankdorfCity aus?



WankdorfCity ist mit den bereits bezogenen und den sich im Bau befindenden Büroflächen für mehr als 4 000 Arbeitsplätze unbestritten der neue Top-Bürostandort in Bern. Im gleichen Quartier hat die Feusis-Schule ihren Standort bezogen. Mit unseren angestrebten Nutzungen wie Hotel,

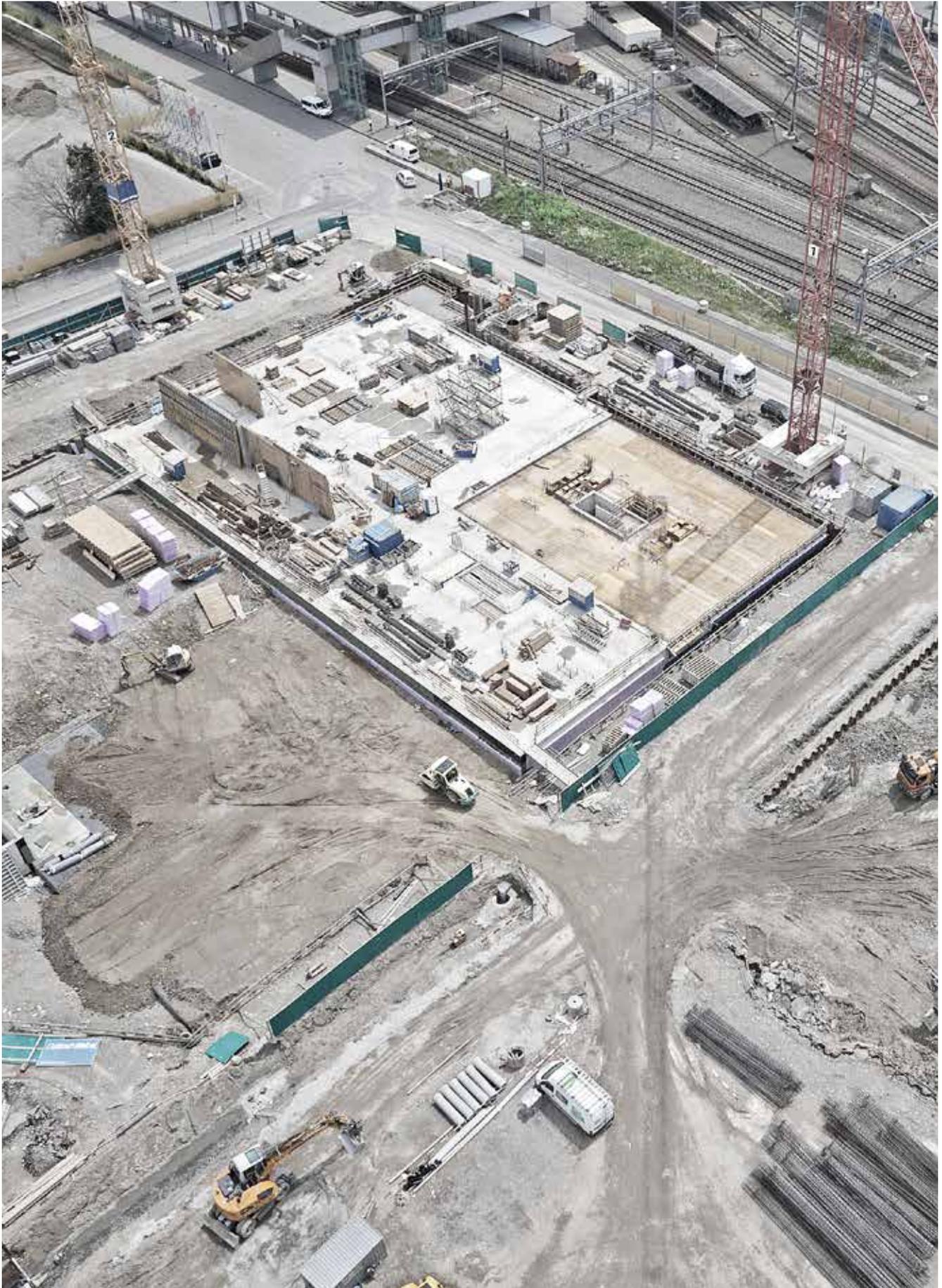
«WankdorfCity ist der neue Top-Bürostandort in Bern.»

Retail, Gewerbe und den unterschiedlichen Wohnformen dieses Angebot zu bereichern und gleichzeitig das Herzstück dieses aufstrebenden Quartiers zu prägen, erfüllt uns mit Stolz.

Und nicht zuletzt realisieren wir mit dem Projekt WankdorfCity II ein gut diversifiziertes Anlageobjekt, welches ausgezeichnet in unsere langfristig ausgerichtete Immobilienstrategie des MobiFonds Swiss Property sowie der Gruppe Mobiliar und deren Vorsorgeeinrichtungen passt.

Interview

Pascal Bürki, Immobilien Stadt Bern



Hervorragend erschlossen, beeindruckendes Potenzial:
in WankdorfCity herrscht Aufbruchstimmung



*Bern
entwickelt
sich*

2

Rückbau der ehemaligen
Kehrichtverwertungsanlage Warmbächli



Wachstum ermöglichen: Projekte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

«Bern ist als
Wohnort beliebter
und attraktiver
geworden.»

Damit das vom Gemeinderat angestrebte Bevölkerungswachstum in der Stadt Bern ermöglicht werden kann, ist es zwingend notwendig, den Bedarf an Wohnraum abdecken zu können. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) setzt alles daran, sich aktiv in Projekten für die Mitentwicklung der Stadt Bern als Wohnstadt einzubringen.

Bern als nachhaltig ausgerichtete Zentrumsstadt mit höchster Lebensqualität verfügt über Wohnraum für sämtliche Bevölkerungs- und Altersgruppen und bietet ein familienfreundliches Umfeld mit zahlreichen Grünflächen und vorzüglich erschlossenen Naherholungsräumen. Mit einer vorausschauenden Politik konnten in den vergangenen Jahren die Bestrebungen zur Stärkung der Wohnstadt Bern erfolgreich gestaltet werden: Bern ist als Wohnort beliebter und attraktiver geworden, die Bevölkerungszahl nimmt seit der Jahrtausendwende kontinuierlich zu.

Nichtsdestotrotz bleibt der Wohnraum knapp, ungeachtet verschiedener Wohnüberbauungen. In Kontinuität seiner bisherigen stadtplanerischen Ausrichtung unternimmt der Gemeinderat intensive Anstrengungen, damit die Stadt künftig über genügend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen verfügt und somit vielfältigsten Bedürfnissen zu entsprechen vermag.

Der Fonds strebt dabei im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab; mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik fördert er somit eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern. Zudem hält er Geschäftsliegenschaften zu Ertragszwecken und kann damit Einfluss geltend machen im Sinne von Stadtentwicklungszielen wie der Wirt-

schaftsförderung, der Quartieraufwertung oder der Erhaltung historischer Bausubstanz.

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

Die nachfolgende Erläuterung einer Auswahl aktueller bedeutsamer Entwicklungsvorhaben des Fonds illustriert das Potenzial städtebaulicher Kernprojekte für Wohnraumgestaltung:

Bürgerziel

Auf dem ehemaligen Areal des Tramdepots Bürgerziel soll eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung entstehen, die rund 100 Wohnungen und Dienstleistungsangebote umfasst. Um den hohen städtebaulichen Anforderungen des Areals gerecht zu werden, führte der Fonds 2012/2013 einen offenen Projektwettbewerb durch. Das Siegerprojekt «bärn ost» überzeugte sowohl durch die Architektur als auch durch hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Immobilien Stadt Bern war im Jahr 2014 im Auftrag des Fonds damit

«Mit der Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Arealentwicklungen kann sich der Fonds massgeblich in die Stadtentwicklung einbringen.»

beschäftigt, das Bauprojekt zur Baubewilligungsreife zu bringen: Viele Dinge konnten inzwischen geklärt und Örtlichkeiten festgelegt werden. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und der Verkehrsplanung wird parallel an einem Verkehrskonzept für die Überbauung mit den Schnittstellen zum Quartier gearbeitet. Die Volksabstimmung über die Abgabe im Baurecht ist vorbereitet. Nach einer Abstimmung mit positivem Ergebnis erfolgt die Ausschreibung unter Auflagen für Investorinnen und Investoren – rund ein Drittel der Wohnfläche soll als gemeinnütziger Wohnraum genutzt werden, darüber hinaus soll das Projekt den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen. Läuft alles planmässig, kann der Baubeginn im Jahr 2017 erfolgen.

Mutachstrasse

Die Planung Holligen schafft die Voraussetzungen für den Neubau von rund 110 Wohnungen und ermöglicht die Realisierung einer neuen Grünanlage für das Quartier. Entstehen soll ein innovatives Wohnprojekt mit Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten, insbesondere für Familien. Das vorgesehene Wohnungsspektrum, mehrheitlich günstige Grosswohnungen, soll zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung in diesem Quartier beitragen. Das noch in einem Wettbewerbsverfah-

ren zu kürende Projekt soll sich am Grundsatz der Reduktion auf das Notwendige orientieren.

Mit Verfügung vom 20. Januar 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Planung Holligen, die vom Gemeinderat per 20. März 2014 in Kraft gesetzt wurde.

Aus städtebaulichen Gründen werden das Wohnbaufeld und der vorgelagerte Stadtteilpark in einem Verfahren bearbeitet; geplant sind ein kombinierter Wettbewerb für Planer und gemeinnützige Investoren sowie ein Projektwettbewerb für den Stadtteilpark. Mit diesem kombinierten Verfahren wird angestrebt, ein qualitativ hochwertiges Projekt für den gesamten Planungsperimeter zu finden.

Im Jahr 2015 wird der Legislative voraussichtlich die Abgabe des Landes im Baurecht unterbreitet und das Wettbewerbsverfahren gestartet.

Reichenbachstrasse

Durch den Umzug des kantonalen Bildungszentrums für Pflegefachschulen nach Bern-Ausserholligen wurde das Areal an der Reichenbachstrasse 118 zur Neunutzung frei. Der Gemeinderat hat im Jahr 2010

beschlossen, auf dem Areal einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung zu realisieren; dazu ist eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht vorgesehen. Im Berichtsjahr hat der Gemeinderat den entsprechenden Mitwirkungs- und den Raumplanungsbericht genehmigt und die kantonale Vorprüfung beantragt.

Im Frühjahr 2015 ist der Gemeinderatsbeschluss für die Auslösung der öffentlichen Auflage vorgesehen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Volksabstimmung über die Zonenplanänderung im Jahr 2016 stattfinden kann.

Während des gesamten Planungsverfahrens ist eine Zwischennutzung der Liegenschaft durch diverse Nutzerinnen und Nutzer gewährleistet.

Viererfeld und Mittelfeld

Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld weist erhebliches Potenzial zur Reurbanisierung der Kernstadt Bern auf und ermöglicht aus regionaler und kantonalen Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland hat das Gebiet als Vorranggebiet für die Siedlungserweiterung ausgeschieden, da die

Zielsetzungen des kantonalen Richtplans erfüllt werden können. Damit dies erreicht werden kann, sind wachsende Städte mit kompakten Quartieren und innerstädtischer Dichte notwendig.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Vorprüfung der Zonenpläne Vierer- und Mittelfeld mit Bericht vom 8. Juli 2014 abgeschlossen, die Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt und gewürdigt, dass es gelungen sei, ein breit abgestütztes Bebauungskonzept zu entwickeln.

Die Planerlassverfahren auf dem Vierer- und Mittelfeld können somit fortgesetzt werden. Die Umzonung des Mittelfelds bewirkt keine Erweiterung der Bauzonen. Die Genehmigung des Zonenplans Mittelfelds ist unabhängig von der Überarbeitung des kantonalen Richtplans möglich. Die Einzonung des Viererfelds hingegen ist abhängig von der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bundesrat. Während der Übergangsfrist setzen die Übergangsbestimmungen der Raumplanungsverordnung die planungsrechtliche Sicherung möglicher flächengleicher Auszonungen voraus. Als Kompensation für die Einzonung des Viererfelds sind die Planungszonen Manuelmatte und Zentrum Paul Klee planungsrechtlich gesichert. Die Pflicht zur Rückzonung fällt dahin, wenn diese sich aufgrund des genehmigten Richtplans erübrigt.

Im nächsten Schritt findet die öffentliche Auflage statt.

Areal der ehemaligen Kehrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg

Nach Abschluss des städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Dezember 2012 wurden 2013 und im Berichtsjahr die Vergabegrundlagen erarbeitet. Unter der Federführung von Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds sind in diesen Entwicklungsphasen der Rahmen- und Entwicklungsplan mit den Vorschriften, das Planwerk und der Erläuterungsbericht als Grundlage für das von den künftigen Bauträgern durch-

«Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld weist erhebliches Potenzial zur Reurbanisierung der Kernstadt Bern auf.»

zuführende qualitätssichernde Verfahren erarbeitet worden. Weiter wurden verschiedene Vertiefungsstudien – insbesondere für den Aussenraum sowie für das Infrastrukturkonzept – erstellt, mit dem Ziel des Nachweises der Realisierbarkeit des städtebaulichen Entwurfs beziehungsweise des Siegerprojektes «Strawberry Fields». Mit dem Ausschreibungsverfahren kann im Frühjahr 2015 gestartet werden.

Der Rückbau der alten Kehrichtverwertungsanlage liegt im Zeitplan: Die Arbeiten können voraussichtlich bis Mitte 2015 abgeschlossen werden.

Zwyszigstrasse

Die Betriebskommission des Fonds hat im Berichtsjahr grünes Licht für den Bau zweier 3-Familien-Häuser im Mattenhofquartier an der Zwyszigstrasse gegeben. In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Munzinger und zur Friedenskirche werden nach Freigabe des Baukredits durch den Gemeinderat total vier 6-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Mietwohnungen entstehen. Das Bauvorhaben basiert auf dem Projekt «VIELFALT», das aus einem zweistufigen Studienauftrag im Jahr 2012 als Siegerprojekt hervorgegangen ist. Realisiert werden zwei Neubauten, die sich am bestehenden Ortsbild anlehnen. Mit dem Bau kann voraussichtlich im Sommer 2015 begonnen werden, zwei Jahre später als ursprünglich vorgesehen. Diese Zeitverzögerung hat sich aber gelohnt: Um Kosten zu sparen, wurde das Projekt

in der Zwischenzeit nochmals eingehend überarbeitet. Zudem wurden bereits alle Bauarbeiten öffentlich ausgeschrieben, so dass der Kredit auf einer gesicherten Kostenbasis gesprochen und nach Erhalt der Baubewilligung mit dem Bau unverzüglich begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist, sofern die Baubewilligung termingerecht erteilt wird, für Ende 2016 vorgesehen.

«Grünes Licht für den Bau zweier 3-Familien-Häuser im Mattenhofquartier.»



Zwyssigstrasse

Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Europaplatz,
Ansicht von Osten





URAPAPPLATZ

DENNER

DENNER

COOP

STERNSTÜCK



Wohnliegenschaften

«Bei allen Sanierungsprojekten von ISB wird angestrebt, neue grosse Familienwohnungen zu schaffen, um damit durch gezielte planerische, bauliche und vertragliche Massnahmen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.»

Das Berichtsjahr 2014 stand ganz im Zeichen der Zusammenlegung der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern mit Teilen der ehemaligen Stadtbauten Bern. In der neu entstandenen Organisation Immobilien Stadt Bern (ISB) wurden in diesem Zusammenhang unter anderem die Bewirtschaftungsaufträge und -abläufe, die im Auftrag des Fonds erfolgen, optimiert und teilweise neu organisiert.

Eine weitere Hauptaufgabe bestand darin, die im Jahr 2013 durchgeführte Überprüfung der Anspruchsberechtigung für «Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien» auszuwerten und umzusetzen.

Auch die vermehrte Schaffung von Familienwohnungen bei und nach Sanierungen von Liegenschaften stand im Fokus der Betrachtung. Im Portfolio von ISB beträgt der Anteil von Wohnungen mit vier und mehr Zimmern momentan unter 25 Prozent. Bei allen Sanierungsprojekten von ISB wird deshalb angestrebt, neue grosse Familienwohnungen zu schaffen, um damit durch gezielte planerische, bauliche und vertragliche Massnahmen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien

Im Jahr 2001 führte der Fonds das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ein. Damals wurde beschlossen, die Einhaltung der Vermietungskriterien alle zwei Jahre zu überprüfen. Die erstmalige Überprüfung erfolgte jedoch erst im Herbst 2013, wobei die Ergebnisse erst im Berichtsjahr vorlagen. Die Ergebnisse zeigten auf, dass rund 41% der Mietenden die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten. Im Februar 2014 wurde die Betriebskommission des Fonds über die Ergebnisse informiert. Der in der Folge aufgrund einer Indiskretion frühzeitig publik gewordene Bericht stiess auf grosses mediales und politisches Echo, worauf der Gemeinderat Dr. Lorenz Meyer, alt Bundesgerichtspräsident, beauftragte, die Vorfälle und Verantwortlichkeiten rund um den «Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien» zu untersuchen. Der Untersuchungsbeauftragte gelangte zum Ergebnis, dass insgesamt ein Systemversagen vorliege, das nicht einzelnen Personen zugeordnet werden kann. Der Fonds hat 2014, mit Ausnahme eines hängigen Gerichtsfalls, sämtliche Mieterdossiers bereinigen können. Weiter wurden folgende Massnahmen eingeführt respektive umgesetzt:

- Aufhebung von Mietzinsrabatten
- Versand zahlreicher Kündigungen
- Einführung einheitlicher Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»
- Nachforderung von zu Unrecht bezogenen Mietzinsvergünstigen
- Neue Unterschriftenregelung für die Unterzeichnung der Mietverträge
- Jährliche Überprüfung der Vermietungskriterien ab 2015.

Mit der Aufarbeitung des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» und den eingeführten Qualitätssicherungsmaßnahmen ist im Berichtsjahr die Basis gelegt worden, dass vom Fonds vergünstigte Wohnungen inskünftig ausschliesslich denjenigen Personen zur Verfügung stehen, die berechtigten Anspruch darauf haben.

Bundesrain 8

Die Liegenschaft Bundesrain 8 befindet sich an zentraler und dennoch ruhiger Lage südlich des Bundeshauses, unweit der Marzili-Bahn. Die Parzelle mit der grosszügigen Fläche von insgesamt 869 m² befindet sich im Besitz des Fonds. Gemäss dem Quartierinventar Marzili-Weissenbühl ist das freistehende Wohnhaus als «beachtenswert» eingestuft. Das Gebäude wurde 1915 durch den Architekten Ph. Hauser unter leicht geknicktem Walmdach errichtet. Das Gebäude gilt als bemerkenswert frühes Beispiel dieses Typs in einer verhaltenen Mischung zwischen herkömmlicher und fortschrittlicher Bauweise. Die symmetrisch axierte

Südfront öffnet sich in drei Fenstererkern des Hauptgeschosses, denen ein Balkon vorgebaut ist. Im Wohngeschoss befinden sich Küche, Bad, Wohn- und Essbereich, ein Zimmer, eine grosszügige Eingangshalle sowie ein kleiner Vorplatz.

Für die Liegenschaft besteht umfassender Sanierungsbedarf. Während der letzten Jahre wurden lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Das Bauprojekt, das im Berichtsjahr abschliessend vorbereitet wurde, sieht vor, die vorhandene Grundriss-Struktur weitgehend beizubehalten und die insgesamt fünf grosszügigen Hauptwohnräume über drei Geschosse sanft zu sanieren. Neben der Gebäudehülle werden auch das Dach und die gesamte Haustechnik sowie Küche und Bäder erneuert. Im Dachgeschoss wird neu ein grosszügiger Raum inklusive separatem WC konzipiert. Die 2-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss kann fortan als Einliegerwohnung angeboten werden, welche der Hauptwohnung zuschaltbar ist oder sie kann als eigenständige Wohnung vermietet werden. Ein separater Zugang auf Gartenniveau, der voneinander unabhängige Mietverhältnisse erlauben würde, ist bereits heute vorhanden.

Die baulichen Mängel werden gesamthaft behoben und das Gebäude wird energetisch bestmöglich optimiert. Dadurch wird die Wohnqualität verbessert, das Erscheinungsbild der Liegenschaft hingegen bleibt gewahrt.

Friedbühlstrasse 36

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

Die ursprüngliche Anlage bestand aus dem mittleren der giebelständigen und den beiden angrenzenden traufständigen Gebäuden, die als Pferdeställe dienten. Der giebelständige Teilbau barg Knechtenstuben und Geschirrkammern. Um 1900 wurde der nordöstliche Querbau als Wohnhaus hinzugefügt. Vermutlich 1923 wurde der südwestliche Stallflügel aufgestockt und als neuer Abschluss der südwestliche, zur Strasse quer gestellte und als giebelständige Bau errichtet. Das Erdgeschoss ist massiv in dekorativem Sichtbackstein und Zementstein, der Oberbau in Sichertrieg in Formen des Schweizer Holzstils gestaltet. Der Erweiterungsbau aus den zwanziger Jahren ist einheitlich massiv und verputzt gehalten. Die Öffnungen des ursprünglichen Baus schliessen im Erdgeschoss stichbogig und im Obergeschoss gerade.

«Die Stadt verleiht ihrem Willen Ausdruck, das Projekt zu realisieren.»

Zwischen 2003 und 2010 wurden zwei Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut, eine Aussenhüllensanierung durchgeführt sowie eine Wohnung im Obergeschoss instandgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden sämtliche Konzeptions- und Vorbereitungsarbeiten vollendet, damit ab Sommer 2015 das Gebäude saniert werden kann. Im Erdgeschoss wird wie bis anhin die gesamte Fläche als Werkstatt und Ateliers genutzt. In den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss ist vorgesehen, aufeinander abgestimmte Sanierungen mit unterschiedlichen Eingriffstiefen vorzunehmen. Die markantesten Eingriffe liegen im Bereich des Erdgeschosses und der Haustechnik, die Wohnungen im Dachgeschoss sind von der Sanierung lediglich am Rande betroffen. Eine Wohnung im Obergeschoss wird komplett saniert.

Entwicklung am Centralweg

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt des Fonds am Centralweg im Lorrainequartier sieht die Realisierung von 13 Wohnungen im MINERGIE-P-ECO Standard vor. Die Realisierung des Wohnvorhabens Baumzimmer hat jedoch nach wie vor einen schwierigen Stand. Im Berichtsjahr ist nun aber etwas Bewegung ins Geschäft gekommen.

Der Stadtrat hat am 16. Mai 2013 für das Wohnbauvorhaben Baumzimmer einen Investitionskredit von 8,823 Millionen Franken gesprochen. Im Widerspruch zu dieser Entscheidung hat er am 12. September 2013 einer Motion zugestimmt, die den Gemeinderat beauftragte, eine Vorlage zur Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 16. Mai 2013 zu unterbreiten. Gegen diese Entscheidung wurde Beschwerde vor dem Regierungsstatthalteramt erhoben.

Mit Urteil vom 24. Oktober 2014 hat das Regierungsstatthalteramt die Beschwerde gutgeheissen und den Stadtratsentscheid vom 12. September 2013 aufgehoben.

Nach eingehender Analyse der Begründung des Regierungsstatthalteramts hat der Gemeinderat im Berichtsjahr entschieden, das Urteil im Namen der Stadt nicht an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen. Damit verleiht die Stadt auch ihrem Willen Ausdruck, das Projekt zu realisieren.

Wohnliegenschaften: Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2014 (Auszug)

Bundesrain 8	Planung Gesamtsanierung
Friedbühlstrasse 36	Planung Teilsanierung und Heizungsersatz
Tschannerstrasse 19–23	Gesamtsanierung, Dachgeschoss Minergiestandard
Zypressenstrasse 8–12	Gesamtsanierung MINERGIE-P-ECO
Jurastrasse 44 + 55	Gesamtsanierung und Heizungsersatz

Geschäftsliegenschaften

Das Portfolio der Geschäftsliegenschaften blieb im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Auch der Vermietungsgrad der Objekte ist nach wie vor ausgesprochen hoch – es sind praktisch keine Leerstände zu verzeichnen. Die Vermietung der Geschäftsflächen erfolgt zu marktkonformen Konditionen, wobei die Nutzung jeweils auch Einfluss auf die Mietzinsgestaltung haben kann.

Neuengass-Unterführung

Mit neuen Ladenfronten, prägnanten LED-Leuchten und einem Terrazzo-Bodenbelag wie in der Christoffel-Unterführung präsentiert sich die neu sanierte Neuengass-Unterführung.

Die Gesamterneuerung begann am 3. März 2014 und konnte am 15. Dezember 2014 fristgerecht abgeschlossen werden. Zusätzlich zu den augenfälligen äusseren Erneuerungen wurde die knapp 25-jährige

Haustechnik ersetzt und an die heutigen Anforderungen angepasst. Sämtliche Sicherheitsinstallationen sind neu an das Überwachungs-System von Securitrans (Gemeinschaftsunternehmen von SBB und Securitas) angeschlossen; die Geschäfte werden nun rund um die Uhr überwacht. Die Sanierung der Kanalisationsleitungen gestaltete sich sehr umfangreich und aufwändig: Viele Arbeiten mussten in Nachtschichten zwischen 22 und 4 Uhr ausgeführt werden, damit ab 5 Uhr die Passage wieder genutzt werden konnte. Zusätzlich zu den bekannten Mietern konnte das Angebot durch einen Laden von Bayard ergänzt werden. Auch das Restaurant Sous-Sol präsentiert sich heute in einem neuen und frischen Design.

«Sämtliche Sicherheitsinstallationen sind neu an das Überwachungs-System von Securitrans angeschlossen.»

Zollhaus, Grosser Muristalden 2

Die Liegenschaft Grosser Muristalden 2 ist eines von vier Zollhäusern, die 1844 an den Brückenenden der Nydeggbücke erstellt wurden. Nur zehn Jahre nach der Erstellung – nach Aufhebung der Brückenzölle – verloren die Zollhäuser ihre Funktion und wurden fortan vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Davon ausgenommen ist der Grosse Muristalden 1, der seit dem Jahr 1890 für kulinarische Zwecke genutzt wird. Vorerst betrieben als Café, befindet sich in diesem ehemaligen Zollhaus heute die beliebte Brasserie Bärensgraben.



Zollhaus

Das Zollhaus Grosser Muristalden 2, das sich am südöstlichen Ende der Nydeggbücke vis-à-vis der Brasserie Bärengraben befindet, wird saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Sanierung umfasst die Renovation aller Innenräume. Auch die Gas-Heizungsanlage, Haustechnik und sämtliche Werkleitungsanschlüsse werden erneuert. Zudem werden neue sanitäre Anlagen installiert. Zusätzlich wird – in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege – die Gebäudehülle instandgesetzt.

Das ehemalige Zollhaus wird anschliessend als Ladenlokal vermietet. Mit der Porte Blanche GmbH konnte eine Mieterin

gefunden werden, die mit dem «Swiss Brand Museum» ein auf Touristen ausgerichtetes Angebot führen wird. «Swissness» ist das prägende Element: Im Erdgeschoss der Liegenschaft entstehen zum einen ein «Exhibition-Bereich», in welchem jeweils für sechs Wochen im Wechselspiel eine innovative Schweizer Marke präsentiert wird, und andererseits ein Shop mit einem Standardsortiment an Souvenir-Produkten. Die hochwertigen Schweizer Qualitätsprodukte aus dem Exhibition-Bereich können im Shop ebenfalls erworben werden. Im Obergeschoss des Zollhauses werden rund fünfundzwanzig historische und bahnbrechende Schweizer Erfindungen präsentiert. Ergänzend dazu ist vorgesehen, im angrenzenden Gartenbereich bei entsprechendem Wetter ein Museumskaffee zu betreiben.

Die Eröffnung des Swiss Brand Museums ist im April 2015 vorgesehen.

«Mit der Porte Blanche GmbH konnte eine Mieterin gefunden werden, die mit dem «Swiss Brand Museum» ein auf Touristen ausgerichtetes Angebot führen wird.»

Geschäftsliegenschaften: Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2014 (Auszug)

Neuengass-Unterführung	Gesamtsanierung
Gewerbepark Felsenau	Einbau Sprinkleranlage
Laupenstrasse 51	Gebäudehüllensanierung, 1. Etappe
Flussrestaurant Schwellenmätteli	Sanierung Innenausbau

Baurechte und Entwicklungsareale

«Das Entwicklungspotenzial des bestens erschlossenen Standortes Ausserholligen-Europaplatz ist für den Fonds noch nicht ausgeschöpft.»

Neben den grossen Entwicklungsprojekten wurden wiederum viele kleinere Geschäfte im Bereich Portfoliomanagement und Recht abgewickelt. Dabei wurden fünf Wohnungen im Stockwerkeigentum von den Bauberechtigten zurückerworben und der landwirtschaftliche Betrieb in Kühlewil im Baurecht der heutigen Pächterfamilie abgegeben. Ebenfalls wurden infolge der Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2) eine Überprüfung der Einzelwerte des Immobilienportfolios vorgenommen und mit der Anlagebuchhaltung auf der neuen Betriebssoftware aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung und Stadtbauten Bern abgestimmt.

Der Europaplatz entsteht

Nach Jahren des Stillstands hat der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen in den letzten Jahren Fahrt aufgenommen. Im Dezember des Berichtsjahres konnte nun mit einem Festakt das von langer Hand geplante Bauprojekt «Europaplatz – Begegnen und Bewegen» mit seinem weltweit einzigartigen «Haus der Religionen» eingeweiht werden. Acht verschiedene Religionsgemeinschaften werden künftig unter einem Dach den Dialog der Kulturen fördern, leben und anerkennen. Weiter bietet das von der Planergemeinschaft Bauart Architekten und Planer AG entworfene

Zentrum Europaplatz auf einer Fläche von rund 4000 m² eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten sowie, zusätzlich zu 2500 m² Bürofläche, auch 88 Mietwohnungen und ein Parking mit nahezu zweihundert Abstellplätzen. Das markante Gebäude zeichnet sich nicht nur als neues westliches Eingangstor zur Stadt Bern aus, sondern auch als neu gestalteter öffentlicher urbaner Aussenraum sowie als Ort des Austausches und Dialogs. Als wichtiger ÖV-Knotenpunkt dient er seit dem Fahrplanwechsel 2014 neu auch als Namensgeber für die Haltestellen von Bernmobil, SBB und BLS.

Für die Realisierung des Zentrums, das auf einem Grundstück des Fonds steht, wurde mit der Halter AG und der Stiftung Europaplatz, Haus der Religionen, bis Ende 2092 ein selbstständig und dauerndes Baurecht abgeschlossen.

Das Entwicklungspotenzial des bestens erschlossenen Standortes Ausserholligen-Europaplatz ist für den Fonds noch nicht ausgeschöpft.

Mittelfristig bestehen weitere Entwicklungschancen durch das mit der Carrosserie Gangloff AG auslaufende Baurecht. Langfristig liegt zum 100-jährigen Bestehen des Schweizerischen Werkbunds Bern bereits die «Vision Stadtquartier» für Ausserholligen vor.

insgesamt

603 m²inkl. Liegenschaften an Baurechtsgrundstücken
erworben**Erwerb von Baurechtsgrundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle
Trafteletweg 4	Bern	Bern 4/3227	Bern 4/4235-3 Bern 4/4235-5 Bern 4/4235-7
Gertrud-Kurz-Weg 3	Bern	Bern 4/3227	Bern 4/4294-5 Bern 4/4294-6
Winterfeldweg 117c	Bern	Bern 6/3259	Bern 6/3282

Verkauf bestehender Baurechtsgrundstücke

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle
Kühlewil	Englisberg	Wald 2/22	«Wald 2/895 Wald 2/896»
Münstergasse 43	Bern	Bern 1/639	Bern 1/1531

für insgesamt

CHF 2 773 000.00

Baurechtsgrundstücke **inkl. Liegenschaften**
erworben



Fläche in m ²	«Preis CHF»	Datum des Vertrags	Kauf/Verkauf an	Grund
316	1 404 000.00	27.05.14	Einwohnergemeinde Bern	Vorzeitiger Heimfall
177	1 019 000.00	27.05.14	Einwohnergemeinde Bern	Vorzeitiger Heimfall
110	350 000.00	20.08.14	Einwohnergemeinde Bern	Vorzeitiger Heimfall

Fläche in m ²	«Preis CHF»	Datum des Vertrags	Kauf/Verkauf an	Grund
26 513	500 000.00	14.08.14	Albrecht Dreier	Teilstrategie Landwirtschaft
121	250 000.00	14.11.13/01.01.14	Baugesellschaft Nydegg	Teilstrategie Wohnen

Landwirtschaft

«Der Fonds hat nach Jahren des Stillstands eine für alle, einschliesslich des Bern Airports, deblockierende Lösung finden können.»

Der Fonds war – mit einer Ausnahme – Eigentümer sämtlicher Landparzellen, auf denen sich seit 1929 der Flughafen Bern-Belpmoos (seit dem Berichtsjahr mit neuem Namen: Bern Airport) befindet. Das Land wurde im Baurecht an die Flughafenbetreiber abgegeben. Neben den verschiedenen Start- und Landepisten liegen grosse Wiesen- und Ackerflächen im Flughafenperimeter. Die Felder dürfen nur nach vorgängiger Anmeldung und mit Erlaubnis der Flugüberwachung bewirtschaftet werden. Die Bewirtschaftung der einzigen Privatparzelle führte in Vergangenheit immer wieder zu Beanstandungen durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL). Seit Jahren bemüht sich daher der Fonds, diese Parzelle zu erwerben. Der Verkäufer bestand jedoch auf Realersatz, um die Zukunft seines Landwirtschaftsbetriebes zu sichern. Der Fonds indes verfügte nicht über ausreichend eigenes Land, um die Realersatz-

leistung vornehmen zu können. Dank der Hilfe von zwei Landwirten aus Belp, die dem Verkäufer der Parzelle im Flughafenperimeter Realersatz anbieten, konnte der Fonds im Dezember 2014 nun diese Parzelle erwerben. Als Gegenleistung wurde zwischen dem Fonds und einem weiteren involvierten Landwirt ein neues Baurecht errichtet. Für den anderen Landwirt stellte die Stadt eine Parzelle zur Verfügung, auf der er einen Neubau für eine Mastelternhühnerhalle errichten kann. Damit hat der Fonds nach Jahren des Stillstands eine für alle, einschliesslich des Bern Airports, deblockierende Lösung finden können.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2014

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

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

** Integrierte Produktion

Beteiligungen

«Das wegweisende Betriebs- und Nutzungskonzept wird helfen, die Mieten moderat zu halten.»

Im Berichtsjahr haben verschiedene Aktiengesellschaften und Genossenschaften, an denen der Fonds beteiligt ist, zahlreiche Projekte in Angriff genommen oder erfolgreich beenden können.

Biwo AG

Die Biwo AG ist Eigentümerin von vier Mehrfamilienhäusern und einer Einstellhalle an der Bahnstrasse und Krippenstrasse in Ausserholligen. Diese Liegenschaften stammen aus den 1950er Jahren und sind nun sanierungsbedürftig. Die bautechnischen Abklärungen haben ergeben, dass eine Sanierung der bisherigen Bausubstanz nicht nachhaltig ist und deshalb ein gestaffelter Ersatzneubau der Überbauung erfolgen soll.

Ziel des Projektes ist die Erstellung von zeitgemässen, familienfreundlichen, hindernisfreien und kostengünstigen Wohnungen unter Berücksichtigung der geltenden Energiesparmassnahmen.

Die Realisierung der Ersatzneubauten erfolgt etappenweise. Dabei gelten folgende Projektziele:

- Wirtschaftlichkeit durch Mietzinse zwischen CHF 200.00 bis CHF 220.00 / m² pro Jahr. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, werden die Energiesparmassnahmen optimiert. Das architektonische Konzept wird diesem Anliegen durch klare und einfache Konstruktionen und eine schlichte, aber zweckdienliche Ausgestaltung der Wohnungen Rechnung tragen. Das wegweisende Betriebs- und Nutzungskonzept wird helfen, die Mieten moderat zu halten.
- Sämtliche Wohnungen werden mit Liftzugang erschlossen und nach Richtlinien der entsprechenden Fachstellen hindernisfrei ausgestattet.
- Damit bei der Bevölkerung für die Quartiererneuerung eine breite Akzeptanz gewonnen werden kann, stützt sich Immobilien Stadt Bern auf ihre Erfahrungen aus dem Projekt des nahe gelegenen Stöckacker-Süd-Wohnneubaus und zieht als Unterstützung die Dienste der Quartierarbeit Stadtteil III für die Kommunikation mit den Mietenden sowie deren Unterstützung für Übergangslösungen bei.

Die Bauarbeiten konnten termingerecht am 3. März 2014 gestartet werden und bereits Ende 2014 war es möglich, den

Rohbau bis zur Decke über dem fünften Obergeschoss abzuschliessen. Die neuen Wohnungen (neun 4½-Zimmer-, neunzehn 3½-Zimmer- und zwei 2½-Zimmerwohnungen) sollen im Herbst 2015 bezugsbereit sein.

Wyler-Baugesellschaft Bern AG

Die Wyler-Baugesellschaft Bern AG hat sich in den letzten zwei Jahren intensiv mit der Zukunft des im Jahr 1960 erbauten Hochhauses an der Standstrasse 42 auseinandergesetzt.

Das Ergebnis der Planungsphase lag im Herbst 2014 vor; die Baueingabe ist bereits erfolgt. Das Hochhaus wird bis auf die Grundmauern zurückgebaut. Die 44 kleinen 3-Zimmerwohnungen werden durch 44 zeitgemässe 2½-Zimmerwohnungen ersetzt. Ein spezielles Augenmerk gilt der altersgerechten Einrichtung für Seniorinnen und Senioren. Ziel ist es, den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern des Wylerquartiers eine ideale, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Alternative für den Verbleib im Quartier anbieten zu können.

Das Hochhaus wird bei der Sanierung hinsichtlich Innenausbau, Installationen, Wärmedämmung und Erdbebensicherheit

auf den neusten Stand gebracht. Aufgrund der Eingriffstiefe mussten sämtliche Mietverhältnisse gekündigt werden. Die Wyler Baugesellschaft Bern strebt eine sozialverträgliche Lösung an; Immobilien Stadt Bern als Verwalterin hat die Mietenden bei der Suche nach neuen Wohnungen unterstützt. Diejenigen Mietenden, die nach der Instandsetzung zurückkehren wollen, erhalten ein Vormietrecht. Weiter wurde bei der Mietzinsfestlegung bewusst darauf geachtet, dass ein Teil der Wohnungen in das Budget von Ergänzungsleistungs-Bezüglern passt.

Der Baustart wird im Februar 2015 erfolgen; die neuen Wohnungen sollen 2016 bezugsbereit sein.

Baugesellschaft Nydegg AG

Im Jahr 2014 konnte die Baugesellschaft Nydegg die Münstergasse 43 im Baurecht erwerben. Im Berichtsjahr wurden ebenso die Planerleistungen für die Sanierung vergeben und mit der konkreten Projektierung begonnen.

Durch die Kündigung und den Wegzug des Alterszentrums Domicil am Nydeggstalden 7 und 9 musste die Planung der Nachnutzung, die eine Totalsanierung mit sich bringen wird, angegangen werden. Bis zu Beginn des Umbaus werden die Gebäude für temporäre Zwischennutzungen vermietet.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern

Bereits ein Jahr nach ihrer Gründung schrieb die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern im Jahr 1912 einen Wettbewerb zur Sanierung der Badgasse südlich der Münsterplattform aus. Der Architekt Karl Indermühle vermochte mit seinem Sanierungsvorschlag den hohen, in der damaligen Zeit «heimatschützerisch» genannten Ansprüchen zu genügen. Das Projekt wurde in der Folge jedoch als nicht ausführungsfähig beurteilt, da die erwartete Ausnutzung nicht erreicht wurde und das Projekt als zu teuer galt. In der Überarbeitungsphase konnte alsdann eine Verdichtung herbeigeführt werden und so wurden in der Folge in fünf Etappen von 1916 bis 1932 die Häuser an der Badgasse 29 – 51 neu gebaut.

Zwischen 1998 und 2002 wurden die Gebäudehüllen der Häuserzeile saniert, mittlerweile sind jedoch die haustechnischen Installationen, Küche und Bad in die Jahre gekommen und müssen saniert werden. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft hat sich entschlossen, die Gebäude vom östlichen Ende her im halbjährlichen Rhythmus Richtung Westen zu sanieren. Als planerische Knacknuss stellten sich die sehr engen Raumverhältnisse der Nasszellen dar. Mittels eines Vorwandsystems werden die Badezimmer nun so saniert, dass die alten Bausubstanzen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Das Ziel sind neue, helle und räumlich bestmöglich ausgenutzte Bäder.

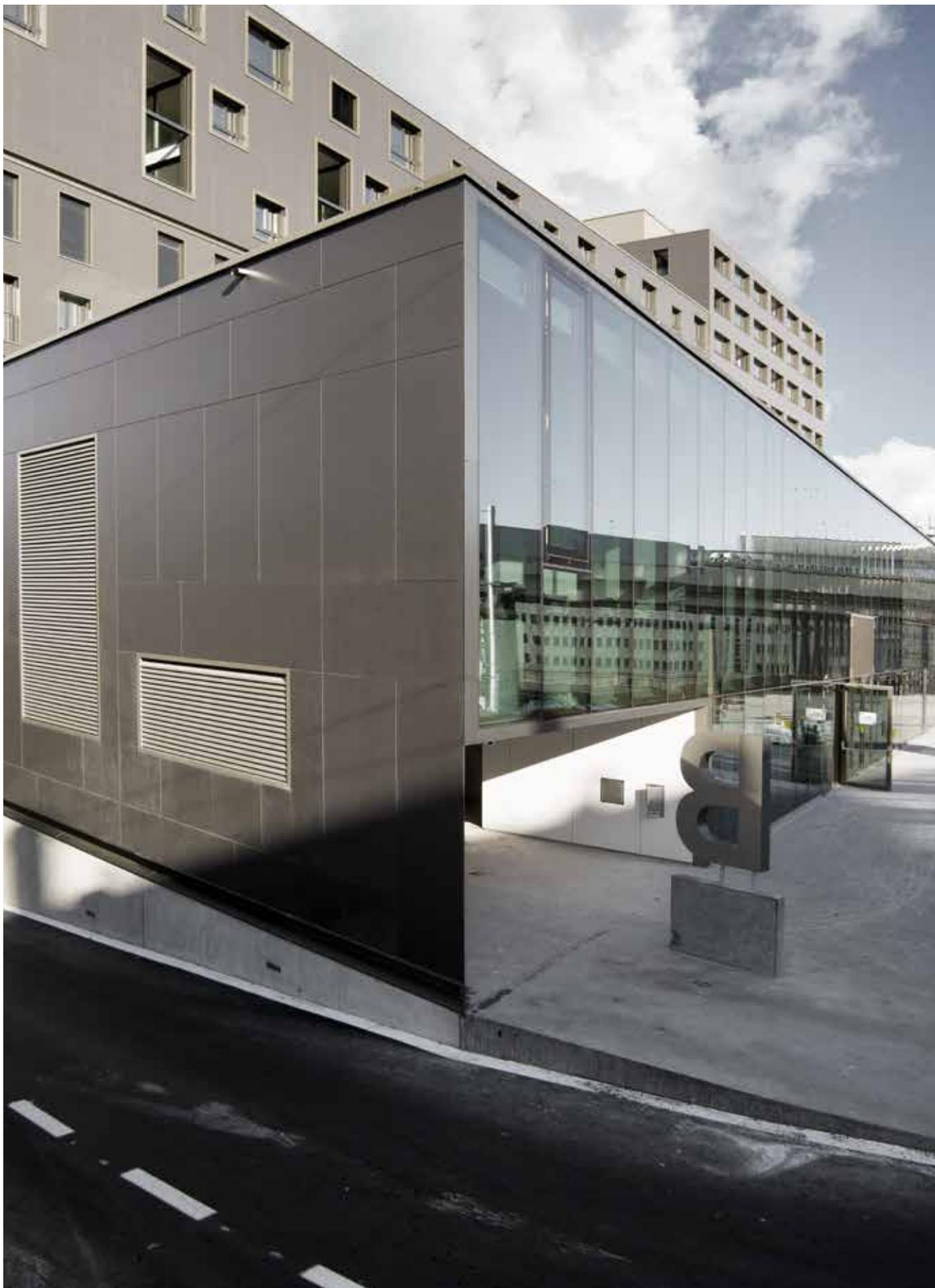
Da die bauliche Eingriffstiefe eine für die Mieterschaft nicht zu verantwortende Belastung bedeutete, wurden die Sanierungen in Etappen und in unbewohntem Zustand ausgeführt. So war es möglich, den betroffenen Mieterinnen und Mie-

«Da die bauliche Eingriffstiefe eine für die Mieterschaft nicht zu verantwortende Belastung bedeutete, wurden die Sanierungen in Etappen und in unbewohntem Zustand ausgeführt.»

tern eine Wohnung im bereits sanierten Bereich anzubieten. Nach Abschluss der letzten Bauetappe im Jahr 2015 werden alle 115 Wohnungen (49 3-Zimmer-, 58 2-Zimmer- und acht 1-Zimmerwohnungen) auf einen den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Standard nachgerüstet sein. Damit wird es möglich, an der Badgasse weiterhin kostengünstige Wohnungen an zentraler Lage anzubieten.

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2014

Name	Anteil am Kapital in CHF	Beteiligung in %	Rechtsform	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	206 750.00	24.01	Genossenschaft	128 plus drei Altersheime mit 288 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75 000.00	49.02	Genossenschaft	52
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115 000.00	35.06	Genossenschaft	1 550
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30 000.00	75.95	Genossenschaft	18
Baugenossenschaft TerraBern	176 000.00	60.27	Genossenschaft	104
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.00	Aktiengesellschaft	2
Baugesellschaft Nydegg AG	250 000.00	50.00	Aktiengesellschaft	58
Biwo AG	200 000.00	40.00	Aktiengesellschaft	102
FAMBAU Genossenschaft	74 000.00	1.54	Genossenschaft	2 529
Gäbelbach-Immobilien AG	310 000.00	6.05	Aktiengesellschaft	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80 000.00	17.58	Genossenschaft	282
Holligen-Baugesellschaft Bern AG in Liquidation	344 000.00	43.00	Aktiengesellschaft	-
Logis Suisse AG	100 000.00	0.27	Aktiengesellschaft	2 632; davon 34 in Bern
Siedlungsgenossenschaft Bethlehacker	90 000.00	8.82	Genossenschaft	288
Stadtwohnung Bern AG	800 000.00	8.89	Aktiengesellschaft	124
Tscharnergut Immobilien AG	420 000.00	16.28	Aktiengesellschaft	-
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	300 000.00	25.00	Aktiengesellschaft	375



Europaplatz, Ansicht von Westen

Dienstleistungen für Dritte und Behörden

Im Berichtsjahr konnten für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

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

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern involviert bei:

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

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

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2014 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und teilweise Aufwendungen und Erträge von Immobilien Stadt Bern. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten wird separat entschädigt. Es handelt sich dabei um die Verwaltung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden), die Verwaltung der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft Biwo AG und fünf private Verwaltungsmandate. Wiederum wurden auch Liegenschaften der Wyler-Baugesellschaft Bern AG und der Baugesellschaft Nydegg 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 von Immobilien Stadt Bern zu Gunsten und zu Lasten des Fonds.

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 14 708 250.05. Die Spezialfinanzierung beinhaltet neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2014 einen Saldo von Total CHF 243 677 091.01 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem im Portfoliomanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 223.7 Mio.

Verteilung Ertragsüberschuss

in CHF

ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	8 500 000.00
ausserordentliche Einlage Erneuerungsfonds (netto)	1 108 250.05
Zuweisung Subventionsfonds	2 500 000.00
Zuweisung Innovationsfonds	2 600 000.00
Total	14 708 250.05

Bilanz per 31. Dezember 2014

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um rund CHF 340 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2014 CHF 1 163 828 613.72 (Vorjahr CHF 824 155 253.49). Diese Erhöhung ist vor allem auf die Einführung des Rechnungslegungsmodells HRM2 zurückzuführen. Seit dem 1. Januar 2014 werden die Liegenschaften sowie die Beteiligungen nach dem Verkehrswert bilanziert; per 1. Januar 2014 wurden die Buchwerte um rund CHF 319 Mio. erhöht.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird zentral durch die Stadtverwaltung betreut. Seit dem Geschäftsjahr 2013 wird zudem ein eigenes Postcheck-Konto geführt, welches per 31. Dezember 2014 einen Saldo von CHF 6 831.26 ausweist.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 887 156.93. Das Delkredere konnte um rund CHF 237 000.00 auf CHF 165 000.00 reduziert werden, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 39.4 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit rund CHF 5.9 Mio. entfielen 2014 die höchsten Investitionen auf die Infrastrukturbauten in WankdorfCity, mit CHF 5.1 Mio. auf das Neubauprojekt Stöckacker Süd und CHF 4.2 Mio. auf die Sanierung Stauffacherstrasse 80, 80a und 82.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 426.7 Mio. zu verzeichnen. Neben den Aufwertungen auf die Verkehrswerte gemäss HRM2 sowie den üblichen Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben konnten im Berichtsjahr auch folgende Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

<i>Zugänge</i>	<i>in CHF</i>
Erwerb STWE am Traffeletweg 4	1 404 000.00
Erwerb STWE am Gertrud-Kurz-Weg 3	1 019 000.00
Vorzeitiger Heimfall am Winterfeldweg 117c	350 000.00

<i>Abgänge</i>	<i>in CHF</i>
Münstergasse 43, Abgabe im Baurecht	250 000.00
Landwirtschaftsbetrieb Kühlewil, Abgabe im Baurecht	500 000.00

Neu werden die Wertschriften gemäss den Bestimmungen von HRM2 mit 8% kapitalisiert oder nach dem Bruttosteuerwert bewertet. Im Berichtsjahr konnten die Wertschriften um rund CHF 0.9 Mio. aufgewertet werden.

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden und langfristigen Verbindlichkeiten, den passiven Rechnungsabgrenzungen und den Rückstellungen. Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von CHF 27 934 773.72 aus und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 8.3 Mio. erhöht. Begründet wird diese Erhöhung mit der Neuverschuldung für im Geschäftsjahr getätigte Investitionsvorhaben.

Die Position Darlehen weist einen unveränderten Saldo von CHF 230 000 000.00 aus und die Rückstellungen erreichen mit CHF 2 389 263.95 beinahe den Vorjahreswert. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen das Oberfeld in Ostermundigen (Indexierung Kaufpreis, Bonus für schnelles Bauen). Diese Rückstellung «Oberfeld» wird mit der Abrechnung des entsprechenden Verpflichtungskredits nach Abschluss der Arbeiten aufgelöst.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per 31. Dezember 2014 CHF 1 988 696.70 (Vorjahr CHF 3 017 589.20) und beinhalten im Wesentlichen die Abgrenzungen der Darlehenszinsen.

Das Dotationskapital beträgt unverändert CHF 339 820 235.62. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2014 auf insgesamt CHF 243 677 091.01 an. Infolge der Einführung von HRM2 wird neu im Eigenkapital eine Neubewertungsreserve geführt. Gemäss den Rechnungslegungsvorschriften muss die erstmalige Aufwertung der Liegenschaften und Beteiligungen in diese Neubewertungsreserve eingelegt werden. Die Neubewertungsreserve weist per 31. Dezember 2014 einen Saldo von CHF 318 018 552.72 auf. Die Neubewertungsreserve dient dazu, allfällige Verkehrswertverluste von Liegenschaften und Wertschriften aufzufangen.

in CHF	Erläuterungen	31.12.2014	%	31.12.2013 ¹⁾	%
AKTIVEN					
		1 163 828 613.72	100.0	824 155 253.49	100.0
Flüssige Mittel					
		6831.26	0.0	391 464.91	0.0
Post		6831.26	0.0	391 464.91	0.0
Forderungen					
		722 156.93	0.1	25 957 225.76	3.1
Forderungen gegenüber Dritten	1	840 127.78	0.1	2 132 730.95	0.3
Delkredere	2	-165 000.00	0.0	-401 830.00	0.0
Kontokorrent Stadtkasse		0.00	0.0	24 182 336.36	2.9
Kontokorrente mit Dritten		47 029.15	0.0	43 988.45	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
		12 622 888.20	1.1	16 022 305.75	1.9
Zeitliche Abgrenzungen		2 076 986.03	0.2	2 274 029.95	0.3
Forderungen aus HK/NK	3	10 545 902.17	0.9	13 748 275.80	1.7
Finanzanlagen					
		4 706 952.90	0.4	3 758 676.90	0.5
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	4 614 826.00	0.4	3 666 550.00	0.4
Darlehen	5	92 126.90	0.0	92 126.90	0.0
Sachanlagen Finanzvermögen					
		1 145 769 784.43	98.4	778 025 580.17	94.4
Baurechte	6	253 340 430.20	21.8	233 669 278.60	28.4
Baulandparzellen	6	40 773 233.21	3.5	15 098 329.94	1.8
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	10 523 044.00	0.9	19 473 548.35	2.4
Wohnliegenschaften	6	385 275 081.63	33.1	175 577 372.92	21.3
Geschäftsliegenschaften	6	387 797 125.89	33.3	209 881 123.48	25.5
Landwirtschaftliche Gebäude	6	5 657 000.25	0.5	2 946 693.78	0.4
Anlagen im Bau	7	86 791 978.29	7.5	169 742 134.39	20.6
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-24 388 109.04	-2.1	-48 362 901.29	-5.9

¹⁾ Bilanzpositionen angepasst nach HRM2

in CHF	Erläuterungen	31.12.2014	%	31.12.2013 ¹⁾	%
PASSIVEN					
		1 163 828 613.72	100.0	824 155 253.49	100.0
Laufende Verbindlichkeiten					
		27 934 773.72	2.4	19 665 991.61	2.4
Kreditoren	8	3 408 067.20	0.3	4 540 533.75	0.4
Kontokorrent Stadtkasse	8	9 791 402.55	0.8	0.00	0.0
Kontokorrente mit Dritten	8	999 675.37	0.1	20 981.50	0.0
Steuern	8	22 289.26	0.0	19 243.85	0.0
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	2 358 112.00	0.2	1 919 072.60	0.2
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	8	11 348 937.34	1.0	13 162 869.91	1.1
Depotgelder	8	6 290.00	0.0	3 290.00	0.0
Passive Rechnungsabgrenzungen					
		1 988 696.70	0.2	3 017 589.20	0.4
Zeitliche Abgrenzungen	9	1 988 696.70	0.2	3 017 589.20	
Kurzfristige Rückstellungen					
		0.00	0.0	8 112.00	0.0
Rückstellungen Mehrleistungen Personal		0.00	0.0	8 112.00	0.0
Langfristige Verbindlichkeiten					
		230 000 000.00	19.8	230 000 000.00	27.9
Anleihen	10	50 000 000.00	4.3	50 000 000.00	4.3
Darlehen	10	50 000 000.00	4.3	50 000 000.00	4.3
Langfristige Rückstellungen					
		2 389 263.95	0.2	2 395 508.10	0.3
Rückstellungen aus betrieblicher Tätigkeit		2 270 567.25	0.2	2 274 667.25	0.2
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		118 696.70	0.0	120 840.85	0.0
Eigenkapital					
		901 515 879.35	77.5	569 068 052.58	69.0
Dotationskapital	11	339 820 235.62	29.2	339 820 235.62	29.2
Erneuerungsfonds	11	198 293 840.96	17.0	190 261 629.13	16.3
Subventionsfonds	11	14 500 000.00	1.2	12 000 000.00	1.0
Innovationsfonds	11	16 175 000.00	1.4	13 575 000.00	1.2
Neubewertungsreserve Finanzvermögen	11	318 018 552.72	27.3	0.00	0.0
Jahresergebnis	11	14 708 250.05	1.3	13 411 187.83	1.2

¹⁾ Bilanzpositionen angepasst nach HRM2

Erfolgsrechnung 2014

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

Bruttogewinn Fonds **CHF 44 386 998.79**

Der Bruttogewinn setzt sich zusammen aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und Einzelkosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen sowie aus Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 44 386 998.79.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von rund CHF 2.2 Mio. durch Erhöhungen aus Sanierungen und neuen respektive erhöhten Baurechtzinsen realisiert werden. Diese Erträge stiegen auf CHF 53 669 106.67.

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

Ordentlicher EBIT **CHF 36 684 265.83**

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 7 514 597.08 in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge.

Ordentlicher Betriebsgewinn **CHF 7 659 284.14**

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 230 000 000.00 mit einem Zinsaufwand von CHF 3 698 573.74 oder 1.6% zu Buche. Das Kontokorrent gegenüber der Stadt erzielte einen Zinsertrag von CHF 27 938.70.

Die Fondskapitalverzinsung wurde 2014 neu geregelt mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung CHF 25 311 600.00; dies entspricht 2.85% des Eigenkapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2014.

Das Resultat von CHF 7 659 284.14 zeigt das Ergebnis des Fonds im Berichtsjahr in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn**CHF 23 972 179.47**

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Die Zusatzverzinsung des Fondskapitals schlägt mit CHF 2 196 806.00 zu Buche und ist auf das Arealentwicklungsprojekt Tramdepot Burgernziel zurückzuführen. Im Jahr 2008 wurde bereits ein erster Entwicklungsgewinn realisiert und der Stadt mittels Zusatzverzinsung ausgeschüttet.

Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr CHF 302 932.20 und betreffen die Abgabe im Baurecht der Münster-gasse 43 und des Landwirtschaftsbetriebs Kühlewil.

Die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften betragen im Berichtsjahr netto CHF 18 079 469.13 und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 127 300.00 realisiert werden.

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 8.5 Mio. Der Erneuerungsfonds beträgt nach der Zuweisung 2014 CHF 207 902 091.01. Ein Grossteil des Nettoertrages 2014 ist auf Aufwertungen von Liegenschaften zurückzuführen.

Die ausserordentlichen Sanierungen, die im Berichtsjahr mit rund CHF 9.3 Mio. ausgefallen sind, werden vollumfänglich dem Erneuerungsfonds belastet.

Erneuerungsfonds in CHF

		198 293 840.96	
ordentliche Zuweisung 2014	8 500 000.00		
Entnahme 2014; Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-9 263 929.42		
ausserordentliche Zuweisung 2014	10 372 179.47	9 608 250.05	
Total 31.12.2014			207 902 091 .01

Subventionsfonds in CHF

		14 500 000.00	
Zuweisung 2014	2 500 000.00		
Bezug 2014	0.00	2 500 000.00	
Total 31.12.2014			17 000 000.00

Innovationsfonds in CHF

		16 175 000.00	
Zuweisung 2014	2 600 000.00		
Bezug 2014	0.00	2 600 000.00	
Total 31.12.2014			18 775 000.00

in CHF	Erläuterungen	IST 2014	IST 2013	Veränderung 2013/2014	Veränderung 2013/2014 in %
Einzelerträge					
Nettomiete/Baurechtszinsen		53 669 106.67	51 492 368.84	2 176 737.83	4.23
Mietertrag aus Generalmieten	12	644 723.35	4 120 971.30	-3 476 247.95	-84.36
Beteiligungserträge		322 070.00	344 270.00	-22 200.00	-6.45
Verwaltungshonorare	13	713 040.08	502 783.25	210 256.83	41.82
übrige Erträge	14	341 025.21	521 652.12	-180 626.91	-34.63
Total Einzelerträge		55 689 965.31	56 982 045.51	-1 292 080.20	-2.27
Einzelkosten					
Instandhaltung		4 068 723.12	4 218 449.55	-149 726.43	-3.55
Instandsetzung		1 764 784.88	1 579 905.05	184 879.83	11.70
Honorare, Dienstleistungen Dritter		1 089 275.90	1 324 351.25	-235 075.35	-17.75
Liegenschaftsaufwand aus Generalmieten	12	570 333.85	3 934 683.75	-3 364 349.90	-85.50
übrige Mieten, Pacht		379 630.45	435 495.85	-55 865.40	-12.83
Energie- und Heizkosten		659 043.63	779 233.30	-120 189.67	-15.42
Versicherungen, Liegenschaften, MWSt		1 567 643.50	2 278 776.55	-711 133.05	-31.21
Sondernutzungskonzessionen/Übrige Liegenschaftskosten	15	1 140 786.28	174 377.40	966 408.88	554.21
übrige Kosten		62 744.91	74 082.80	-11 337.89	-15.30
Total Einzelkosten		11 302 966.52	14 799 355.50	-3 496 388.98	-23.63
Bruttogewinn		44 386 998.79	42 182 690.01	2 204 308.78	5.23
(Bruttogewinnmarge)		79.7%	74.0%	5.7%	

in CHF	Erläuterungen	IST 2014	IST 2013	Veränderung 2013/2014	Veränderung 2013/2014 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg		188 135.88	-158 340.42	346 476.30	-218.82
Verwaltungskosten		7 514 597.08	6 829 030.25	685 566.83	10.04
Ordentlicher EBIT		36 684 265.83	35 512 000.18	1 172 265.65	3.30
(EBIT-Marge)		65.9%	62.3%	3.6%	
Immobilienfinanzierung		3 698 573.74	3 569 566.45	129 007.29	3.61
Fondskapitalverzinsung		25 311 600.00	8 869 308.15	16 442 291.85	185.38
übriger Finanzierungserfolg		14 807.95	-2 203.70	17 011.65	-771.96
Ordentlicher Betriebsgewinn		7 659 284.14	23 075 329.28	-15 416 045.14	-66.81
ausserordentliche Einzelkosten (+) / -erträge (-)					
Abschreibungen		0.00	208 400.00	-208 400.00	-100.00
Zusatzverzinsung Fondskapital		2 196 806.00	11 519 906.00	-9 323 100.00	-80.93
periodenfremder Erfolg		0.00	-223 561.95	223 561.95	-100.00
Veräusserungsgewinne	16	-302 932.20	-75 000.00	-227 932.20	303.91
Liegenschaftsgewinnsteuern		0.00	-13 446.35	13 446.35	-100.00
Aufwertungen Liegenschaften	17	-18 079 469.13	-16 159 697.40	-1 919 771.73	11.88
Aufwertungen Wertschriften	17	-127 300.00	0.00	-127 300.00	
Reingewinn		23 972 179.47	27 818 728.98	-3 846 549.51	-13.83
«ausserordentlicher Unterhalt» (Entnahme aus Erneuerungsfonds)	18	9 263 929.42	14 407 541.15	-5 143 611.73	-35.70
Zuweisung Spezialfinanzierung		14 708 250.05	13 411 187.83	1 297 062.22	9.67

Erfolgsrechnung 2014 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2014»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»
Einzelträge			
Miete/Baurechtszinsen	54 209 468.22	17 755 645.69	21 839 500.29
Leerstand/Umbauleerstand	-540 361.55	-298 001.95	-241 659.70
Total Nettomiete / Baurechtszinsen	53 669 106.67	17 457 643.74	21 597 840.59
Mietertrag aus Generalmiete Baugesellschaft Nydegg AG	644 723.35	0.00	644 723.35
Beteiligungserträge	322 070.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	713 040.08	129 616.15	51 052.60
übrige Erträge	341 025.21	60 796.20	237 623.51
Total Einzelträge	55 689 965.31	17 648 056.09	22 531 240.05
Einzelkosten			
Instandhaltung	4 068 723.12	2 185 874.21	1 836 197.71
Instandsetzung	1 764 784.88	763 644.90	969 753.18
Honorare, Dienstleistungen Dritter	1 089 275.90	45 046.00	961 934.95
Liegenschaftsaufwand Baugesellschaft Nydegg AG	570 333.85	0.00	570 333.85
übrige Mieten, Pacht	379 630.45	281 954.20	87 486.55
Energie- und Heizkosten	659 043.63	27 273.50	629 778.13
Versicherungen, Liegenschaften, MWSt	1 567 643.50	549 793.01	579 727.82
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	1 140 786.28	156 433.70	892 731.06
übrige Kosten	62 744.91	48 419.52	10 258.75
Total Einzelkosten	11 302 966.52	4 058 439.04	6 538 202.00

«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
295 926.85	14 318 395.39	0.00	0.00	0.00	0.00
-699.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-1 292 080.20	-2.27				
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	322 070.00	0.00
0.00	732.55	507 964.80	0.00	23 673.98	0.00
39 118.10	3 487.40	0.00	0.00	0.00	0.00
334 345.05	14 322 615.34	507 964.80	0.00	345 743.98	0.00
29 891.60	16 759.60	0.00	0.00	0.00	0.00
30 803.40	583.40	0.00	0.00	0.00	0.00
22 496.85	53 169.60	0.00	2 380.70	4 247.80	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
372.70	9 817.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1 329.90	662.10	0.00	0.00	0.00	0.00
31 947.17	383 060.01	21 671.35	0.00	1 444.14	0.00
2 312.45	86 674.87	2 634.20	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	216.64	3 850.00	0.00	0.00
119 154.07	550 726.58	24 522.19	6 230.70	5 691.94	0.00

Erfolgsrechnung 2014 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2014»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»
Bruttogewinn	44 386 998.79	13 589 617.05	15 993 038.05
(Bruttogewinnmarge)	79.7%	77.0%	71.0%
Gemeinkosten			
übriger Immobilienerfolg	188 135.88	62 724.50	62 705.69
Verwaltungskosten	7 514 597.08	3 152 971.11	2 052 755.57
Ordentlicher EBIT	36 684 265.83	10 373 921.44	13 877 576.79
(EBIT-Marge)	65.9%	58.8%	61.6%
Immobilienfinanzierung	3 698 573.74	1 233 104.48	1 232 734.63
Fondskapitalverzinsung	25 311 600.00	8 438 887.44	8 436 356.28
übriger Finanzierungserfolg	14 807.95	8 951.39	34 622.21
Ordentlicher Betriebsgewinn	7 659 284.14	692 978.13	4 173 863.68
ausserordentliche Einzelkosten (+) / -erträge (-)			
Abschreibungen	0.00	0.00	0.00
Zusatzverzinsung Fondskapital	2 196 806.00	0.00	0.00
periodenfremder Erfolg	0.00	0.00	0.00
Veräusserungsgewinne	-302 932.20	0.00	0.00
Liegenschaftsgewinnsteuern	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen Liegenschaften	-18 079 469.13	-8 373 834.83	-106 469.85
Aufwertungen Wertschriften	-127 300.00	0.00	0.00
Reingewinn	23 972 179.47	9 066 812.96	4 280 333.53
«ausserordentlicher Unterhalt» (Entnahme aus Erneuerungsfonds)	9 263 929.42	7 039 381.98	2 159 208.21
Zuweisung / Entnahme Spezialfinanzierung	14 708 250.05	2 027 430.98	2 121 125.32

«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Zuweisung Spez.fin.»
215 190.98	13 771 888.76	483 442.61	-6 230.70	340 052.04	0.00
64.4%	96.2%	95.2%	-	98.4%	-
0.00	62 705.69	0.00	0.00	0.00	0.00
345 116.95	1 182 084.95	436 444.95	189 330.40	155 893.15	0.00
-129 925.97	12 527 098.12	46 997.66	-195 561.10	184 158.89	0.00
-38.9%	87.5%	9.3%	-	53.3%	-
0.00	1 232 734.63	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	8 436 356.28	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-28 765.64	0.00	0.00	0.00	0.00
-129 925.97	2 886 772.86	46 997.66	-195 561.10	184 158.89	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	2 196 806.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-256 975.00	-45 957.20	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
206 461.60	-9 805 626.05	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	-127 300.00	0.00
-79 412.57	10 541 550.11	46 997.66	-195 561.10	311 458.89	0.00
12 443.28	52 895.95	0.00	0.00	0.00	0.00
-91 855.85	10 488 654.16	46 997.66	-195 561.10	311 458.89	-14 708 250.05

Geldflussrechnung

2014

in CHF	2014	2013
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	14 708 250.05	13 411 187.83
(-) Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	-302 932.20	-75 000.00
(-) Aufwertungen Liegenschaften und Wertschriften	-18 206 769.13	-16 159 697.40
Wertberichtigungen auf Liegenschaften und Beteiligungen	0.00	208 400.00
Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	1 052 732.47	-1 061 714.40
Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	3 399 417.55	-3 783 041.55
(-) Abnahme/Zunahme Laufende Verbindlichkeiten	-1 139 208.99	3 521 079.16
(-) Abnahme/Zunahme kurzfr. Rückstellungen	-8 112.00	-2 466.00
(-) Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-1 028 892.50	-308 849.90
(-) Abnahme/Zunahme langfr. Rückstellungen	-6 244.15	-1 786 578.70
(-) Abnahme/Zunahme Erneuerungsfonds	-278 976.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-1 810 734.90	-6 036 680.96
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
(-) Kauf Liegenschaften	-2 773 000.00	-5 501 366.60
Verkauf Liegenschaften	750 000.00	609 761.60
(-) Investitionen aus Baukrediten	-30 524 637.66	-29 780 194.18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-32 547 637.66	-34 671 799.18
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten ggü. Stadtkasse	33 973 738.91	-8 900 054.95
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	50 000 000.00	100 000 000.00
(-) Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-50 000 000.00	-50 000 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	33 973 738.91	41 099 945.05
Total Geldfluss	-384 633.65	391 464.91
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	391 464.91	0.00
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	6 831.26	391 464.91

Anhang zur Jahresrechnung 2014 Regelwerk

Angewendetes Regelwerk

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

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

Die kantonalen Vorschriften über den Finanzhaushalt der Gemeinden orientieren sich an den Bestimmungen des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2) gemäss Handbuch der kantonalen Finanzdirektoren. Die kantonalen Bestimmungen weichen in einzelnen Bereichen von den Empfehlungen des HRM2 ab.

Bewertungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen Nutzen erbringen und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Sie werden bei erstmaliger Bilanzierung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Entstehen dem Fonds keine Kosten, wird zum Verkehrswert des Zugangs bilanziert. Folgebewertungen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzstichtag. Die Bilanzwerte sind bei eingetretenen dauerhaften Wertminderungen oder Verlusten sofort zu bereinigen.

Bewertungsgrundsätze

Vermögensart	Bewertungsgrundsatz	Letztmalige Bewertung	Einlage in Neubewertungsreserve in CHF	Entnahmen in CHF
Flüssige Mittel	Nominalwert	31.12.2014	0.00	0.00
Forderungen	Nominalwert	31.12.2014	0.00	0.00
Wertpapiere	Bruttosteuerwert oder Ertrag kapitalisiert mit 8%	31.12.2014	820 976.00	0.00
Darlehen	Nominalwert	31.12.2014	0.00	0.00
Liegenschaften	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2014	292 388 059.42	1 025 171.20
Grundstücke	Anerkannte Bewertungsmethode	31.12.2014	6 213 109.60	0.00
Baurechte	Kapitalisierung Baurechtszins	31.12.2014	19 621 578.90	0.00
Anlagen im Bau	Investitionsstand	31.12.2014	0.00	0.00
Total			319 043 723.92	1 025 171.20

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2013 in CHF	Bildung im 2014 in CHF	Auflösung im 2014 in CHF	Stand 31.12.2014 in CHF
Zeitguthaben Personal ¹⁾	8 112.00	0.00	8 112.00	0.00
Betriebliche Tätigkeit ²⁾	29 100.00	0.00	4 100.00	25 000.00
Projekt Oberfeld ³⁾	2 245 567.25	0.00	0.00	2 245 567.25
Boiler-/Tankrevision ⁴⁾	120 840.85	20 285.85	22 430.00	118 696.70
Total	2 403 620.10	20 285.85	34 642.00	2 389 263.95

¹⁾ Seit 1.1.2014 wird die Rückstellung bei Immobilien Stadt Bern geführt

²⁾ Die Auflösung betrifft eine Bargarantie und die bestehenden CHF 25 000.00 betreffen WEG-Rückstellungen (WEG: Wohn- und Eigentumsgesetz)

³⁾ Projektrückstellung wird mit Kreditabrechnung aufgelöst

⁴⁾ Laufende Veränderungen durch die Erstellung von HK/NK-Abrechnungen

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau
Anschaffungskosten				
Anlagewert	01.01.2014	268 241 156.89	388 405 190.18	169 742 134.39
Zuwachs/Zugänge	2014	2 423 000.00	350 000.00	44 712 632.78
Abgänge/Korrekturen	2014	-972 239.00	-500 000.00	-5 741 705.90
Umgliederungen	2014	3 892 248.85	84 924 102.84	-121 921 082.98
Anlagewert	31.12.2014	273 584 166.74	473 179 293.02	86 791 978.29
kumulierte Wertberichtigungen				
Stand per	01.01.2014	0.00	0.00	-48 362 901.29
Dauernde Wertminderungen	2014	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen	2014	31 052 540.67	305 549 914.75	0.00
Umgliederungen	2014	0.00	0.00	23 974 792.25
Stand per	31.12.2014	31 052 540.67	305 549 914.75	-24 388 109.04
Buchwert netto	31.12.2014	304 636 707.41	778 729 207.77	62 403 869.25

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten

CHF 840 127.78

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

2 Delkredere

CHF 165 000.00

in CHF	01.01.2014	31.12.2014	Veränderung	in % *
	401 830.00	165 000.00	236 830.00	19.64

* 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 Aktive Rechnungsabgrenzungen

CHF 12 622 888.20

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

Per Bilanzstichtag waren 96% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2012/2013 abgerechnet. Aus der Periode 2013/2014 waren per Bilanzstichtag 90 Abrechnungen erstellt.

4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften, Geschäftsjahr 2014

CHF 4 614 826.00

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Baugenossenschaft Aare Bern	149 375.00	11 950.00	8.00
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	56 250.00	4 500.00	8.00
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	86 250.00	6 900.00	8.00
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	22 500.00	1 800.00	8.00
Baugenossenschaft Terra Bern	70 400.00	45 760.00	3.28
Baugesellschaft Feldheim AG	135 000.00	10 800.00	8.00
Baugesellschaft Nydegg AG	250 000.00	12 500.00	5.00
Biwo AG	150 000.00	7 800.00	8.00
FAMBAU	22 750.00	2 220.00	8.00
Gäbelbach-Immobilien AG	31 000.00	0.00	
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	100 000.00	8 000.00	8.00
Holligen-Baugesellschaft Bern	172 000.00	0.00	
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1.00	0.00	
Logis Suisse AG Baden, Wohnbaugesellschaft	37 500.00	3 000.00	8.00
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	45 000.00	3 600.00	8.00
Stadtwohnung Bern AG	800 000.00	16 000.00	2.00
Tscharnergut Immobilien AG	105 000.00	8 400.00	8.00
Wyler-Baugesellschaft Bern	300 000.00	150 000.00	50.00
Total	4 614 826.00	322 070.00	6.98

5 Darlehen**CHF 92 126.90**

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.

6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften**CHF 1 083 365 915.18**

in CHF	Buchwert	Mietertrag*
Wohnen	385 275 081.63	17 457 643.74
Geschäfte	387 797 125.89	21 597 840.59
Landwirtschaft	16 180 044.25	295 226.95
Baurechte	253 340 430.20	14 318 395.39
Baulandparzellen	40 773 233.21	0.00
Total	1 083 365 915.18	53 669 106.67

* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

7 Anlagen im Bau**CHF 62 403 869.25**

Anlagen im Bau beinhalten die aufgelaufenen Kosten der per Bilanzstichtag noch laufenden Investitions- und Sanierungsprojekte, für welche die zuständigen Gremien Verpflichtungskredite gesprochen haben.

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

8 Laufende Verbindlichkeiten**CHF 27 934 773.72**

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

9 Passive Rechnungsabgrenzungen**CHF 1 988 696.70**

in CHF	2014
Abgrenzung Darlehenszinsen	1 704 151.00
übrige Abgrenzungen	284 545.70
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1 988 696.70

10 Langfristige Verbindlichkeiten**CHF 230 000 000.00**

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Basler Kantonalbank 2014 – 2021	7 Jahre	31.03.2021	0.835	50 000 000.00
Valiant Bank 2008 – 2015	7 Jahre	10.12.2015	2.250	30 000 000.00
PostFinance 2012 – 2027	15 Jahre	30.03.2027	1.650	50 000 000.00
PostFinance 2013 – 2025	12 Jahre	11.02.2025	1.360	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013 – 2038	25 Jahre	11.10.2038	2.125	50 000 000.00
Darlehen				230 000 000.00

11 Eigenkapital**CHF 901 515 879.35**

Bezeichnung	Stand 31.12.2013 in CHF	Erhöhung 2014 in CHF	Reduktion 2014 in CHF	Stand 31.12.2014 in CHF
Dotationskapital	339 820 235.62	0.00	0.00	339 820 235.62
Erneuerungsfonds ¹⁾	198 572 816.96	0.00	278 976.00	198 293 840.96
Subventionsfonds	14 500 000.00	0.00	0.00	14 500 000.00
Innovationsfonds	16 175 000.00	0.00	0.00	16 175 000.00
Neubewertungsreserve ²⁾	0.00	319 043 723.92	1 025 171.20	318 018 552.72
Jahresergebnis	0.00	14 708 250.05	0.00	14 708 250.05
Total	569 068 052.58	333 751 973.97	1 304 147.20	901 515 879.35

¹⁾ Rückstellungsbildung²⁾ Erhöhung infolge Einführung HRM2; Reduktion infolge Veräusserung Liegenschaften**12 Mietertrag aus Generalmieten****Ertrag CHF 644 723.35 / Aufwand CHF 570 333.35**

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.

13 Verwaltungshonorare**CHF 713 040.08**

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

14 Übrige Erträge CHF 341 025.21

in CHF	2014
Rückerstattungen Dritter	159 888.76
übrige Entgelte	174 106.40
übrige Verkäufe (MWST-pflichtig)	7 030.05
übrige Erträge	341 025.21

15 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten CHF 1 140 786.28

in CHF	2014
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	609 410.90
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengass-Unterführung	53 576.50
Service- und Wartungsarbeiten	210 321.37
Forderungsverluste	21 416.75
Heiz- und Nebenkosten zulasten Eigentümer	246 060.76
Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten	1 140 786.28

16 Veräusserungsgewinne CHF 302 932.20

Diese Position enthält Gewinne aus Baurechtsabgaben der Liegenschaften Münsterergasse 43 und des Landwirtschaftsbetriebs Kühlewil.

17 Aufwertungen Liegenschaften / Wertschriften CHF 18 206 769.13

Die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften gemäss den HRM2-Bestimmungen betragen im Berichtsjahr netto CHF 18 079 469.13 und bei den Wertschriften konnte ein Aufwertungsgewinn von CHF 127 300.00 realisiert werden.

Nachfolgend eine Grobübersicht über die Verkehrswertanpassungen der Liegenschaften:

Aufgewertete Liegenschaften	in CHF
Fröschmattstrasse 14, 16, 18	2 338 975.91
Zypressenstrasse 8, 10, 12	1 694 787.88
Neuengass-Unterführung	1 715 065.55
Tscharnerstrasse 19, 21, 23, 25, 27	4 633 889.56
Stauffacherstrasse 80, 80a	1 382 295.72
WankdorfCity	9 532 496.65
Tramdepot Burgernziel, Thunstrasse 104, 106	2 196 806.30
Total Aufwertungen	23 494 317.57

Abgewertete Liegenschaften	in CHF
Elfenauweg 91	1 335 045.49
Herrengasse 15, 17, 19, 21	266 737.00
Jurastrasse 44	403 736.11
Laupenstrasse 49	421 462.00
Sandrainstrasse 3/3a-l	643 454.27
Netto-Abwertung von insgesamt 201 Liegenschaften	2 344 413.57
Total Abwertungen	5 414 848.44

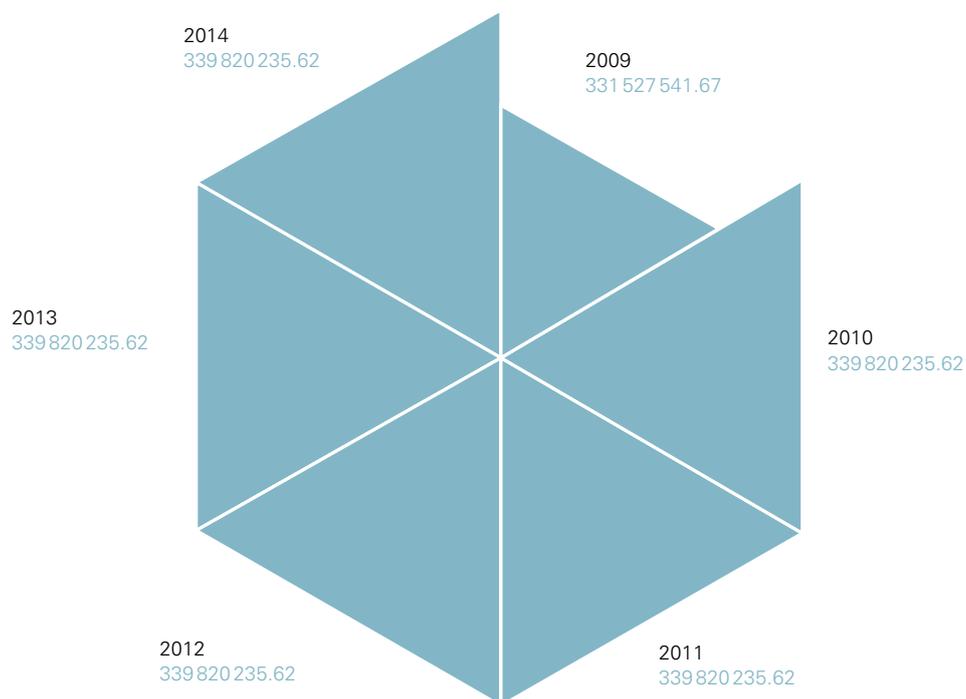
18 Unterhalt ausserordentlich

CHF 9 263 929.42

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

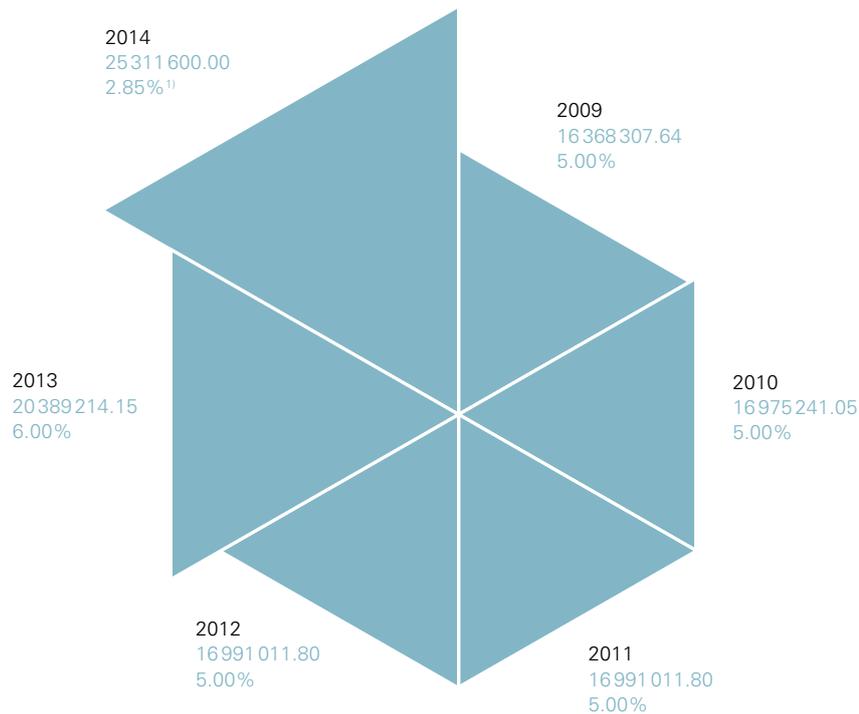
Gewerbepark Felsenau	Sprinkler
Tschannerstrasse 19 – 23	Gesamtsanierung
Fröschmattstrasse 14 – 18	Gesamtsanierung
Zypressenstrasse 8 – 12	Gesamtsanierung
Jurastrasse 44, 55	Gesamtsanierung
Masterplan Schlösser Bümpliz	Umgebungsgestaltung
Bümplizstrasse 98	Machbarkeitsstudie
Stauffacherstrasse 80, 80a, 82	Gesamtsanierung
Postgasse 62	Sanierung Gebäudehülle
Sandrainstrasse 3a – c	Gesamtsanierung
Bottigenstrasse 76	Gesamtsanierung
Keltenstrasse 106, 108	Gesamtsanierung
Flussrestaurant Schwellenmätteli	Erneuerung Terrasse
Tschannerstrasse 25	Brandfall
Mindstrasse 3	Sanierung Dach

Dotationskapital



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dotationskapital	331 527 541.67	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62	339 820 235.62

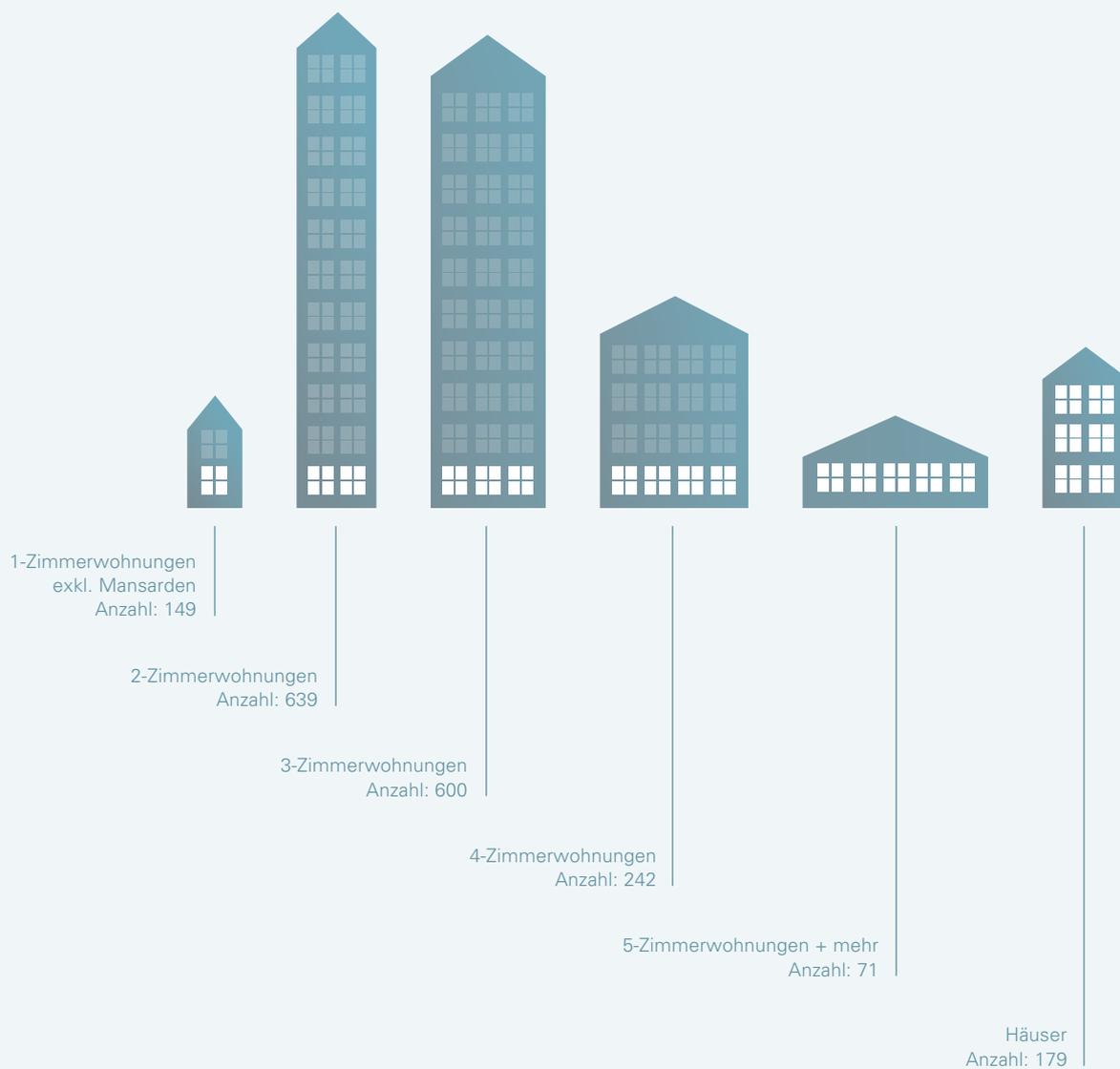
Verzinsung Fondskapital



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Verzinsung Fondskapital	16 368 307,64	16 975 241,05	16 991 011,80	16 991 011,80	20 389 214,15	25 311 600,00
Zinssatz	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	6,00%	2,85% ¹⁾

¹⁾ Im Berichtsjahr wurde der Mechanismus der Eigenkapitalverzinsung neu geregelt.
Seit dem 1. Januar 2014 wird nicht nur das Dotationskapital, sondern das Gesamteigenkapital verzinst.

Wohnliegenschaften des Fonds *Objektbestand 2014*



Wohnliegenschaften	Anzahl Wohnungen und Häuser	«1-Zimmerwohnungen inkl. Studios exkl. Mansarden»	2-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	6-Zimmerwohnungen	7-Zimmerwohnungen	8-Zimmerwohnungen	9-Zimmerwohnungen + grösser	Einfamilienhäuser	Herrschaftshäuser	Bauernhäuser/Stöckli
Kreis I Altstadt	112	19	41	24	22	2					2	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	118	12	51	30	19	1	3		1		1		
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	496	59	137	185	85	16	7				2	5	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	369	36	163	112	25	18		1			2	12	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	281	16	188	54	15	5	2				1		
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	494	7	58	191	74	8	3	1		2	149		1
ausserhalb Stadtgebiet	10		1	4	2	1					1		1
«Total Wohnen»	1880	149	639	600	242	51	15	2	1	2	158	19	2



Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsbericht 2014

Nachhaltiges Immobilien- management

Seit 2011 wird das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung gemessen. Eine extra dafür entwickelte Teilstrategie und das umfassende Leitbild «Nachhaltige Entwicklung» setzen die Leitplanken. Mit einer auf die spezifischen Bedürfnisse abgestimmten und speziell zu diesem Zwecke programmierten Datenbank-Software werden die drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen. Die Prozesse werden über ein Monitoring gesteuert. Mittels eines umfassenden Ansatzes für eine nachhaltige Entwicklung ist es möglich, in der Folge Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen zu lassen.

Massnahmen und Pilot- projekte 2014

Gesellschaft

Mit der Überprüfung der Anspruchsberechtigung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist im Berichtsjahr die Basis gelegt worden, dass vom Fonds vergünstigte Wohnungen inskünftig ausschliesslich denjenigen Personen zur Verfügung stehen, die berechtigten Anspruch darauf haben. So wurden die Grundlagen geschaffen, sämtliche Mieterdossiers zu bereinigen. Mit Stichtag 31.12.2014 wurden im Fonds insgesamt 1901 Wohnungsmietverträge geführt. Davon gehören 482 Mietverträge zum Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien», 427 Mietverträge sind dem WEG-Segment (Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zugeordnet. Die Stadt Bern erfüllt damit ihren Auftrag, Wohnungen mit günstigen und moderaten Mieten zur Verfügung zu stellen. Demzufolge gibt es auch nahezu keinen Wohnungsleerstand zu verzeichnen, zumals vorübergehend leerstehende Wohnungen (z.B. im Zusammenhang mit einer bevorstehenden Sanierung) rasch befristet vermietet oder einer Zwischennutzung zugeführt werden können. Die Einschätzungen in den Fragebögen, die der Mieterschaft beim Auszug zugestellt werden, weisen aus, dass sich Mieterinnen und Mieter in der Regel in städtischen Wohnungen wohl fühlen.

Wirtschaft

Im Berichtsjahr wurden bei insgesamt zehn Gesamtanierungen die Bausubstanz der betroffenen Liegenschaften auf den neusten Stand gebracht, einige davon befanden sich auch Ende Jahr noch in der Realisierungsphase. Zudem werden zahlreiche Wohnungssanierungen pro Jahr durchgeführt, die den Wert der Liegenschaften substanziell erhöhen, und auch Teilsanierungen oder Heizungsersatz-Projekte vermindern externe Kosten wesentlich. Mit solchen Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.

Umwelt

Projekt MIWO:

Die Stadt Bern beteiligte sich seit 2012 mit den Quartieren Ausserholligen, Murifeld und Wyler am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wurde. Die Projektergebnisse sind im Dezember 2014 publiziert worden. MIWO wird fortan aufgrund der Erfahrungen Hilfsmittel zur Analyse, Planung und Umsetzung eines optimierten Mobilitätsangebots anbieten können.

Das aus dem Pilotprojekt resultierende MIWO-Handbuch bietet Liegenschaftsverwaltungen, Gemeinden und weiteren Anspruchsgruppen Unterstützung an, wohnungsbezogene Mobilität mit deutlich eingeschränktem motorisiertem Verkehr umzusetzen. Exakte Abläufe und Prozesse mit den jeweiligen Akteuren zeigen Lösungen für das Mobilitätsmanagement aller gewünschten Siedlungen auf. Durch ein Bündel an Massnahmen mit unterschiedlicher Ausprägung wird es möglich, Quartiere attraktiver zu gestalten. Detaillierte Informationen zu der Studie sind unter www.wohnen-mobilitaet.ch abrufbar.

Die Stadt Bern plant als Folge der Projektergebnisse, in den untersuchten Quartieren weitere gedeckte Velounterstände zu platzieren, was das Angebot zur Veloparkierung massiv erweitern würde.

Projekt MIWOplus:

Die Stadt Bern wird sich weiter auch beim Nachfolgeprojekt MIWOplus beteiligen. Folgende Projektelemente stehen dabei im Mittelpunkt:

- Allgemeine Leistungen zur Information und Sensibilisierung
- MIWO-Standard-Untersuchungen in weiteren Siedlungen
- Massnahmen-Umsetzung in einzelnen Teilbereichen/Siedlungen.

Biodiversitäts-Pilotprojekt Fröschmatt-/Zypressenstrasse, Bümpliz:

Im Rahmen der Sanierung an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse wurde während und auch nach Abschluss der Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses das Pilotprojekt «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum» umgesetzt.

Die Parzelle der Fröschmatt- und Zypressenstrasse steht in Verbindung mit naturnahen Lebensräumen und nimmt damit eine wichtige Funktion bei der ökologischen Vernetzung wertvoller Naturgebiete ein. Die Mieterschaft hat mit der Gestaltung der naturnahen Wohnumgebung die Möglichkeit, ihre Wohnumgebung mitzugestalten. Ihre Nutzungswünsche werden in einem partizipativen Prozess geprüft, angepasst und realisiert. Alle Mieterinnen und Mieter unterzeichnen als Bestandteil des Mietvertrags eine Charta, die ihr Einverständnis mit der naturnahen Umgebungsgestaltung bestätigt. Das Pilotprojekt Fröschmatt- und Zypressenstrasse wird von Stadtgrün Bern geleitet und von mehreren Bundesämtern finanziell unterstützt. Es dient als Modell für weitere Projekte und wird periodisch von einer Begleitgruppe aus Wirtschaft, Bundesämtern und der Stadtverwaltung analysiert.

Einführung Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Die Stadt Bern wird 2015 auch für das Verwaltungsvermögen ein Nachhaltiges Immobilienmanagement einführen. Im Jahr 2014 wurden vorbereitend bereits sämtliche Volksschulen und Verwaltungsgebäude besichtigt und auf ihre Nachhaltigkeit hin beurteilt.

Im Laufe des Jahres 2015 werden in der Folge sämtliche Kindergärten, Kindertagesstätten und Sportanlagen besichtigt und bewertet. Ein Jahr später wird dies bei Kulturliegenschaften und weiteren Immobilien vorgenommen.

Gesamtportfolio

Nachhaltigkeitsrosette

«Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr sind insgesamt 473 Liegenschaften der Teilportfolios Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden, bestehend aus 431 Wohnliegenschaften, 39 Geschäftliegenschaften und drei Landwirtschaftsbetrieben. Dies entspricht einer Zunahme von 13 Liegenschaften seit der ersten Beurteilung im Jahr 2012. Dabei handelt es sich um Zukäufe oder um Gebäude, die aufgrund offener Strategiefragen zunächst ausgeklammert und erst nach Klärung der Fragestellung in die Beurteilung eingeflossen sind. 2012 resultierte in der Bewertung der Nachhaltigkeit die Gesamtnote von 3.2 Punkten (Maximum: 5 Punkte), 2013 konnte mit gezielten Gesamt- und Teilsanierungen eine Verbesserung um 0.1 Punkte auf 3.3 Punkte erreicht werden. Im Berichtsjahr 2014 beträgt der Nachhaltigkeitsfaktor wiederum 3.3 Punkte, dies entspricht einer Stabilisierung des Nachhaltigkeitsaspektes hinsichtlich der bewerteten Immobilien.

Gesellschaft

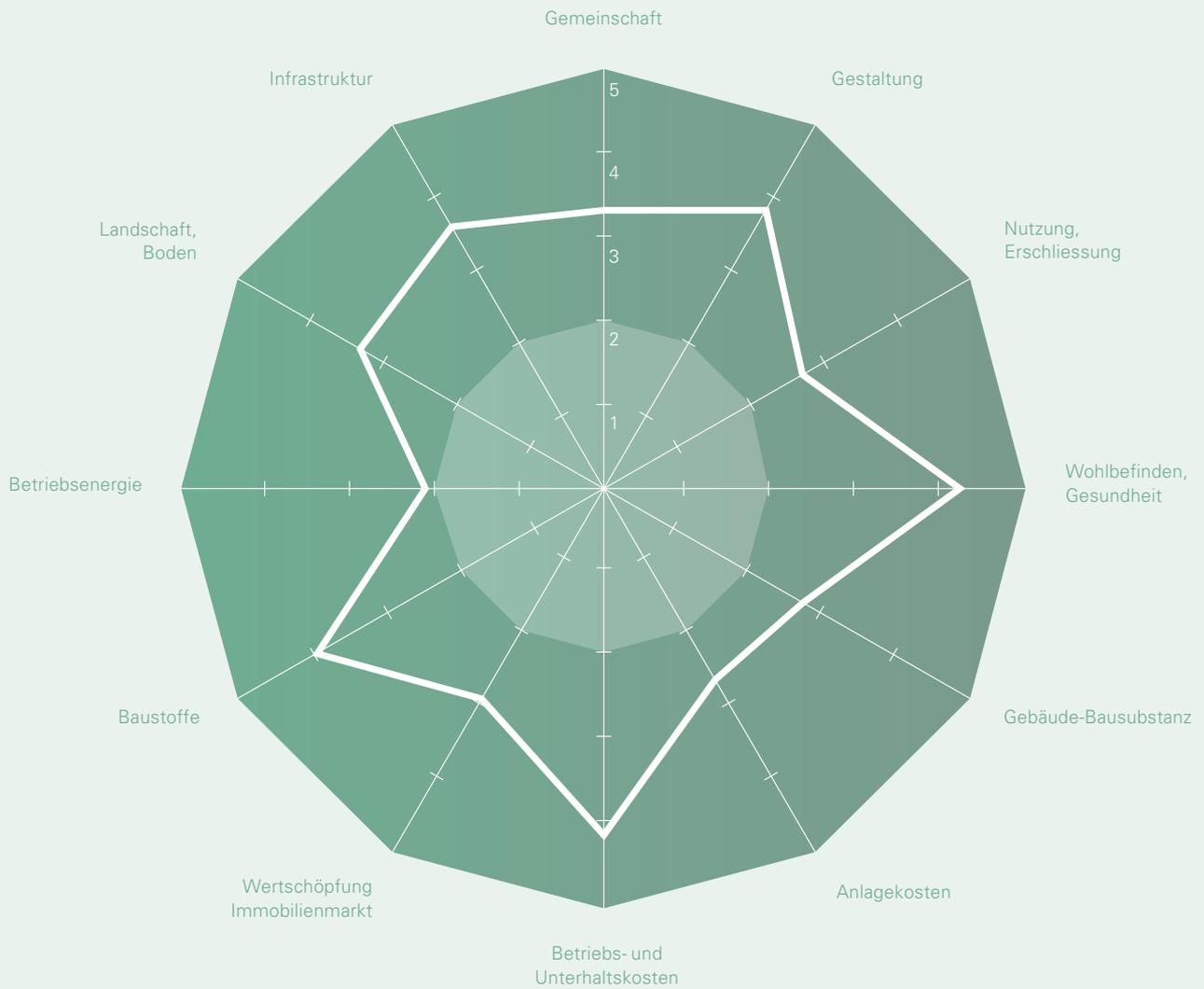
Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus und beläuft sich seit drei Jahren auf 3.5 Punkte. Innerhalb dieser Dimension fanden lediglich marginale Verschiebungen bei den bewerteten Kriterien statt. Mit weiteren substantiellen Gesamt-sanierungen wird es in den Folgejahren möglich, diesen Wert zu erhöhen.

Wirtschaft

Dieser Aspekt erzielt seit Anbeginn der Auswertungen die moderatesten Werte, was in erster Linie auf den Faktor Gebäudesubstanz zurückzuführen ist. Bei rund zehn Prozent der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, allerdings sind die benötigten Ressourcen nicht vorhanden.

Umwelt

Der Nachhaltigkeitsaspekt Umwelt weist mit 3.2 Punkten dieselbe Bewertung wie im Berichtsjahr 2013 auf. Die untersuchten vier Bewertungskriterien weisen ebenso dieselben Bewertungen auf wie im Vorjahr. Gesamtsanierungen und Heizungersatzprojekte werden im Verlauf der nächsten Jahre die Bewertungsnote erhöhen. Zudem wird die Umsetzung der «Sanierungsstrategie Wärme», die auf erneuerbare Energien fokussiert, die Bewertung optimieren: in jedem Jahr werden durchschnittlich ein Dutzend neue, effizientere Heizungen in Betrieb genommen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.3**

Gesellschaft	3.5	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	3.8	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	3.6

Total bewertete Anlagen

473

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine

Wohnliegenschaften

Nachhaltigkeitsrosette

«Durch die Sanierungsstrategie mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden 431 Wohnliegenschaften beurteilt, acht mehr als ein Jahr zuvor. Die Liegenschaften Dalmaziquai 67 und Dalmazirain 30–36 wurden im Berichtsjahr erstmals bewertet, ebenso wie die Immobilien Bahnstrasse 69 und 89. Die Liegenschaften Hodlerstrasse 18+20 sowie Altenbergstrasse 28 werden seit diesem Berichtsjahr als Wohn- und nicht mehr als Geschäftsliegenschaften bewertet. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst mehr als 91 Prozent der total beurteilten Liegenschaften, was dazu führt, dass sich hier die Beurteilung nahezu mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht deckt.

Gesellschaft

Die Bewertung mit 3.5 Punkten ist so hoch wie seit Anbeginn der Bewertungen im Jahr 2012. Das gute Resultat des Vorjahres im sozialen Bereich konnte, inklusive den neu bewerteten Liegenschaften, stabilisiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Mieterschaft sind weiterhin sehr ausgeprägt und sind daher für die Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Zuhause von grosser Relevanz.

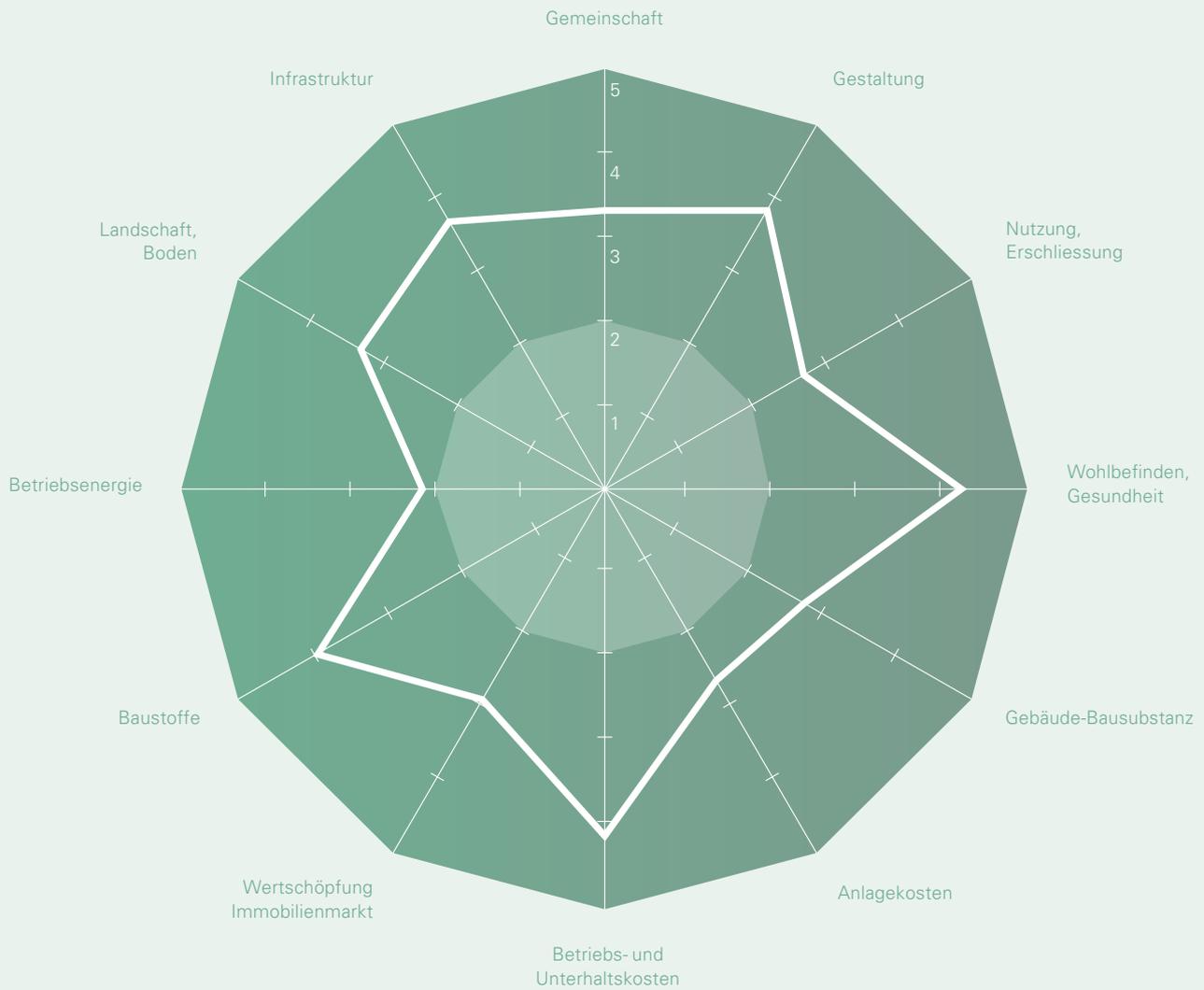
Wirtschaft

Der Bewertungsfaktor hinsichtlich des Wirtschaftsaspektes hat sich bei 3.1 Punkten eingependelt. Zu Beginn der Auswertungen im Berichtsjahr 2012 stand der Wert bei 3.0 Punkten. Die Bausubstanz und die Anlagekosten weisen das grösste Optimierungspotential auf. Eine

nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und weiterer wirtschaftsrelevanter Kriterien könnte ausschliesslich durch Gesamt-sanierungen massiv verbessert werden; allein, dazu fehlen momentan die Ressourcen.

Umwelt

Die Bewertung des Umweltaspekts ergibt das Resultat von 3.2 Punkten. Zu Beginn der Auswertungen lag der Wert bei 3.1 Punkten. Die gezielten jährlichen Heizungersatz-Projekte sind ein wichtiger Faktor dieses Nachhaltigkeitsaspektes. Durch die Sanierungsstrategie mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.3**

Gesellschaft	3.5	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	3.8	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	3.7

Total bewertete Anlagen

431

◆ Starke bis geringe Nachhaltigkeit
 *Nachhaltigkeitsbewertung

▬ Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
 5 stark

◆ Keine Nachhaltigkeit
 4 gut

3 gering

<2 keine

Wohnliegenschaften

Beurteilung

Gesellschaft

Rund 29 Prozent der Wohnungen des Fonds gehörten im Jahr 2012 dem Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» an, 2013 erhöhte sich die Anzahl solcher Mietverträge um zwei Prozentpunkte. Im Berichtsjahr sank diese Quote aufgrund der vorgenommenen Überprüfung der Anspruchsberechtigungen. Das System der zwei Mietzinse (nicht mehr Anspruchsberechtigte können bei Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach Basler Modell in der Wohnung verbleiben) führt zwangsläufig zur Abnahme der Anzahl Wohnungen in diesem Segment. Bei jeder Neuvermietung wird jedoch versucht, diese Entwicklung wieder auszugleichen respektive die Anzahl der Wohnungen stetig zu erhöhen. Der Prozess der Vermietungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» gilt als rollender Prozess.

Im Berichtsjahr stieg der Anteil hindernisfreier Wohnungen wiederum an. Bei anstehenden Gesamtsanierungen wird künftig stets die Einbaumöglichkeit hindernisfreier Wohnungen abgeklärt. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten sind die Wohnungen stets hindernisfrei, was den geltenden Gesetzen Rechnung trägt. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Wert der Kundenzufriedenheit, die mittels Fragebogen bei den Mieterinnen und Mietern städtischer Wohnungen beim Auszug erhoben wird. Diese Entwicklung ist vorwiegend auf die geringere Rücklaufquote zurückzuführen, da lediglich 14 Bögen retourniert wurden (wovon drei Parteien «begrenzt zufrieden» waren, 11 waren «zufrieden» oder «sehr zufrieden»).

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen betragen 2014, analog zum Vorjahr, 32 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Jahr; ein Wert, den es in den Folgejahren zu reduzieren gilt. Im Berichtsjahr wurde die Methode, Investitionen über Lebenszykluskosten zu betrachten, aus Ressourcengründen noch nicht eingeführt; es ist jedoch geplant, dies ab 2015 umzusetzen. Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von 0.61% hat sich in den letzten drei Jahren kontinuierlich erhöht, besitzt jedoch noch Steigerungspotenzial. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 2.69% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu geniessen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Berichtsjahr 2014 136 kWh/m² a und ist somit minimal geringer als im Vorjahr. Eine Reduktion dieses Wertes wird künftig durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder effizienterer Gasheizungen erreicht werden. Der Trinkwasserverbrauch hat in den letzten drei Jahren kontinuierlich abgenommen. Der durchschnittliche Anteil an nicht versiegelter Parzellenfläche hat von 88 auf 91% zugenommen. Dieser Faktor kann zukünftig weiter optimiert werden, da bei Bauprojekten und Überbauungsordnungen gemäss behördenverbindlichem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 15% des Perimeters als naturnahe Lebensräume gestaltet werden. Der Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer liegt dieses Jahr bei 0.21 und ist dadurch im Vergleich zum Vorjahr um 0.01 gestiegen. Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Wohnung hat sich von 0.09 auf 0.11 verschlechtert. Dies ist auf neu in der Bewertung geführte Liegenschaften mit Einstellhallen zurückzuführen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	29	31	26	–	▲
		Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	14	105	105	=	▲
	Wohnqualität	Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug - Anteil an positiven Äusserungen	%	95	93	79	–	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	46	32	32	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-3.57	-1.69	0.61	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.92	4.00	2.69	–	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	205	137	136	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	36	37	+	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	148	140	135	+	▼
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	0.73	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	88	91	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.18	0.20	0.21	+	▲
Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung		[-]	0.09	0.09	0.11	–	▼	

Geschäftsliegenschaften

Nachhaltigkeitsrosette

«Der Anteil erneuerbarer Energien lässt sich in den nächsten Jahren leicht erhöhen.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr 2014 wurden 39 Geschäftsliegenschaften beurteilt (2012 und 2013: 41). Die Anzahl bezieht sich auf die Gesamtanlagen und nicht auf die Mietverhältnisse innerhalb der Anlagen. Drei ehemalige Geschäftsliegenschaften wurden 2014 erstmals in der Kategorie Wohnliegenschaften beurteilt, hingegen wurde eine ehemalige Wohnliegenschaft dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet. Da etliche Liegenschaften eine gemischte Nutzung (Wohnungen und Gewerbe, Dienstleistungen) aufweisen, kann ihre Kategorisierung unter Abwägung geeigneter Parameter geändert werden. Das Teilportfolio Geschäftsliegenschaften hat sich seit dem Bewertungsbeginn jedes Jahr um 0.1 Punkte verbessert und weist mittlerweile den guten Wert von 3.4 Punkten auf.

Gesellschaft

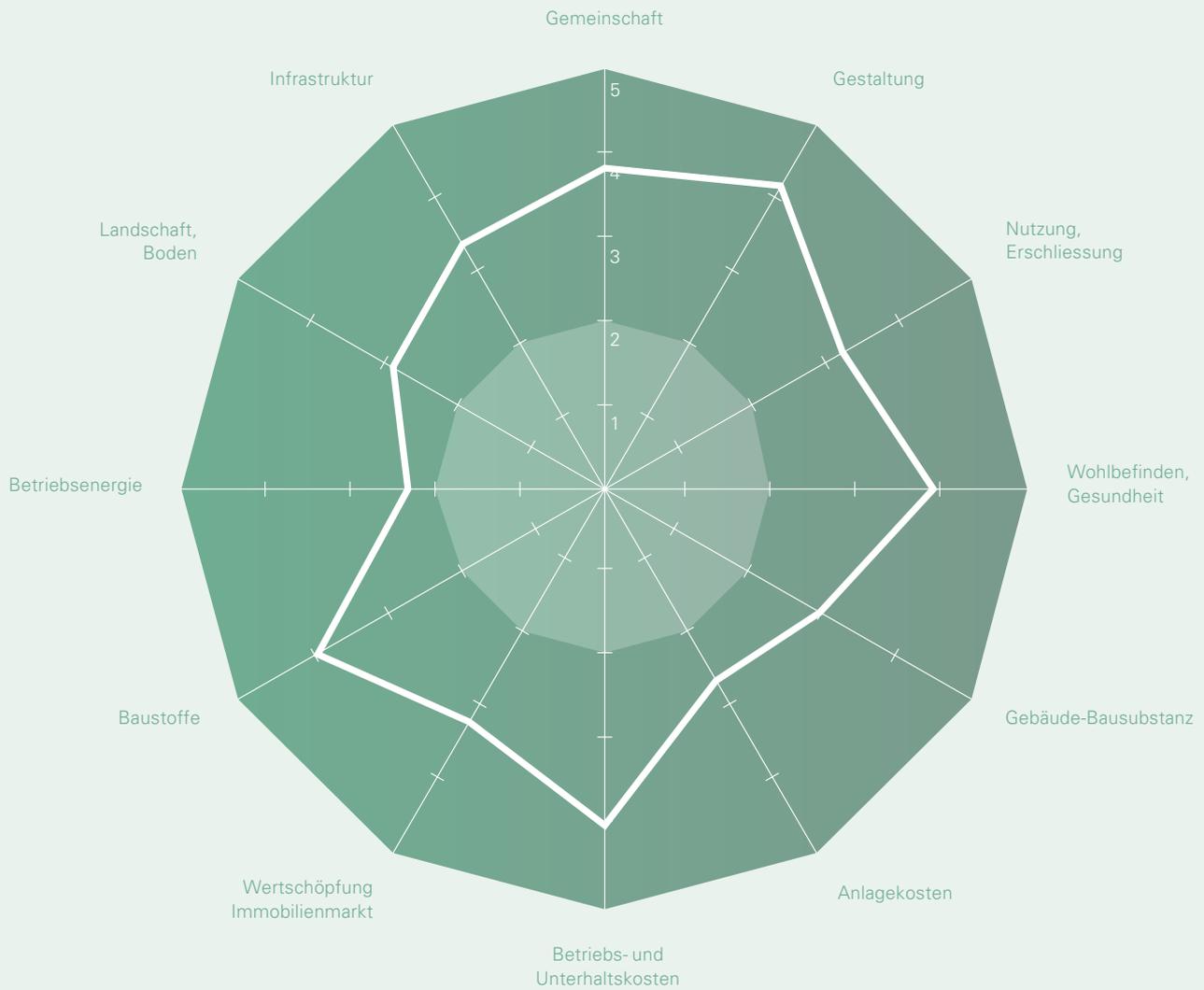
Die sozialen Aspekte weisen seit drei Jahren den respektablen Wert von 3.8 Punkten auf. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Mieter- und Pächterschaften sind weiterhin vorzüglich. Die hindernis- und barrierefreie Bauweise ist insbesondere in diesem Teilportfolio mit Restaurants (Brasserie Bärenpark, Dählhölzli, Sternen Bümpliz und weitere) sehr gut.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Aspekt wird im Jahr 2014, wie im Vorjahr, mit 3.2 Punkten bewertet. Die Gebäudesubstanz hat sich stabilisiert, die Betriebs- und Unterhaltskosten weisen eine etwas geringere Punktzahl als 2013 auf. Auch in diesem Teilportfolio könnten spürbare Verbesserungen lediglich durch Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden, was angesichts mangelnder Ressourcen momentan nicht umsetzbar ist.

Umwelt

Dieser Aspekt weist wie in den Vorjahren den bescheidensten Wert im Segment Geschäftsliegenschaften auf, was primär auf den tiefen Wert bezüglich der eingesetzten Betriebsenergie zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr konnte die Anzahl Ölheizungen um eine Einheit auf noch drei Einheiten verringert werden. Ziel ist, in absehbarer Zeit keine Ölheizungen mehr zu betreiben. Der Anteil erneuerbarer Energien lässt sich in den nächsten Jahren leicht erhöhen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.4**

Gesellschaft	3.8	Wirtschaft	3.2	Umwelt	3.1
1.1 Gemeinschaft	3.8	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.9	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	4.2	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0	3.3 Boden, Landschaft	2.9
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.9	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1	3.4 Infrastruktur	3.3

Total bewertete Anlagen

39



Geschäftsliegenschaften

Beurteilung

Gesellschaft

Die Anzahl hindernisfreier Liegenschaften ist seit drei Jahren unverändert hoch und zeichnet sich daher bei der Beurteilung positiv aus. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Segment Geschäftsliegenschaften sind weiterhin durchgehend ausgezeichnet.

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen nahmen im Vergleich zum Vorjahr von 31 auf 29 kg/CO₂/m² minimal ab, da insbesondere in neuen Gasheizungen effizientere Geräte zum Einsatz gelangen. Leider ist auch weiterhin nicht an allen Standorten der Geschäftsliegenschaften der Einsatz erneuerbarer Energien möglich. Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von 3.01% hat sich in den letzten drei Jahren kontinuierlich erhöht, besitzt jedoch noch Steigerungspotenzial. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 3.58% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu geniessen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) hat sich weiter reduziert auf nunmehr 143 kWh/m² a. Diesen Energieverbrauch weiter zu senken, bleibt weiterhin eine Hauptaufgabe. Der Anteil erneuerbarer Energien hat im Berichtsjahr abgenommen, da bei einzelnen Geschäftsliegenschaften Holzöfen durch Gasheizungen ersetzt wurden. Der Faktor an nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche hat sich aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung verschlechtert. Dies gilt ebenso für den Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen. Im Rahmen von Gesamtsanierungen können künftig bessere Werte erzielt werden. Der durchschnittliche Faktor an Veloabstellplätzen pro Objekt hat sich wiederum um 0.05 Punkte auf 1.06 Stück verbessert. Die durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen ist aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung minimal höher, womit der Zielwert weiterhin nicht erreicht wird.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	10	=	▶
		Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	61	61	=	▶
	Wohnqualität	Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	100	=	▶
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	32	31	29	+	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.17	2.26	3.01	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	5.14	4.91	3.58	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	167	163	143	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	34	35	29	-	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	0.63	0.58	-	▲
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	62	58	-	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.68	1.01	1.06	+	▲
		Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.72	1.85	1.86	-	▶

Landwirtschaft

Nachhaltigkeitsrosette

«Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr exakt dieselben Werte auf wie 2013.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Das Segment Landwirtschaft umfasst wie in den Vorjahren drei landwirtschaftliche Betriebe. Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr exakt dieselben Werte auf wie 2013.

Gesellschaft

Die drei Kriterien Gemeinschaft, Gestaltung und Wohlbefinden/Gesundheit konnten seit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements stets positiv bewertet werden. Das Kriterium «Nutzung, Erschliessung» befindet sich auf einem tiefen Level und wird dies auch bleiben, was damit zu begründen ist, dass die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe am Stadtrand liegen und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen aufweisen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr rangiert gemäss ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung im Bereich «schlechte Erschliessung» bis «nicht im erfassten Bereich». Immerhin ist jeder landwirtschaftliche Betrieb mit einer Buslinie erschlossen. Auf den Parzellen der Landwirtschaftsbetriebe befinden sich auch weiterhin keine hindernisfreien Wohnungen und auch der Zugang zu den Parzellen und den Wohnhäusern ist weder hindernis- noch barrierefrei. Die Hindernisfreiheit ist momentan kein Bedürfnis der Betriebe.

Keiner der drei landwirtschaftlichen Betriebe ist im Kataster der belasteten Grundstücke eingetragen.

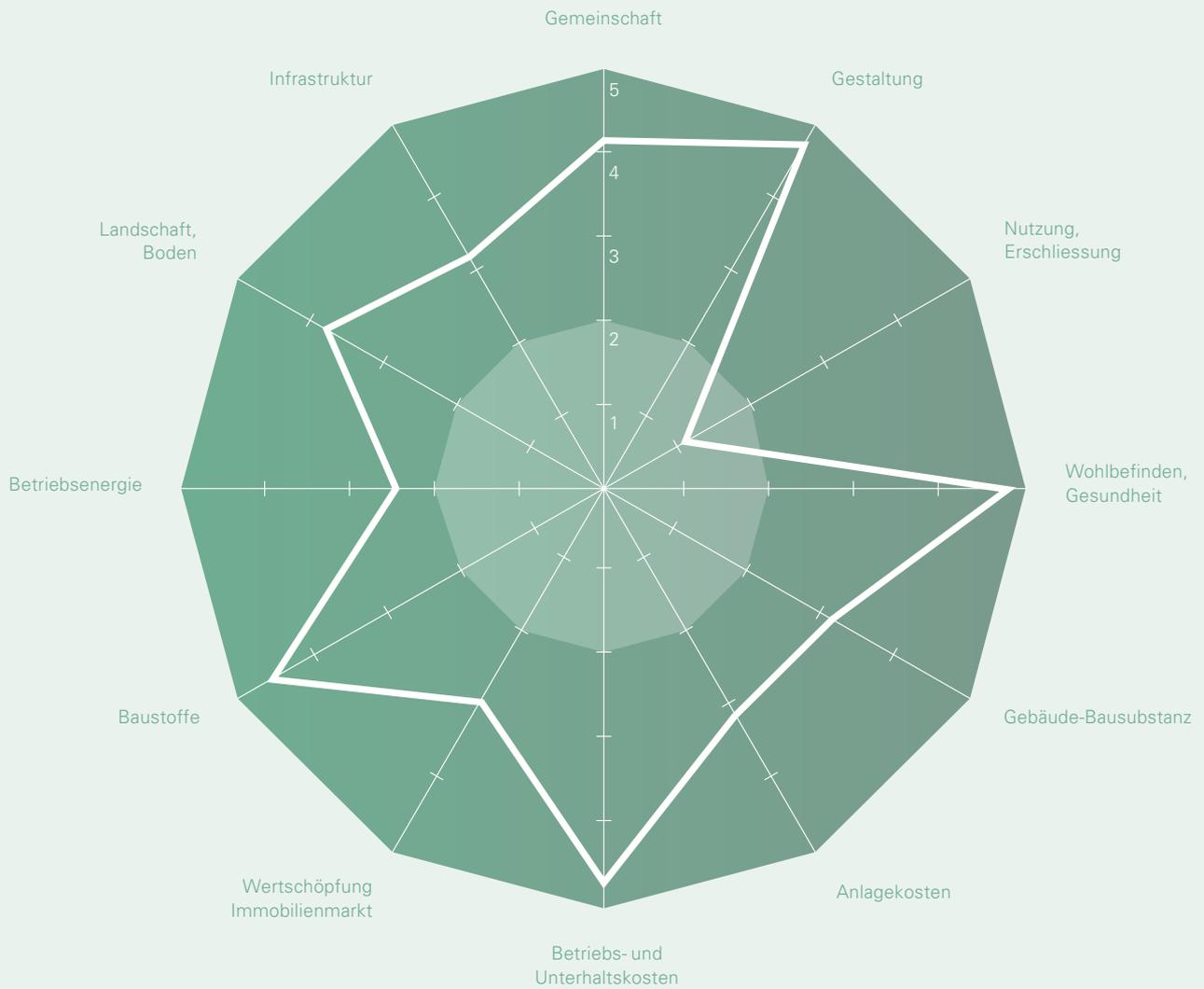
Wirtschaft

Da im Jahr 2013 bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben die Gebäudehüllen gedämmt und erneuerbare Energieträger installiert worden sind, ist dort der bestmögliche Zustand bereits erreicht. Der verbleibende Betrieb weist Nachholbedarf bei der Bausubstanz, der fehlenden Gebäudehüllendämmung und der Heizung auf. Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien bei zwei Betrieben sehr tief aus.

Umwelt

Zwei von drei Betrieben werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Sole-Wasser-Wärmepumpe, Stückholz). Die Ölheizung des dritten Betriebes stammt aus dem Jahr 2000 und ist aktuell voll funktionstüchtig. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Ölheizung zwischen 15 bis 20 Jahren kann demnächst eine Machbarkeitsstudie für den künftigen Energieträger ausgelöst werden.

Die IP-Suisse-Anforderungen werden bereits seit Jahren durch zwei Betriebe eingehalten und der dritte Betrieb erfüllt sogar die Anforderungen des biologischen Landbaus. Die schweizerischen Biodiversitätsanforderungen werden mit der naturnahen Umgebung tadellos umgesetzt. Nur minimalste Flächen der jeweiligen Parzellen sind versiegelt (z.B. durch Asphalt). Momentan existieren keine eigentlichen Velounterstände auf den Höfen, die Fahrräder können jedoch problemlos in den jeweiligen Remisen oder Garagen untergebracht werden.



Nachhaltigkeit Gesamttotal *3.6

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt				
	3.7		3.5		3.5			
1.1	Gemeinschaft	4.2	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.2	3.1	Baustoffe	4.5
1.2	Gestaltung	4.7	2.2	Anlagekosten	3.2	3.2	Betriebsenergie	2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7	3.3	Boden, Landschaft	3.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.2

Total bewertete Anlagen 3

<ul style="list-style-type: none"> Starke bis geringe Nachhaltigkeit Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften Keine Nachhaltigkeit 	<p>*Nachhaltigkeitsbewertung</p> <p>5 stark</p> <p>4 gut</p> <p>3 gering</p> <p><2 keine</p>
---	---

Landwirtschaft Beurteilung

Gesellschaft

Seit einigen Jahren bereits bieten zwei Betriebe Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung an. Die Bereitstellung hindernisfreien Wohnraums entspricht momentan keinem Bedürfnis der Betriebe und wäre mit erheblichen Kosten verbunden.

Wirtschaft

Da gegenwärtig keine Bauarbeiten bei den landwirtschaftlichen Betrieben geplant oder ausgeführt werden, wurden keine Lebenszykluskostenberechnungen erstellt. Die Treibhausemissionen von 57 kg CO₂/m² a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Durch einen Wechsel dieses Energieträgers auf erneuerbare Energien kann im Teilportfolio Landwirtschaft in absehbarer Zeit der Energiebezug durch erneuerbare Energieträger auf das Maximum von 100 Prozent gesteigert werden. Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -6.44% weist Steigerungspotenzial auf. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von -0.80% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu genießen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug Ende 2014 182 kWh/m² a. 67 % der Energiebezugsflächen wurden Ende 2014 mit erneuerbaren Energien (Stückholz und Sole-Wasser-Wärmepumpe) beheizt. Dieser Wert kann durch eine einzige Massnahme auf 100% optimiert werden, indem der verbleibende Betrieb mit erneuerbaren Energieträgern Wärme erzeugt. Der Anteil an Betrieben, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbieten, beträgt unverändert 33%. Im Jahr 2015 ist der Neubau eines Stalls bei einem der Betriebe geplant, deshalb wird sich der Wert hinsichtlich artgerechter Tierhaltung in naher Zukunft verbessern. Ein Betrieb betreibt biologischen Landanbau und zwei Betriebe weisen ein Betriebskonzept nach IP-Suisse-Vorgaben vor. Der Mangel an energieeffizienten Maschinen konnte in den drei Jahren nicht behoben werden, allfällige Optimierungen hängen von den Pächtern direkt ab.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	2	2	=	▲
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	0	0	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	57	57	57	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-8.78	-2.84	-6.44	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.75	0.60	-0.80	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	204	191	182	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	67	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	33	33	=	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶
	Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	0	=	▲

Massnahmen 2015

Im Hinblick auf eine zukunftsweisende Entwicklung wird es zunehmend unerlässlich, den drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens – Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt – Rechnung zu tragen und in Planung und Ausführung anzuwenden. Der 2011 begonnene Weg der nachhaltigen Entwicklung beim Bauen und Betreiben von Liegenschaften soll mit folgenden Massnahmen weiterhin konsequent beschriftet werden:

Gesellschaft

Durchmischung

Die Stadt Bern ist bestrebt, ein Angebot an Wohnungen für sämtliche Bevölkerungsgruppen anzubieten; dieses umfasst u. a. die Kategorien Kleinwohnungen, Familienwohnungen, Wohnen 50+ oder komplementäre Wohnformen.

Gemeinschaftsbereiche

Zur Förderung gesellschaftlicher Kontakte und der Identifikation der Mieterschaft mit dem Mietobjekt und der unmittelbaren Umgebung sind kommunikationsfördernde Begegnungsorte anzubieten (innere und äussere Begegnungszonen).

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien

Neu finden jährlich Anspruchs-Überprüfungen aufgrund der eingereichten Steuererklärungen statt.

Partizipation

Es ist unumgänglich, bei Bauvorhaben frühzeitig über die Ausprägung der Mietermitwirkung zu entscheiden: Bei Grad 1 der Mietermitwirkung gilt eine umfassende Informationspflicht, bei Grad 2 wird die Mieterschaft in die Entscheidung miteinbezogen. Dies umfasst den Bereich der Materialauswahl bei Wand- und Bodenplatten, bei der Farbe der Küchenschränke, bei den Griffen der Küchen- und Badmöbel und bei den Bodenbelägen.

Hindernisfreies Bauen

Bei sämtlichen Sanierungen wird überprüft, ob und wie die Bestandsliegenschaften im Hinblick auf grösstmögliche Hindernisfreiheit angepasst werden können. Bei Neubauten gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen.

Wohlbefinden, Gesundheit

Sicherheit, Lärmfreiheit, gute Lichtverhältnisse, ein intaktes Innenraumklima, geringe Strahlung und Altlastenfreiheit bilden die Grundbedürfnisse in dieser Kategorie.

Wirtschaft

Lebenszykluskosten

Es ist vorgesehen, künftig die Lebenszykluskosten im Verwaltungs- und Finanzvermögen zu ermitteln. Mit dieser Analyse wird es erst möglich, Rentabilität und Wertbeständigkeit über die gesamte Nutzungsdauer einer Immobilie detailliert zu ermitteln.

Finanzierung

Die Finanzierung bei Unterhalts- und Bauarbeiten von Fondsliegenschaften sind durch gezielte Rückstellungen gesichert. Finanzielle Mittel aus dem Innovationsfonds werden für Pilotprojekte und Projekte, die den Einsatz erneuerbarer Energien fördern, eingesetzt.

Externe Kosten

Externe Kosten werden durch die gesamte Bevölkerung verursacht: Ziel ist es, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie verursachten externen Kosten durch Luftverschmutzung, Lärm oder Sondermüll zu reduzieren. Dabei wird der Verminderung der Luftverschmutzung durch den Einsatz erneuerbarer Energien besonderes Augenmerk geschenkt.

Umwelt

Energiestrategie und Richtplan Energie

Die Energiestrategie für die Jahre 2006–2015 der Stadt Bern legt die energiepolitischen Rahmenbedingungen fest, die Strategie für die Folgejahre wird momentan erarbeitet. Zudem ist der Richtplan Energie der Stadt Bern seit November 2014 behördenverbindlich. Sämtliche Neu- und Ersatzgeräte (Heizungen, Lüftungen, Haushaltsgeräte) entsprechen den höchsten Effizienzvorgaben. Bei Neubauten ist der Minergie-P-ECO-Standard (Minergie-A-ECO) anzustreben, bei Sanierungen der Minergie-ECO-Standard (Minergie-ECO).

Baumaterialien

Bei allen baulichen Massnahmen werden ausschliesslich ökologische und gesundheitlich optimierte Materialien mit geringer «grauer Energie» eingesetzt.

Mobilitätsmanagement

Der Faktor an Autoabstellplätzen bei Immobilienobjekten des Fonds ist in der Regel sehr niedrig. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten kann die Parkplatzanzahl durch ein gezieltes Mobilitätskonzept minimiert werden. Dazu werden Mobility@home-Angebote an gezielten Standorten stets geprüft.

Ver- und Entsorgung

Die Energiebuchhaltung mit den Verbrauchsangaben zu Heizenergie, Strom allgemein und Wasser wird mit einem jährlichen Abschluss geführt, bei signifikanten Abweichungen im Verbrauchsbild kann rasch reagiert werden. Die Kanalisationsanlagen werden regelmässig unterhalten und gereinigt, da allfällige Kosten für komplette Kanalisationssanierungen enorm hoch ausfallen würden.

Biodiversität

Bei Sanierungen ist es angezeigt, einen optimalen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schaffen. Eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung sorgt für eine Vielfalt der biologischen Arten im urbanen Siedlungsgebiet.

Impressum

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

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Immobilien Stadt Bern
Schwanengasse 10
CH-3011 Bern

Telefon 031 321 60 60
immobilien@bern.ch
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

Fotografie:
– André Raul Surace, Bern
– Immobilien Stadt Bern
– Vistaplus

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

Lithografie/Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2015

Fotografie Frontseite:
– André Raul Surace, Bern

