



Immobilien
Stadt Bern

Geschäftsbericht 2022

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

2022



Inhalt

Dieses PDF ist
interaktiv. Klicken
Sie einfach auf
den Inhalt, den Sie
lesen möchten.



- 3** Vorwort
- 6** Fonds 2022: Die Kurzübersicht
- 10** Gesellschaftsorgane 2022
- 12** Wohnliegenschaften
- 21** Rebgut
- 24** Baurechte und Entwicklungsareale
- 30** Beteiligungen und Wettbewerbe
- 32** Finanzbericht
- 33** Kommentar zur Jahresrechnung 2022 des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik
- 34** Bilanz
- 38** Erfolgsrechnung 2022
- 42** Erfolgsrechnung 2022 nach Produktgruppen; Teil 1
- 44** Erfolgsrechnung 2022 nach Produktgruppen; Teil 2
- 46** Geldflussrechnung 2022
- 47** Anhang zur Jahresrechnung 2022; Regelwerk
- 49** Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung
- 54** Fondskapital nach Gewinnverwendung
- 55** Verzinsung Fondskapital
- 56** Impressum

Vorwort

Liebe Leser*innen des Geschäftsbericht 2022

**«Stadt der Nachbarschaften»
lautet das Leitmotiv der städtischen
Legislaturrichtlinien 2021
– 2024. Der Fonds für Boden-
und Wohnbaupolitik (Fonds)
trägt massgeblich dazu bei,
dass die in den Legislaturricht-
linien definierten Fortschritte in
der Stadtentwicklung und beim
Wohnungsbau erzielt werden
können.**

So zum Beispiel an der Reichenbachstrasse 118, wo der Fonds zurzeit eine Wohnüberbauung mit 94 preisgünstigen Wohnungen realisiert, wovon 24 dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» zugeordnet werden. Der Fonds zeigt mit diesem städtischen Wohnbauprojekt, dass attraktiver Wohnraum auch im urbanen Raum bezahlbar sein kann. Im vorliegenden Geschäftsbericht werden die Herausforderungen aus Sicht der Projektleitenden beleuchtet und mit eindrücklichen Zahlen zur Grossbaustelle ergänzt.

Eine zentrale Rolle bei der Förderung von bezahlbarem Wohnraum kommt den städtischen Entwicklungsprojekten zu: Die eigentlich bereits im Berichtsjahr geplante Abstimmung zum Viererfeld/ Mittelfeld über die Abgabe von Land im Baurecht und die nötigen Verpflichtungskredite zur Finanzierung der Infrastruktur wurde aufgrund einer Stimmrechtsbeschwerde in zwei Abstimmungen aufgeteilt; dies, um nicht noch weitere Zeit zu verlieren.

Im März 2023 haben die Stimmberechtigten den Verpflichtungskrediten mit 64 % klar zugestimmt. Damit ist ein wichtiger Meilenstein für das neue urbane und grüne Quartier mit Pioniercharakter gesetzt. Die Abstimmung zu den Abgaben im Baurecht wird voraussichtlich im Juni 2023 stattfinden.

Auch auf dem Mädergutareal hat der Fonds Grosses vor: Das Potenzial dieses Areals, das zu einem guten Teil dem Fonds gehört, soll über einen längeren Zeitraum hinweg besser ausgeschöpft werden. Im Fokus stehen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Verdichtung und neue attraktive Frei- und Grünräume. Im August 2022 wurde das Leitbild verabschiedet, das als übergeordnetes Instrument massgebend die kommenden Planungs- und Bauphasen definiert.

Mit der Entwicklung Zentrum Bethlehem soll eine weitere Nutzungsdurchmischte Überbauung entstehen. Geplant sind unter anderem 200 neue Wohnungen sowie 300 Arbeits- und Dienstleistungsplätze.

Die drei genannten Entwicklungen sind ein Sinnbild der «Stadt der Nachbarschaften»: neben der Schaffung von neuem Wohnraum wird die Lebensqualität verbessert, wobei Nachhaltigkeitsaspekten – gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen – eine hohe Bedeutung zukommt.

Neben den Arealentwicklungen informiert Sie der Geschäftsbericht mit kurzen Beiträgen über weniger bekannte Vorhaben des Fonds. Dazu zählen unter anderem verschiedene Sanierungs- und Instandsetzungsprojekte von Wohnliegenschaften, ein neu erstellter Nebenbau für das Rebgut der Stadt Bern oder die Abgabe im Baurecht eines ehemaligen Bauernhauses im Westen der Stadt an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, welche preiswerten, kollektiv nutzbaren und ökologischen Wohnraum für ihre Mitglieder anbieten wird. Ferner vergrösserte der Fonds mit Kaufgeschäften



wie mit dem Mehrfamilienhaus an der Waldstätterstrasse 16 das Wohnungsangebot im Segment GÜWR und fördert über seine Beteiligungen die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Der Fonds blickt auf ein gutes Geschäftsjahr zurück: Die Jahresrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss (Gewinn) von rund 55 Millionen Franken um rund 14 Millionen Franken besser ab, als budgetiert. Die Fondskapitalverzinsung an den allgemeinen Haushalt der Stadt Bern belief sich auf 28,3 Millionen Franken, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 1 Million Franken entspricht. Eine ausserordentliche Teilauflösung der Neubewertungsreserve, Marktwertanpassungen von Liegenschaften sowie unterdurchschnittliche Investitionen bei Bauvorhaben mit werterhaltendem Anteil haben massgeblich zum positiven Geschäftsgang beigetragen.

Unter anderem dank der grossen Vielfalt des Portfolios ist der Fonds in der Lage, seine Gesamtstrategie sowie Teilstrategien umzusetzen und die wohnbaupolitischen Visionen und Ziele der Stadt tatkräftig zu unterstützen.

Der positive Geschäftsabschluss 2022 darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass höhere Energie- und Rohstoffpreise, steigende Zinsen sowie die künftig wegfallende ausserordentliche Teilauflösung der Neubewertungsreserve für den Fonds eine Herausforderung darstellen. Einen umsich-

tigen Umgang mit den vorhandenen Mitteln und den bewährten Mix des Liegenschaftsbestandes gilt es darum auch zukünftig beizubehalten.

Den Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern und den Mitgliedern der Betriebskommission, die mit viel Elan und Engagement zum guten Geschäftsjahr des Fonds beigetragen haben, danken wir an dieser Stelle herzlich. Unser Dank gilt auch allen externen Personen, Institutionen und Unternehmen, die im vergangenen Jahr an der Planung und Realisierung von Projekten des Fonds konstruktiv mitgewirkt haben.

Michael Aebersold
Direktor für Finanzen,
Personal und Informatik
Präsident der Betriebs-
kommission des Fonds für
Boden- und Wohnbaupolitik

Kristina Bussmann
Leiterin Immobilien Stadt Bern
Mitglied der Betriebs-
kommission des Fonds für
Boden- und Wohnbaupolitik



Fonds 2022:

Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in Fr.

Jahresergebnis	55'039'017.94
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	8'514'017.94
Einlage in das Subventionskonto	1'000'000.00
Einlage in das Innovationskonto	800'000.00
Gewinnvortrag	44'725'000.00
Bilanzsumme	1'590'217'605.03
Anlagevermögen	1'575'709'243.54
Fondskapital	962'080'992.00
Dotationskapital	357'381'611.62
Neubewertungsreserve	44'725'000.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	28'911'132.02
Marktwerte Liegenschaften (inkl. Anlagen im Bau)	1'562'880'396.64
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	83'950'149.96
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	52'136'781.18

Produktekennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	2.45
Geschäftsliegenschaften	3.96

Instandhaltungsquote für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	24.34
Geschäftsliegenschaften	18.73

Instandsetzungsquote für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	14.66
Geschäftsliegenschaften	3.57



Ergebnisse der Produktgruppen

in Fr.

	Anlagevermögen in%	Ertrag	Ertrag in%	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	36.7	24'885'615.56	36.2	10'702'494.37	14'183'121.19
Geschäftsliegenschaften	22.8	24'474'390.79	35.6	10'251'918.16	14'222'472.63
Landwirtschaft	1.3	230'355.80	0.3	403'251.72	-172'895.92
Baurechte	26.4	18'392'762.25	26.7	3'170'485.19	15'222'277.06
Beteiligungen	0.5	313'979.00	0.5	148'096.17	165'882.83
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von Fr. 497'880.49 und anteilige Kosten von Fr. 414'779.51 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 928'626.21				

Marktwert

in Fr.

Wohnliegenschaften	577'779'095.93
Einfamilienhäuser	51'932'084.58
Mehrfamilienhäuser	449'902'493.67
Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohn)	72'021'575.58
diverse Wohnliegenschaften	3'922'942.10
Geschäftsliegenschaften gesamt	359'530'590.00
Geschäfts- und Wohnhäuser (überwiegend Geschäft)	66'149'002.73
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	293'381'587.27
Landwirtschaft gesamt	20'180'380.72
Landwirtschaftliche Betriebe	8'167'647.70
Landwirtschaftliche Grundstücke	12'012'733.02
Baurechte gesamt	415'642'130.82
Baurechte zu Wohnbauzwecken	101'933'119.68
übrige Baurechte	313'709'011.14
unbebaute Grundstücke	142'503'470.63
Baulandparzellen und übrige Parzellen	142'503'470.63



Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	99
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	405
Mitarbeitende Rebgut	7
Auszubildende	10

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2'433	615
-> davon im segment GüWR	642	14
-> davon WEG-Mietverträge	251	0
Geschäfts- & Umsatzmietverträge	414	19
PP & Garage	531	241
Baurecht	392	0
Pachtverträge	141	0



772

**Parkplatz- und
Garagenmietverträge**

3048

**Wohnungs-
mietverträge**

433

**Geschäfts-
mietverträge**

392

**Baurechts-
verträge**

405

**Mitarbeitende
Hauswirtschaft und
Reinigung**

99

**Mitarbeitende
Verwaltung**

141

Pachtverträge

8

**Geschäftsleitungs-
mitglieder**



Gesellschafts- organe 2022

Souverän Berner Stadtrat Berner Gemeinderat

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)
Rudolf Friedli (SVP)
Adrian Haas (FDP)
Christine Kipfer (GLP)
Annette Lehmann (SP)
Tilman Rösler (GB)
Martin Zulauf (GFL)

von Amtes wegen

Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern
Alec von Gaffenried, Stadtpräsident
Thomas Pfluger, Stadtbaumeister
Franziska Teuscher, Gemeinderätin
Mark Werren, Stadtplaner

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Barbara Wälti

Geschäftsleitung Immobilien Stadt Bern

Leitung

Kristina Bussmann

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Portfoliomanagement

Alicia Germann

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Entwicklung und Recht

Stefan Christ

Baumanagement Fondsvermögen

Kurt Glanzmann

Finanzen, Administration und IT

Antonio Quarta

Betriebskommission



Cipriano Alvarez



Michael Aebersold



Alec von Graffenried



Christine Kipfer



Annette Lehmann



Thomas Pfluger



Rudolf Friedli



Tilman Rösler



Kristina Bussmann



Adrian Haas



Martin Zulauf



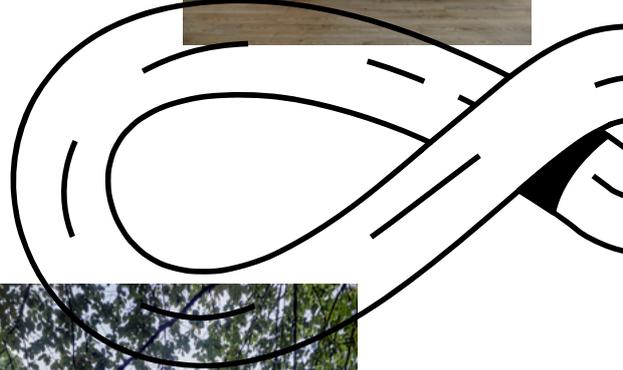
Mark Werren



Franziska Teuscher

Wohnlieger-

schafften



Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118

An der Reichenbachstrasse 118 (R118) entsteht seit Juli 2021 eine Überbauung mit 94 preisgünstigen Mietwohnungen, wovon die meisten für Familien konzipiert sind. Das zertifizierte 2000-Watt-Areal erfüllt ambitionierte Ansprüche bezüglich Nachhaltigkeit, Biodiversität sowie Energieautarkie und bietet seinen künftigen Mieter*innen eine hohe Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zur Aare und den angrenzenden Grünräumen.

Die Vermietung hat im August 2022 begonnen; alle Wohnungen sind bereits vermietet. Der Bezug erfolgt in Etappen ab Herbst 2023.

Baubeginn	Juli 2021
Fertigstellung/Bezug	in Etappen ab Herbst 2023
Kredit	57.1 Millionen Franken
Angebot	94 Wohnungen, davon 24 GüWR

Ausführliche Informationen zum Projekt sind auf www.bern.ch/reichenbachstrasse118 zu finden.





Links: Stefan Spicher, rechts: Andreas Germann.

Für die Stadt und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist es nach dem Neubau der Siedlung Stöckacker Süd nach langer Pause das zweite Wohnbau-Grossprojekt, das unter eigener Federführung realisiert wird. Im Interview sprechen Gesamtprojektleiter Andreas Germann und Projektleiter Stefan Spicher unter anderem über den Alltag auf und neben der Grossbaustelle, prägende Momente sowie persönliche Highlights.

Zum Einstieg eine Begriffsklärung: Wie unterscheiden sich Ihre Aufgabengebiete bei der R118? Und was genau machen eigentlich Bauleiter*innen und Bauführer*innen?

Andreas Germann (GerA): Als Gesamtprojektleiter koordiniere ich die internen und externen Stellen und fokussiere auf das Gelingen des gesamten Projekts. Ich spreche mich mit Planer*innen, Amtsstellen, Quartiervertreter*innen und allen anderen Beteiligten ab und trage die Verantwortung für die Einhaltung des von der Stimmbevölkerung genehmigten Gesamtprojektkredits.

Stefan Spicher (Spi): Die Aufgaben der Projektleitung sind stärker auf den Bau im engeren Sinn bezogen. Ich Sorge dafür, dass der Bauablauf in allen Facetten möglichst reibungslos läuft, betreue die bauspezifischen Kosten und führe das Nachtragsmanagement. Es gibt auch Überschneidungen zur Gesamtprojektleitung, was die Qualitätssicherung unter dem 4-Augen-Prinzip erleichtert. Daneben sind aber auch «formale» Absprachen – etwa bei regelmässig stattfindenden Besprechungen – wichtig, um sicherzustellen, dass nichts vergessen geht. Die Unterscheidung zwischen Bauführung und Bauleitung besteht darin, dass die Bauführung die Verantwortung für ihre Arbeitsgattung – also zum Beispiel die Baumeisterarbeiten – wahrnimmt, sei es in personeller oder terminlicher Hinsicht sowie bezüglich der Kosten. Das Aufgabenprofil der Bauleitung ist ähnlich, umfasst aber alle Arbeitsgattungen eines Projekts und geht dafür weniger in die Tiefe.

Herr Germann, Sie wohnen ganz in der Nähe zur Baustelle, ist das eher Fluch oder Segen?

GerA: Für mich persönlich definitiv ein Segen. Durch meine Rolle im Projekt sind viele bereichernde Begegnungen im Quartier entstanden. Allerdings bin ich froh, dass die Vermietung nicht über mich, sondern über die Bewirtschaftung bei ISB läuft. Persönliche Beziehungen waren darum – zum Glück! – irrelevant.

Sie haben die Verantwortung, dass bei der R118 alles rund läuft. Angesichts der Grösse des Projekts

und der Anzahl der Beteiligten dürfte es vermutlich auch mal stressig werden. Wie gehen Sie damit um und wie behalten Sie den Überblick?

GerA: Es kann schon vorkommen, dass vieles gleichzeitig auf mich einprasselt und im ersten Moment alles gleichermassen dringend erscheint. Um den Überblick zu behalten, versuche ich, die verschiedenen Ansprüche und Aufgaben strategisch nach Prioritäten zu sortieren. Das bedeutet aber auch, bei der Priorisierung zu bleiben, auch wenn dadurch manchmal Bedürfnisse zurückgestellt werden müssen. Sich strikt abzugrenzen entspricht nicht unbedingt meinem Naturell, kann aber sehr entlastend wirken und Kapazitäten freisetzen. Gepaart mit etwas Gelassenheit und einem langfristigen Fokus lässt sich so der Stress gut bewältigen. Projekte dieser Grösse sind aber auch immer das Resultat einer Zusammenarbeit von vielen Beteiligten. Es ist also nicht so, dass alles nur von mir abhängt. Auf Seite ISB haben wir ein gut funktionierendes und erfahrenes Kernteam und die Zusammenarbeit mit den externen Partnern klappt sehr gut. Dank gegenseitigem Vertrauen und einer offenen Kommunikation können wir im Team so meistens zielorientiert arbeiten und stressigen Situationen vorbeugen.



© ISB

Welches Ereignis auf der Baustelle ist Ihnen in Erinnerung geblieben? Und auf was freuen Sie sich noch?

Spi: Die Grundsteinlegung, als es nach langer Vorbereitungszeit endlich losging, gehört sicher zu einer der vielen schönen Erinnerungen. Zu erwähnen ist auch die meist konstruktive Zusammenarbeit, sei es mit den Planenden oder den beteiligten Unternehmen, die ich als grosse Bereicherung wahrgenommen habe. Jetzt freue ich mich auf einen hoffentlich «ereignisfreien» Abschluss der Bauarbeiten.

GerA: Der Moment, als die ersten Gerüste abgebaut wurden war ein Aha-Erlebnis. Es war ein schöner Spätwintertag und das Spiel der freigelegten Fassadenelemente im Sonnenlicht hat uns alle begeistert.

Was ist Ihre Rolle beim Thema Arbeitssicherheit?

Spi: Die Arbeitssicherheit auf der Baustelle hat oberste Priorität. Sämtliche am Bau Beteiligten werden vor Arbeitsbeginn über die Sicherheitsverfahren und -richtlinien instruiert. Die Einhaltung wird durch die örtliche Bauleitung überprüft. Wir als Bauherrenvertretung stehen unterstützend zur Seite. Wenn mir selbst etwas auffällt, spreche ich es direkt an.

Wo/was sind die besonderen Herausforderungen bei der R118?

GerA: Mit dem Projekt verfolgt die Stadt Bern hohe Ziele bezüglich Nachhaltigkeit, Energieautarkie, Sharing-Mobilität, Städtebau und Architektur sowie sozialer Einbettung - und dies alles zur Kostenmiete. Die verschiedenen Interessen sind manchmal widersprüchlich und müssen gut abgewogen werden. Es gibt keine Vorlage, die alles regelt, was solche Projekte sehr spannend macht. Der Bau knüpft in vielerlei Hinsicht an die umliegenden Bauten aus den 1960er Jahren an, so auch mit der von Beton geprägten Materialisierung. Die Architekt*innen haben gezeigt, dass es dank einem hohen Anteil an Recycling-Beton möglich ist, die Anforderungen des 2000-Watt-Areal-Labels trotz der suboptimalen CO₂-Bilanz dieses Baustoffs zu erfüllen.

Vor Ort wurde ein Ausschnitt der Fassade in Lebensgrösse erstellt; wieso?

GerA: Mit dem 1:1 Modell wollten wir einerseits die Materialien, wie den pigmentierten Beton oder die lasierten Zementfaserplatten beurteilen und andererseits die Fügung der Elemente rund um die Fenster prüfen. Der Aufwand hat sich gelohnt,

denn einiges wurde nochmals angepasst, bevor die rund 500 Fenster verbaut wurden.

Planung und effektive Umsetzung vor Ort sind manchmal zwei Paar Schuhe. Gibt es dazu Erfahrungen bei der R118?

Spi: Ursprünglich war geplant, dass Teile des Untergeschosses des früheren Bildungszentrums Pflege weiterverwendet werden. Es stellte sich jedoch heraus, dass dadurch keine Kosten eingespart werden können und dies auch aus planerischer Sicht keine Vorteile bringt.

Gab es unvorhersehbare Momente auf der Baustelle?

GerA: Die Entstehung des Baus ist für das gesamte Quartier sehr spannend. So auch für einige Jugendliche, die es sich im vergangenen Frühling an einem Freitagabend auf einem der neuen Dächer samt Bierharasse gemütlich eingerichtet hatten und die fantastische Aussicht genossen. Natürlich ist das gefährlich und verboten. Nachdem aus der Nachbarschaft die Polizei alarmiert wurde, nahm das Vergnügen ein jähes Ende.

Spi: Coronabedingt war für alle neu, dass wir die wöchentlichen Bausitzungen per Videocall durchführten. Um dies zu ermöglichen, haben wir ein entsprechendes System im Container der Bauleitung installiert und uns trotz der besonderen Umstände rasch an das neue Setting gewöhnt.

Hat die Corona-Pandemie das Projekt auch anderweitig beeinflusst?

GerA: Eine grössere Herausforderung war sicherlich die Verschiebung der Volksabstimmung über den Baukredit. Der Projektierungskredit war nahezu aufgebraucht, weshalb die Planer*innen zur Überbrückung von rund einem halben Jahr Vorleistungen erbringen mussten. Dank diesem Entgegenkommen konnten die anvisierten Termine eingehalten sowie die Ausschreibungen ohne Unterbruch fortgesetzt werden. Auch die Durchführung der Informationsanlässe mit über 100 Teilnehmenden über virtuelle Kanäle war gewöhnungsbedürftig, hat aber letztlich gut geklappt. Insgesamt wurde der Baufortschritt durch die Pandemie nicht wesentlich verlangsamt. Indirekt hat Corona und später der Krieg in der Ukraine aber zu Materialknappheit und höheren Kosten geführt.

Spi: Die Teuerung wie auch die Materialknappheit waren in der Vergangenheit im Bauwesen kein grosses Thema. Die Einarbeitung in diese «neue» Materie war zeitintensiv und juristisch anspruchsvoll.

Als Mitarbeitende von ISB dürfe Sie keine städtische Wohnung mieten. Falls es diese Weisung nicht geben würde – für welche Wohnung würden Sie sich entscheiden und warum?

GerA: Für mich ganz klar eine Wohnung im obersten Geschoss des Haus 1 parallel zur Reichenbachstrasse. Die grosszügige Befensterung holt die Alpen aus dem Süden und den Jura aus dem Norden mitten in den durchreichenden Wohn- und Essraum – was will man mehr?

Spi: Das sehe ich auch so. Und wenn ich schon die freie Wahl hätte, würde ich mich für die südliche Randwohnung entscheiden.

Interview: Philippe Winz, ISB

Andreas Germann...

- hat in Lausanne und Zürich Architektur studiert und während 15 Jahren in diversen Architekturbüros in Basel, Zürich und Bern gearbeitet.
- arbeitet seit 2018 als Teamleiter im Bereich Baumanagement von Immobilien Stadt Bern
- ist verheiratet und Vater von drei Söhnen.

Stefan Spicher...

- ist diplomierter Bauführer und hat während 5 Jahren als Bauleiter in einem Architekturbüro sowie 5 Jahre als Kalkulator in einer Generalunternehmung gearbeitet.
- arbeitet seit 25 Jahren als Teamleiter im Bereich Baumanagement von Immobilien Stadt Bern.
- ist verheiratet und Vater von zwei Söhnen.



Ein paar Fakten zum Projekt

5.65 t

**Schwerstes Einzelbauteil:
Balkontrennwand EG Haus 2**

71

**Beteiligte Unternehmen
(Anzahl Werkverträge)**

386

**Fahrrad-
abstellplätze**

2.4 km

**Bohrmeter
für Erdsonden**

21.43 m

**Höchste Erhebung
(Dachrand Haus 1)**

8'744 m²

**verlegtes Parkett
(1.4 Fussballfelder)**

1.5 km

Vorhangschienen

360'000 kWh

**Max. Leistung der
PV-Anlage pro Jahr**

488

Normfenster (Holz-Metall)

168

WC-Papierrollenhalter

Überprüfung Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien im Jahr 2022

Ergebnisse der Überprüfung 2022, Werte per 31.12.2022

Mietkriterien erfüllt	93.45 % (-0.55% zum Vorjahr)
Stossende Fälle	keine
Total Mietverträge	656 (-5 zum Vorjahr)

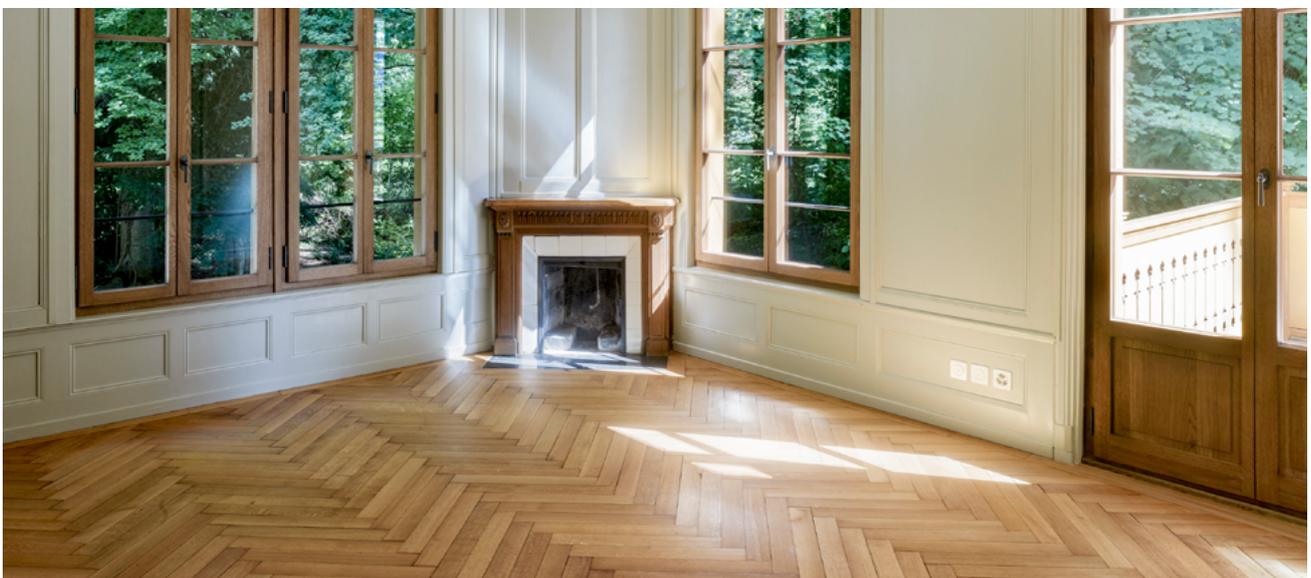
Der leichte Rückgang der abgeschlossenen Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) ist einerseits auf die im Jahr 2021 gesenkten Einkommenslimiten zurückzuführen, andererseits wurden im Berichtsjahr keine Liegenschaften erworben, in denen unmittelbar GüWR-Wohnungen realisiert werden konnten. Auch war die Anzahl sanierter Wohnungen, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten neu zur Vermietung gelangten, tiefer als in den Vorjahren. Zudem mussten infolge von Sanierungen, welche aufgrund der Eingriffstiefe Entmietungen zur Folge hatten, einige GüWR-Verträge aufgelöst werden.

Gesamtsanierung Laubeggstrasse 40

Baujahr	1860
Baubeginn	September 2021
Fertigstellung	September 2022
Vermietung	Herbst 2022
Kosten	Fr. 3.18 Mio.
Angebot	4 Wohnungen (ehemals 3 Wohnungen)

Die schützenswerte Liegenschaft wurde im 19. Jahrhundert erbaut und seither mehrfach umgebaut und erweitert. Erwähnenswert sind die bauzeitlich erhaltenen Elemente, wie die dekorativen Heizkörper, Naturstein-Cheminées, filigrane Deckenstuckaturen oder kunstvoll gefertigte Wandtäfer. Die ebenfalls gut erhaltenen Oberflächenmaterialien aus Naturstein, Terrazzo oder massiven Berner- und Fischgratparkettböden runden das herrschaftliche Erscheinungsbild des ehemaligen Herrenstocks ab.

Bei der Sanierung wurden die Erd- und Obergeschosswohnungen mit geringen Eingriffen raumstrukturell optimiert und die ehemalige Dachwohnung in zwei neue 3.5-Zimmerwohnungen unterteilt. Sämtliche Eingriffe wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und ausgeführt. Die Gebäudehülle wurde energetisch aufgewertet, die Haustechnik ersetzt und die Nasszellen erweitert. Zu den Sanierungsarbeiten gehörte auch die Instandsetzung der historisch wertvollen Oberflächen und Elemente oder das Ersetzen mit Bauteilen aus dem Depot der kantonalen Denkmalpflege.



Laubeggstrasse 40
© Alexander Gempeler, Bern

Gebäudehüllen- sanierung Burckhardt- strasse 2/4/6

Baujahr	1947/48
Baubeginn	Februar 2021
Fertigstellung	November 2021
Kosten	Fr. 1.8 Mio.
Angebot	21 Wohnungen, davon 15 im Segment GüWR (Anzahl Wohnungen unverändert)

Die dreigeschossigen Wohnhäuser erbaute die Einwohnergemeinde Bern Mitte des 20. Jahrhunderts; seither sind sie Bestandteil der Siedlung Schlossmatt. Nachdem bereits im Jahr 2020 sämtliche Küchen und Nasszellen erneuert sowie eine Komfortlüftung eingebaut wurde, erfolgte Ende 2021 eine Sanierung der Gebäudehülle: Die Fassaden sind nun wärmegeämmt, die Fenster ausgewechselt sowie das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaften ist dabei weitgehend erhalten geblieben. Eine dachintegrierte Photovoltaikanlage ersetzt eine konventionelle Ziegeleindeckung, zudem wurden die Kellerdecken gedämmt und bei sämtlichen Heizkörpern die Regulierventile ausgewechselt. Zusätzlich gibt es neben den Eingangsbereichen nun auch gedeckte Veloabstellplätze. Die Sanierungsarbeiten erfolgten in bewohntem Zustand; es mussten keine Mietverhältnisse gekündigt werden. 15 der 21 Wohnungen sind dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zugeordnet, wovon 8 Wohnungen derzeit auch entsprechend vermietet werden; die restlichen 7 Wohnungen bei künftigen Wechseln der derzeitigen Mieterschaft.



Burckhardtstrasse 2/4/6 © ISB



Studerstrasse 44 © ISB

Instandstellung Studerstrasse 44 (Notschlafstelle Pluto)

Baujahr	1974
Kauf	August 2021
Baubeginn	Januar 2022
Fertigstellung	April 2022
Vermietung	April 2022
Kosten	Fr. 130'000.00

Der Fonds erwarb das freistehende Einfamilienhaus an der Studerstrasse 44 im Jahr 2021. Die damals leerstehende Liegenschaft befindet sich unmittelbar neben dem Autobahnviadukt Felsenau. Für die Vermietung wurde das Objekt im Berichtsjahr sanft instand gestellt (Bodenbeläge, Malerarbeiten, Küchen- und Sanitärapparate sowie Kleinunterhalt). Nach der Instandsetzung wurde die Liegenschaft dem Verein Rêves Sûrs vermietet, welcher darin die Notschlafstelle Pluto betreibt. Diese bietet Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter zwischen 14 und 23 Jahren in Notsituationen kostenlos Obdach, Schutz und Sicherheit. Das Projekt sieht eine drei Jahre dauernde Pilotphase vor, dementsprechend ist der Mietvertrag für drei Jahre abgeschlossen. Es besteht eine rege Nachfrage nach derart geschützten Räumen: Gemäss Angaben der Betreibenden erreichte das Projekt rasch einen hohen Bekanntheitsgrad; entsprechend war die Notschlafstelle schon kurz nach der Eröffnung regelmässig ausgebucht.





Reboggut

Rebgut der Stadt Bern

Neubau für Lager, Garage, Werkstatt und Waschplatz

Baubeginn Januar 2022
 Fertigstellung August 2022
 Kredit Fr. 975'000.00

Der Rebbaubetrieb nutzte in den vergangenen Jahren einen Teil der Räumlichkeiten im ehemaligen Ökonomiegebäude als Lager, Garage und Werkstatt. Da das Ökonomiegebäude einen hohen Sanierungsbedarf aufweist, haben die Betriebskommission des Fonds und in abschliessender Kompetenz der Gemeinderat den Baukredit für eine Gesamtanierung beschlossen. Das von der Denkmalpflege als schützenswert eingestufte Ökonomiegebäude erfüllt die Anforderungen bezüglich Zugänglichkeit mit Geräten und Maschinen nicht. Aufgrund der strengeren Vorschriften im Bereich Brand- und Schallschutz sowie Schmutzwasser hätten grosse Eingriffe an der 1923 errichteten Liegenschaft vorgenommen werden müssen, um die bis anhin für den Rebbaubetrieb genutzten Räumlichkeiten zu erhalten. Aus diesem Grund wurde im Juni 2021 entschieden, diese Räumlichkeiten in einem neu zu erstellenden Nebenbau zu integrieren, was zugleich den Vorteil hat, dass das Ökonomiegebäude vollumfänglich einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.



Ökonomiegebäude (vor der Sanierung) © ISB



Nebenbau Rebgut © ISB

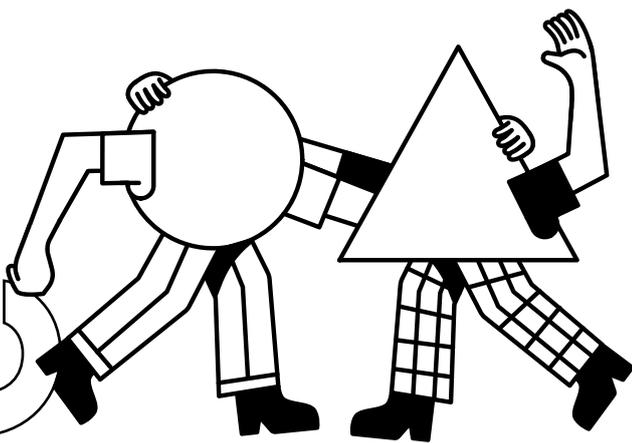
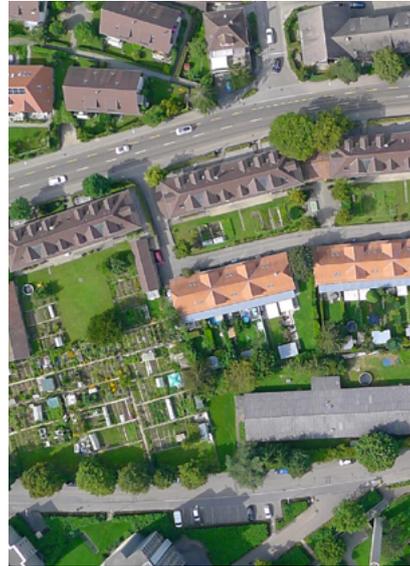
Der westlich des Kellereigebäudes erstellte Nebenbau bildet einen klaren Abschluss zwischen dem Rebgut und dem Kulturland. Das einfache eingeschossige Gebäude in Holzbauweise ermöglicht effizientere Betriebsabläufe und beherbergt zusätzlich einen gesetzlich vorgeschriebenen Waschplatz für Landwirtschaftsfahrzeuge sowie Spritzbehältnisse. Dank einer regionalen Zusammenarbeit profitieren zudem andere Winzerbetriebe vom neuen Waschplatz, an dessen Kosten sich zudem der Kanton anteilmässig beteiligt hat.

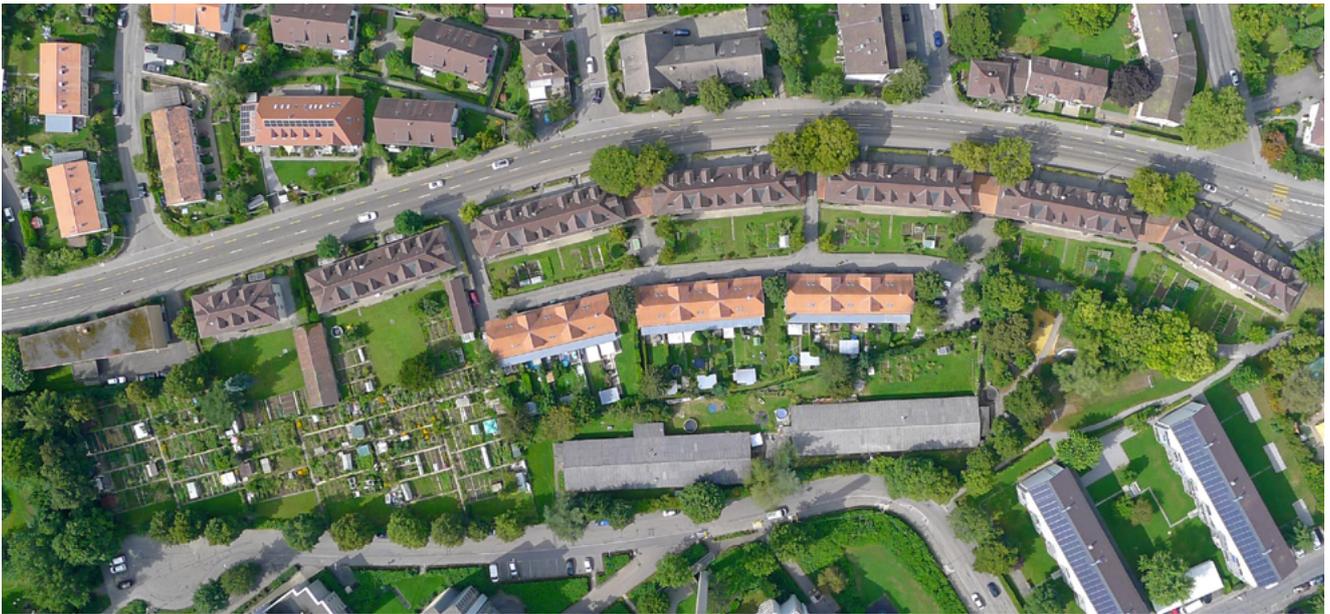
Die Werkstatt kann bei Bedarf mit einem kompakten Pelletofen geheizt werden und bietet so im Unterschied zum alten Standort auch im Winter ein angenehmes Arbeitsumfeld. Eine im Dach integrierte Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 275 m² und einer prognostizierten Jahresproduktion von 40'000 kWh versorgt dank Eigenverbrauchsgemeinschaft auch das Kellerei- und Ökonomiegebäude sowie die Villa mit klimafreundlicher Elektrizität.



Villa Reboult © ISB

Baurechte und Entwicklung- lungsziele





Mädergut © Vistadoc

Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld

Am 2. Februar 2022 hat der Stadtrat die Abstimmungsvorlage «Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite» zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Bern verabschiedet. Gegen diesen Beschluss wurde eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht. Um zu verhindern, dass die freie Meinungsbildung der Stimmberechtigten durch eine hängige Beschwerde erschwert wird, hat der Gemeinderat beschlossen, die Vorlage aufzuteilen. Im Oktober 2022 hat der Stadtrat die Vorlage über die Verpflichtungskredite zuhanden der Stimmberechtigten erneut beschlossen. Inzwischen haben die Stimmberechtigten am 12. März 2023 den Verpflichtungskrediten über Fr. 124.59 Mio. mit 64.1 % zugestimmt. Eine noch hängige Stimmrechtsbeschwerde kritisiert das Verhalten der Behörden im Abstimmungskampf und die Darstellung der gegnerischen Argumente in der Abstimmungsbotschaft. Die Vorlage zur Abgabe von zwei Landflächen im Baurecht wird im Juni 2023 zur Abstimmung gelangen.

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung hat der Gemeinderat im Januar 2022 die Anpassung der geringfügigen Änderungen der Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld sowie die Änderungen des Richtplanes «städtebauliches Konzept und Leitlinien Viererfeld/Mittelfeld» in Kraft gesetzt. Weiter wurde im Frühling 2022 die Mitwirkung zum Detailerschliessungsplan Viererfeld/Mittelfeld

durchgeführt und im Oktober 2022 dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Entwicklung Mädergutareal

Der Fonds beabsichtigt, das Gebiet zwischen Bottigenstrasse, Mädergutstrasse und Kleefeldstrasse schrittweise und über einen längeren Zeitraum hinweg weiterzuentwickeln. Im Berichtsjahr erfolgte die Genehmigung des Leitbilds Mädergut durch die Betriebskommission des Fonds und durch den Gemeinderat. Der Entwicklungsperimeter im Eigentum des Fonds sowie des ebenfalls beteiligten Gfeller-Fonds umfasst sieben Parzellen mit einer Grundstückfläche von rund 33'000 m². Im Rahmen der vorgesehenen Verdichtung soll zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Ergänzend sind offene und vielseitig nutzbare öffentliche Grün- und Freiräume sowie weitere quartierdienliche Nutzungen im Mädergut geplant. Auf der Basis der 2021 abgeschlossenen städtebaulichen Studie und des verabschiedeten Leitbilds erfolgt bis voraussichtlich Ende 2023 die Erarbeitung eines Masterplans als Grundlage für das nachfolgende Planerlassverfahren.

Entwicklung Zentrum Bethlehem

Die Entwicklung des Zentrums Bethlehem basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West, den der Gemeinderat im März 2020 verabschiedet hat. Auf dem Areal (Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12) soll eine nutzungsdurchmischte Überbauung entstehen. An der Projektträgerschaft beteiligt sind neben den beiden Grundeigentümerschaften, namentlich der Fonds und die Genossenschaft Migros, auch die Band-Genossenschaft und die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz als Baurechtsnehmende. Die Projektverantwortlichen beabsichtigen eine Arealentwicklung, die mehrheitlich preisgünstige Wohnungen mit verschiedenen Einkaufs- und Gewerbeflächen und attraktiven Aussen- und Grünräumen kombiniert. Auf Baurechtsgrundstücken des Fonds plant einerseits die Band-Genossenschaft ein neues Gewerbe- und Dienstleistungsangebot mit über 300 Arbeits- und Integrationsplätzen; andererseits beabsichtigt die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz rund 70 preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Die Genossenschaft Migros Aare plant auf ihrem Grundstück einen neuen Supermarkt, wobei auch Flächen für Drittmietende (vorwiegend Detailhandel) vorgesehen sind. Zudem beabsichtigt sie, rund 130 neue Wohnungen zu realisieren, wovon ein Drittel im preisgünstigen Segment vermietet werden soll. Quartierorganisationen, Verbände und Parteien sowie direkte Nachbar*innen wurden in die

Planungsarbeiten einbezogen und konnten im Rahmen eines partizipativen Prozesses ihre Bedürfnisse und Anliegen einbringen.

Unter der Federführung des Stadtplanungsamts werden nun u.a. die Resultate aus dem Studienauftrag in eine Überbauungsordnung überführt. Da es sich dabei um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, werden abschliessend die Stimmberechtigten über dieses Planungsinstrument befinden können. Ein möglicher Baustart im Zentrum Bethlehem ist frühestens für 2026 vorgesehen.



Matzenriedstrasse 94 © ISB

Baurechtsabgabe Matzenriedstrasse 94

Das schützenswerte Bauern- und Ofenhaus an der Matzenriedstrasse 94 wurde im Berichtsjahr zur Abgabe im Baurecht für Eigenheimnutzung mit gemeinschaftlichem Wohnen ausgeschrieben. Bei der Vergabe wurden neben wirtschaftlichen auch qualitative Aspekte berücksichtigt. Den Zuschlag erhielt eine neu gegründete, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, welche preiswerten, kollektiv nutzbaren und möglichst ökologischen Wohnraum für ihre Mitglieder anbieten wird. Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege ausgearbeitet, so dass das prächtige Bauernhaus voraussichtlich ab Frühling 2025 durch die junge Wohngemeinschaft mit bis zu zehn Personen neu belebt werden kann.



Illustration/Studie zur Entwicklung Zentrum Bümpliz © Rolf Mühlethaler Architekten

Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Nach einer ähnlich grossen Anzahl an geprüften Ausschreibungen wie im Vorjahr, konnten für vier Liegenschaften erfolgreiche Verhandlungsschlüsse erzielt werden. Bei zwei Liegenschaften wird der Übergang von Nutzen und Gefahr allerdings erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgen. Im Berichtsjahr konnten folgende Liegenschaften erworben werden:

Waldstätterstrasse 16

Im Januar 2022 hat der Fonds das Mehrfamilienhaus an der Waldstätterstrasse 16 für Fr. 4.35 Mio. erworben. Das Gebäude aus dem Jahr 1957 befindet sich, seinem Alter entsprechend, in einem guten Zustand. Die Liegenschaft umfasst insgesamt acht Wohnungen auf vier Geschossen; auf jeder Etage befinden sich je eine 3- und eine 3,5-Zimmerwohnung. Zudem besteht im Dachgeschoss Potenzial für eine zusätzliche Wohneinheit. Die bestehenden Mietverhältnisse wurden fortgeführt. Kommt es zu einem Wechsel der bisherigen Mieterschaft, sind die 3,5-Zimmerwohnungen zur Vermietung für das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) vorgesehen.



Waldstätterstrasse 16 © ISB



Reichenbachstrasse 78 © ISB

Reichenbachstrasse 78

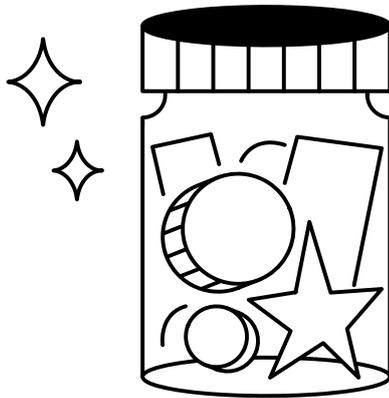
Bei der Liegenschaft an der Reichenbachstrasse 78 handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das der Fonds erwarb, ohne dafür zunächst eine Wohnnutzung vorzusehen. Der Erwerb begründete sich mit dem Erhalt der darin untergebrachten städtischen KITA, die bei einem privaten Verkauf aller Voraussicht nach hätte weichen müssen. Die Tagesstätte soll jedoch dereinst im Kirchgemeindehaus Matthäus untergebracht werden, was die Möglichkeit bietet, im Einfamilienhaus nach dem Auszug der Tagesstätte marktergänzende Wohnnutzungen zu ermöglichen.



Insgesamt

2'525 m²

bebaute Grundstücke gekauft



Insgesamt für

Fr. 7'815'000

bebaute Grundstücke gekauft



Kauf von bebauten Grundstücken (inkl. Baurechte)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Kauf von
Studerstrasse 48, 50	Bern	Gbbi.Nr. 2/2748	-	824	2'200'000.00	01.01.22	Erben Nichols
Winterfeldweg 116d	Bern	Gbbi. Nr. 2/1672	Gbbi. Nr. 6/3271	100	265'000.00	01.02.22	Elsbeth Gerber-Schrag
Reichenbachstrasse 78	Bern	Gbbi. Nr. 2/1229	-	815	1'000'000.00	01.08.22	G. Eged
Waldstätterstrasse 16	Bern	Gbbi. Nr. 5/2630	-	786	4'350'000.00	01.02.22	Erben Schmied

Verkauf von bebauten Grundstücken (inkl. Abgaben im Baurecht)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Verkaufspreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Verkauf an
Matzenriedstrasse 94	Bern	Gbbi. Nr. 6/933	Gbbi. Nr. 6/5076	3'731	550'000.00	01.07.22	Wohnbau-genossenschaft 94

Vermögensübertragungen

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m ²	Übertragungswert Fr.	Datum Übertragung	Übertragung
Kühlewilstrasse 6 und 8	Wald BE	Wald 2/422	2'431	703'000.00	01.01.22	VV an Fonds

Schenkung (unentgeltliche Terrainübertragung)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m ²	Übertragungswert Fr.	Datum Übertragung	Übertragung
Junkerngasse 43	Bern	1/234	48	unentgeltlich	GB-Eintrag	Fam. Schweizer/Bär-Spring

Beteiligungen und Wett- bewerbe



Überbauung Holliger © holliger-bern.ch

Holliger

Die Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage Warmbächli umfasst sechs Baufelder um einen zentralen Hof, welcher vom Stadtbach durchflossen wird. 2018 wurden die Baufelder vom Fonds im Baurecht an die folgenden sechs Wohnbaugenossenschaften abgegeben: Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Fambau Genossenschaft, Baugenossenschaft Aare Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen und Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Die

beteiligten Wohnbaugenossenschaften bilden zusammen die Infrastrukturgenossenschaft Holliger, welche die Infrastrukturkosten mitfinanziert und Baurechtsnehmerin des gemeinsamen Siedlungshofs ist.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (Baufeld O1)

Im Auftrag der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wird zurzeit auf dem Baufeld O1 das Projekt «Frau Holle» des Teams JAEGER KOECHLIN Architekten ETH/BSA/SIA Basel projektiert. Geplant ist ein Hochhaus mit rund 70 Wohneinheiten.

Im August 2022 nahmen rund 70 Genossenschaftler*innen an einem Informationsanlass teil, um das zukunftsweisende Bauprojekt kennenzulernen und mit den Architekt*innen ins Gespräch zu kommen. In Workshops diskutierten die Anwesenden, wie die unterschiedlichen Gemeinschaftsräume genutzt werden könnten und wie sie sich dereinst das nachbarschaftliche Zusammenleben im Hochhaus vorstellen.

npg AG (Baufeld U2)

Nach Baubeginn Ende November 2021 erfolgte im Juni 2022 die feierliche Grundsteinlegung für das Projekt «Stromboli» der npg AG für nachhaltiges Bauen. Die Fertigstellung der 46 Wohnungen (2.5 bis 8.5 Zimmer) erfolgt voraussichtlich bis im Dezember 2023.

Genossenschaft Warmbächli (Baufeld O2)

Der Bezug der Wohnungen der Genossenschaft Warmbächli erfolgte bereits Ende 2021. Eine Auszeichnung erhielt das Projekt jedoch im Berichtsjahr: Im Dezember 2022 wurde der Holligerhof 8 vom Architekturmagazin HOCHPARTERRE mit einem silbernen Hasen ausgezeichnet. Den Preis in der Kategorie Architektur, Landschaft und Design erhielt das beteiligte Architekturbüro BHSF für die ausserordentliche Leistung bei der Umnutzung

des ehemaligen Lagerhauses der Chocolat Tobler in ein Wohngebäude. Beim einzigen Umbauprojekt der Siedlung Holliger wurden 60 neue Wohnungen verschiedenster Art, darunter Klein-, Familien- und Grosswohnungen, Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und eine Selbstausbauwohnung realisiert.

[HOCHPARTERRE-Artikel über die Verleihung](#)

[Eine tabellarische Übersicht aller Beteiligungen des Fonds kann dem Finanzbericht auf S.46 entnommen werden.](#)



Holligerhof 8 - Gemeinschaftliche Dachterrasse
© HOCHPARTERRE

Firvan-

Weserichst



Kommentar zur Jahresrechnung 2022 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

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

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 55.0 Mio. ab. Das Fondskapital beinhaltet neben dem Erneuerungskonto auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialkonten, das Subventionskonto und das Innovationskonto.

Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto weisen nach der Gewinnverwendung einen Saldo von total Fr. 312.6 Mio. auf.

Verteilung Jahresgewinn	in Fr.
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	12'187'408.75
Entnahme Erneuerungskonto	- 3'673'390.81
Zuweisung Innovationskonto netto	800'000.00
Zuweisung Subventionskonto netto	1'000'000.00
Zuweisung Gewinnvortrag	44'725'000.00
Total	55'039'017.94

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um Fr. 46.5 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2022 Fr. 1'590.2 Mio. (Vorjahr Fr. 1'543.7 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften sowie den Erwerb von Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird durch die Stadtverwaltung geführt.

Die Forderungen betragen insgesamt Fr. 1.3 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von rund Fr. 0.2 Mio. aus. Die Abnahme begründet sich hauptsächlich mit der erfolgreichen Einforderung von ausstehenden Mietzinsen und der dadurch reduzierten Wertberichtigung auf Forderungen.

Die ausstehenden Mietzinsforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 0.5 Mio. auf Fr. 1.4 Mio. gesunken. Das Delkredere konnte um Fr. 348'000.00 auf Fr. 137'000.00 reduziert werden.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen von insgesamt Fr. 13.3 Mio. beinhalten die ordentlichen zeitlichen Abgrenzungen sowie die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten. Die bilanzierten Aktiven aus Heiz- und Nebenkosten belaufen sich per 31. Dezember 2022 auf Fr. 11.8 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von Fr. 5.2 Mio. aus. Per Bilanzstichtag waren 30 % der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2021/2022 erstellt. Dieser Rückstand begründet sich mit der Einführung des neuen ERP-Systems und der dadurch noch pendenten Abrechnungen.

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Der Saldo der Beteiligungen hat sich von Fr. 7.35 Mio. auf Fr. 7.44 Mio. erhöht. Dieser Zuwachs hat sich aufgrund der Beteiligung an der Kapitalerhöhung der Baugenossenschaft Bethlehem Bern, der Sanierung und Kapitalveränderung der Gäbelbach Immobilien AG und dem Zukauf zusätzlicher Anteile an der Egelmoos AG ergeben.

Die gewährten Darlehen haben per 31. Dezember 2022 ihren Saldo von Fr. 5.4 Mio. fast unverändert gehalten. Im Berichtsjahr wurde das Darlehen des Vereins Sunraising (Fr. 15'000.00) vollständig amortisiert. Zudem hat der Verein Wohnenbern auf die zweite Tranche ihres Darlehens von Fr. 150'000.00 verzichtet.

Im Berichtsjahr sind Investitionen von insgesamt Fr. 33 Mio. in die verschiedenen Bauprojekte (Verpflichtungskredite) eingeflossen. Mit Fr. 16.2 Mio. entfielen 2022 die höchsten Ausgaben auf den Neubau der Reichenbachstrasse 118, mit Fr. 2.9 Mio. auf den Neubau Centralweg 15 und mit Fr. 2.2 Mio. auf die Gesamtsanierung Laubeggstrasse 40.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von Fr. 42 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

Zugänge (Käufe und Entwidmungen)	in Fr.
Studerstrasse 48 / 50, Mehrfamilienhaus	2'200'000.00
Waldstätterstrasse 16, Mehrfamilienhaus	4'350'000.00
Winterfeldweg 116d, Reiheneinfamilienhaus	265'000.00
Reichenbachstrasse 78, Einfamilienhaus	1'000'000.00
Kühlewilstrasse 6 / 8, Übertragung von der Stadt	703'000.00

Abgänge

Matzenriedstrasse 94 / 94a, Abgabe im Baurecht	- 550'000.00
--	--------------

Bilanz

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 Fr. 27.1 Mio. und gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 6.7 Mio. aus. Diese Veränderung steht einerseits in Zusammenhang mit den offenen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und andererseits mit der Erhöhung der Kontokorrentschuld gegenüber der Stadtkasse um Fr. 3.3 Mio. Zudem wurden per Bilanzstichtag Fr. 0.9 Mio. weniger Mietzinsforderungen für das Jahr 2023 vorausbezahlt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten mit Fr. 590 Mio. weisen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von Fr. 30 Mio. aus. Diese Zunahme begründet sich mit den Investitionen in Bauvorhaben und den vorgenommenen Immobilienkäufen. Die Schuldenentwicklung hält sich mit 38 % konstant.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen weisen im Berichtsjahr eine Abnahme von Fr. 1.2 Mio. aus und betragen per Ende Geschäftsjahr Fr. 10.7 Mio. In dieser Position sind zeitliche Abgrenzungen für noch nicht verrechnete Aufwände und im Voraus erhaltene Erträge sowie die Marchzinsen und Agios aus aufgenommenen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Per Ende Geschäftsjahr 2022 beträgt das Fondskapital Fr. 962.1 Mio. Seit 2019 ist die Schwankungsreserve mit einem Saldo von Fr. 68.5 Mio. unverändert. Die Neubewertungsreserve wird linear bis 2023 aufgelöst und weist im Berichtsjahr einen Saldo von Fr. 44.7 Mio. aus.

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2022	%	31.12.2021	%
AKTIVEN		1'590'217'605.03	100.00	1'543'665'462.58	100.00
Flüssige Mittel		3'996.49	0.00	622'883.58	0.04
Post		3'996.49	0.00	622'883.58	0.04
Forderungen		1'253'554.99	0.08	1'450'234.23	0.09
Forderungen gegenüber Dritten	1	1'390'554.99	0.09	1'925'006.23	0.12
Delkredere	2	-137'000.00	-0.01	-485'000.00	-0.03
Kontokorrente mit Dritten		0.00	0.00	10'228.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13'250'810.01	0.83	7'985'315.69	0.52
Zeitliche Abgrenzungen	3	1'427'877.75	0.09	1'376'024.65	0.09
Forderungen aus HK / NK	3	11'822'932.26	0.74	6'609'291.04	0.43
Finanzanlagen		12'828'846.90	0.81	12'757'847.90	0.83
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	7'436'720.00	0.47	7'350'721.00	0.48
Darlehen	5	5'392'126.90	0.34	5'407'126.90	0.35
Sachanlagen Finanzvermögen		1'562'880'396.64	98.28	1'520'849'181.18	98.52
Baurechte	6	415'642'130.82	26.14	361'904'814.41	23.44
Baulandparzellen	6	142'503'470.63	8.96	161'013'696.67	10.43
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	12'012'733.02	0.76	11'207'365.80	0.73
Wohnliegenschaften	6	577'779'095.93	36.33	545'028'165.98	35.31
Geschäftsliegenschaften	6	359'530'590.00	22.61	407'175'917.44	26.38
Landwirtschaftliche Gebäude	6	8'167'647.70	0.51	8'957'517.96	0.58
Anlagen im Bau	7	52'030'028.93	3.27	28'091'031.63	1.82
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-4'785'300.39	-0.30	-2'529'328.71	-0.16

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2022	%	31.12.2021	%
PASSIVEN		1'590'217'605.03	100.00	1'543'665'462.58	100.00
Laufende Verbindlichkeiten		27'134'885.38	1.71	20'435'137.72	1.32
Kreditoren	8	3'752'384.45	0.24	4'079'835.72	0.26
Kontokorrent Stadtkasse	8	5'878'136.37	0.37	2'583'537.25	0.17
Kontokorrente mit Dritten	8	30'935.25	0.00	7'865.75	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	4'587'364.41	0.29	5'445'963.80	0.35
Vorauszahlungen Mietende Akonto HK/ NK	8	12'873'574.90	0.81	8'305'645.20	0.54
Depotgelder	8	12'490.00	0.00	12'290.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		10'658'956.15	0.67	11'846'885.60	0.77
Zeitliche Abgrenzungen	9	10'658'956.15	0.67	11'846'885.60	0.77
Langfristige Verbindlichkeiten		590'000'000.00	37.10	560'000'000.00	36.28
Anleihen	10	270'000'000.00	16.98	240'000'000.00	15.55
Darlehen	10	320'000'000.00	20.12	320'000'000.00	20.73
Langfristige Rückstellungen		342'771.50	0.02	319'465.20	0.02
Rückstellung aus betrieblicher Tätigkeit		0.00	0.00	0.00	0.00
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		342'771.50	0.02	319'465.20	0.02
Fondskapital		962'080'992.00	60.50	951'063'974.06	61.61
Dotationskapital		357'381'611.62	22.47	356'678'611.62	23.11
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		44'725'000.00	2.81	89'450'000.00	5.79
Schwankungsreserve		68'530'000.00	4.31	68'530'000.00	4.44
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
- Erneuerungskonto		247'555'362.44	15.57	239'873'758.96	15.54
- Subventionskonto		29'900'000.00	1.88	29'000'000.00	1.88
- Innovationskonto		24'800'000.00	1.56	24'000'000.00	1.55
- Gewinnvortrag		134'150'000.00	8.44	89'425'000.00	5.79
Jahresergebnis		55'039'017.94	3.46	54'106'603.48	3.51

Erfolgsrechnung 2022

Die Darstellung der Erfolgsrechnung wird in ordentliche und ausserordentliche Geschäftstätigkeit aufgeteilt.

Bruttogewinn Fonds Fr. 50.8 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und -kosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren.

Gegenüber dem Vorjahr konnte eine Ertragssteigerung im Umfang von Fr. 3 Mio. auf Fr. 68.8 Mio. realisiert werden. Diese Steigerung begründet sich vorwiegend mit den Liegenschaftskäufen, höheren Umsatzmieteinnahmen sowie Beiträgen Dritter.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten nicht verrechenbare Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und -setzung liegen bei Fr. 10.5 Mio. und damit um Fr. 0.4 Mio. über dem Vorjahreswert. Ebenfalls angestiegen sind aufgrund der geopolitischen Lage die Energie- und Heizkosten um Fr. 0.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Ordentlicher EBIT Fr. 42.8 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von Fr. 8 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht direkt auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie aktivierbare Eigenleistungen bei Bauvorhaben.

Ordentlicher Betriebsgewinn Fr. 8.5 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und -erträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt Fr. 590 Mio. mit einem Zinsaufwand von Fr. 4.6 Mio. oder 0.78 % zu Buche.

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

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

Liegenschaftstyp	Ausschüttung
Wohnen inkl. günstiger Wohnraum (GüWr)	1.75 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechte	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Das Resultat von Fr. 9.2 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn Fr. 59.5 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften und Beteiligungen betragen im Berichtsjahr netto Fr. 5.6 Mio.

Zuweisung und Entnahme aus dem Fondskapital

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventionskontos und eines Innovationskontos verabschiedet hatte, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung des Jahresergebnisses (Ertragsüberschuss) auf die beiden vorgenannten Konten sowie auf das Erneuerungskonto und den Gewinnvortrag.

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen beträgt im Berichtsjahr Fr. 4.5 Mio. Die Entnahmen aus dem Erneuerungs-, Innovations- und Subventionskonto werden projektspezifisch durch die Betriebskommission genehmigt.

Erneuerungskonto 31.12.2021		247'555'362.44	
Zuweisung 2022	12'187'408.75		
Entnahme 2022: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	-3'673'390.81	8'514'017.94	
Total 31.12.2022			256'069'380.38
Subventionskonto 31.12.2021		29'900'000.00	
Zuweisung 2022	1'651'000.00		
Entnahme 2022: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	- 651'000.00	1'000'000.00	
Total 31.12.2022			30'900'000.00
Innovationskonto 31.12.2021		24'800'000.00	
Zuweisung 2022	962'000.00		
Entnahme 2022: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	- 162'000.00	800'000.00	
Total 31.12.2022			25'600'000.00
Gewinnvortrag 31.12.2021		134'150'000.00	
Zuweisung 2022	44'725'000.00		
Entnahme 2022	0.00	44'725'000.00	
Total 31.12.2022			178'875'000.00

in Fr.	Erläuterungen	IST 2022	IST 2021	Veränderung 2022/21	Veränderung 2022/21 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	6	66'157'496.90	63'368'581.17	2'788'915.73	4.40 %
Beteiligungserträge	4	313'979.00	324'329.00	-10'350.00	-3.19 %
Verwaltungshonorare	11	611'537.89	725'592.56	-114'054.67	-15.72 %
übrige Erträge	12	1'711'970.10	1'331'669.28	380'300.82	28.56 %
Total Einzelerträge		68'794'983.89	65'750'172.01	3'044'811.88	4.63 %
Einzelkosten					
Instandhaltung und -setzung	13	10'515'337.64	10'156'530.03	358'807.61	3.53 %
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1'663'884.01	1'780'558.55	-116'674.54	-6.55 %
übrige Mieten, Pacht		476'848.31	420'074.10	56'774.21	13.52 %
Energie- und Heizkosten		1'703'605.71	1'210'901.44	492'704.27	40.69 %
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2'836'174.19	2'534'679.18	301'495.01	11.89 %
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	14	770'297.15	741'143.97	29'153.18	3.93 %
übrige Kosten		21'960.45	19'225.71	2'734.74	14.22 %
Total Einzelkosten		17'988'107.46	16'863'112.98	1'124'994.48	6.67 %
Bruttogewinn		50'806'876.43	48'887'059.03	1'919'817.40	3.93 %
(Bruttogewinnmarge)		73.9 %	74.4 %	-0.5 %	

in Fr.	Erläute- rungen	IST 2022	IST 2021	Veränderung 2022/21	Veränderung 2022/21 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg	15	-1'236'578.70	-326'453.59	-910'125.11	278.79 %
Verwaltungskosten	16	9'268'122.58	8'756'455.14	511'667.44	5.84 %
Ordentlicher EBIT		42'775'332.55	40'457'057.48	2'318'275.07	5.73 %
(EBIT-Marge)		62.2 %	61.5 %	0.6 %	
Fremdkapitalzinsen	10	4'575'614.80	4'048'337.92	527'276.88	13.02 %
Fondskapitalzinsen		28'911'132.02	27'875'338.00	1'035'794.02	3.72 %
übriger Finanzierungserfolg		47'522.66	25'747.25	21'775.41	84.57 %
Ordentlicher Betriebsgewinn		9'241'063.07	8'507'634.31	733'428.76	8.62 %
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)					
Veräusserungsgewinne		0.00	1'182'083.00	-1'182'083.00	-100.00 %
Grundstückgewinnsteuer		-7'654.50	-80'000.00	72'345.50	-90.43 %
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	5'567'001.18	4'124'811.20	1'442'189.98	34.96 %
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	-1.00	-948'640.00	948'639.00	-100.00 %
Auflösung Neubewertungsreserve	18	44'725'000.00	44'725'000.00	0.00	0.00 %
Reingewinn		59'525'408.75	57'510'888.51	2'014'520.24	3.50 %
Entnahme Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	19	-4'486'390.81	-3'404'285.03	-1'082'105.78	31.79 %
Jahresergebnis		55'039'017.94	54'106'603.48	932'414.46	1.72 %

Erfolgsrechnung 2022 nach Produktgruppen Teil 1

in Fr.	Total 2022	P86011 Wohnliegenschaften	P86012 Geschäftsliegenschaften
Einzelträge			
Miet- / Baurechtszinsen	66'725'441.75	25'003'952.13	23'142'685.85
Leerstand / Umbauleerstand	-567'944.85	-342'498.00	-225'446.85
Total Nettomiete / Baurechtszinsen	66'157'496.90	24'661'454.13	22'917'239.00
Beteiligungserträge	313'979.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	611'537.89	53'630.05	60'119.10
übrige Erträge	1'711'970.10	170'531.38	1'497'032.69
TOTAL Einzelträge	68'794'983.89	24'885'615.56	24'474'390.79
Einzelkosten			
Instandhaltung und -setzung	10'515'337.64	6'002'850.88	4'291'492.66
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1'663'884.01	60'900.00	1'310'503.30
übrige Mieten, Pacht	476'848.31	253'310.90	32'080.61
Energie- und Heizkosten	1'703'605.71	287'771.78	1'395'267.33
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2'836'174.19	1'101'414.18	723'052.00
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	770'297.15	95'758.75	672'789.50
übrige Kosten	21'960.45	16'497.25	2'263.15
TOTAL Einzelkosten	17'988'107.46	7'818'503.74	8'427'448.55
Bruttogewinn	50'806'876.43	17'067'111.82	16'046'942.24
(Bruttogewinnmarge)	73.9%	68.6%	65.6%

P860113 Landwirtschaft	P860114 Baurechte	P860130 DL für Dritte	P860140 DL für Behörden	P860160 Beteiligungen	P860170 Neubewertungsreserve
227'047.60	18'351'756.17	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
227'047.60	18'351'756.17	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	313'979.00	0.00
0.00	0.00	497'788.74	0.00	0.00	0.00
3'308.20	41'006.08	91.75	0.00	0.00	0.00
230'355.80	18'392'762.25	497'880.49	0.00	313'979.00	0.00
162'782.50	58'211.60	0.00	0.00	0.00	0.00
70'881.31	221'345.80	0.00	253.60	0.00	0.00
745.40	190'711.40	0.00	0.00	0.00	0.00
12'607.95	7'958.65	0.00	0.00	0.00	0.00
23'267.00	971'703.18	16'737.83	0.00	0.00	0.00
855.05	893.85	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	100.05	3'100.00	0.00	0.00
271'139.21	1'450'824.48	16'837.88	3'353.60	0.00	0.00
-40'783.41	16'941'937.77	481'042.61	-3'353.60	313'979.00	0.00
-17.7%	92.1%	96.6%	-	100.0%	-

Erfolgsrechnung 2022 nach Produktgruppen Teil 2

in Fr.	Total 2022	P86011 Wohnliegenschaften	P86012 Geschäftsliegenschaften
Gemeinkosten			
übriger Immobilienerfolg	-1'236'578.70	-656'022.13	-424'125.68
Verwaltungskosten	9'268'122.58	3'540'012.76	2'248'595.29
Ordentlicher EBIT	42'775'332.55	14'183'121.19	14'222'472.63
(EBIT-Marge)	62%	57%	58%
Fremdkapitalzinsen	4'575'614.80	1'738'733.62	1'098'147.55
Fondskapitalzinsen	28'911'132.02	8'331'890.25	8'591'668.52
übriger Finanzierungserfolg	47'522.66	18'018.00	11'421.16
Ordentlicher Betriebsgewinn	9'241'063.07	4'094'479.32	4'521'235.40
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)			
Grundstückgewinnsteuern	-7'654.50	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	5'567'001.18	-3'146'955.48	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	-1.00	0.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	44'725'000.00	0.00	0.00
Reingewinn	59'525'408.75	947'523.84	4'521'235.40
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	-4'486'390.81	-3'616'248.73	-817'431.43
Jahresergebnis	55'039'017.94	-2'668'724.89	3'703'803.97



P860113 Landwirtschaft	P860114 Baurechte	P860130 DL für Dritte	P860140 DL für Behörden	P860160 Beteiligungen	P860170 Neubewertungsreserve
-12'365.76	-95'085.62	-48'979.52	0.00	0.00	0.00
144'478.27	1'814'746.33	446'921.15	925'272.61	148'096.17	0.00
-172'895.92	15'222'277.06	83'100.98	-928'626.21	165'882.83	0.00
-75 %	83 %	17 %	-	53 %	-
45'756.16	1'692'977.48	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	11'987'573.25	0.00	0.00	0.00	0.00
475.88	17'607.62	0.00	0.00	0.00	0.00
-219'127.96	1'524'118.71	83'100.98	-928'626.21	165'882.83	0.00
-7'654.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	8'713'956.66	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	-1.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44'725'000.00
-226'782.46	10'238'075.37	83'100.98	-928'626.21	165'881.83	44'725'000.00
-52'710.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-279'493.11	10'238'075.37	83'100.98	-928'626.21	165'881.83	44'725'000.00

Geldflussrechnung 2022

in Fr.	2022	2021
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	55'039'017.94	54'106'603.48
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	0.00	-1'182'083.00
(-) Auf / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	-5'567'000.18	-3'176'171.20
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	196'679.24	31'314'195.21
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-5'265'494.32	239'871.95
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	3'405'148.54	285'092.07
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-1'187'929.45	-564'609.29
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	23'306.30	11'725.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	-44'725'000.00	-44'725'000.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Schwankungsreserve	0.00	0.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	703'000.00	3'118'800.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2'621'728.07	39'428'424.22
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investition Immaterielle Anlagen	0.00	-223'616.45
Devestition Immaterielle Anlagen	0.00	419'979.85
Kauf Liegenschaften	-8'518'000.00	-40'743'588.00
Verkauf Liegenschaften	550'000.00	1'483'333.00
Investitionen aus Baukrediten	-28'496'214.28	-15'693'407.66
Gewährung Darlehen	0.00	-1'150'000.00
Amortisation Darlehen	15'000.00	0.00
Kauf Beteiligungen	-86'000.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-36'535'214.28	-55'907'299.26
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	3'294'599.12	16'463'343.19
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	30'000'000.00	0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	33'294'599.12	16'463'343.19
Total Geldfluss	-618'887.09	-15'531.85
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	622'883.58	638'415.43
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	3'996.49	622'883.58

Anhang zur Jahresrechnung 2022 Regelwerk

Angewendetes Regelwerk

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

Gemeindegesezt (GG, BSG 170.11)

Gemeindeverordnung (GV, BSG 170.111)

Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHDV, BSG 170.511)

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

Bewertungsgrundsätze

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

Sämtliche Bilanzpositionen wurden per 31. Dezember 2022 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteuerwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an elf Aktiengesellschaften sowie an acht Genossenschaften mit einem Anlagewert von insgesamt Fr. 7.4 Mio. beteiligt. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter dem Kapitel „Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung“ auf Seite 50 zu entnehmen.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2021 in Fr.	Erhöhung im Jahr 2022 in Fr.	Reduktion im Jahr 2022 in Fr.	Stand 31.12.2022 in Fr.
Dotationskapital	356'678'611.62	703'000.00	0.00	357'381'611.62
Neubewertungsreserve	89'450'000.00	0.00	44'725'000.00	44'725'000.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00	0.00	0.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	239'873'758.96	10'800'888.51	3'119'285.03	247'555'362.44
Subventionskonto	29'000'000.00	1'130'000.00	230'000.00	29'900'000.00
Innovationskonto	24'000'000.00	855'000.00	55'000.00	24'800'000.00
Gewinnvortrag	89'425'000.00	44'725'000.00	0.00	134'150'000.00
Jahresergebnis ¹⁾	54'106'603.48	932'414.46	0.00	55'039'017.94
Total	951'063'974.06	59'146'302.97	48'129'285.03	962'080'992.00

1) Das Jahresergebnis von Fr. 55 039 017.94 wird auf diverse Konten verteilt (siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2022 S. 33).

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2021 in Fr.	Bildung im 2022 in Fr.	Auflösung im 2022 in Fr.	Verwendung im 2022 in Fr.	Stand 31.12.2022 in Fr.
Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	319'465.20	58'330.00	0.00	35'023.70	342'771.50
Total	319'465.20	58'330.00	0.00	35'023.70	342'771.50

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

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	01.01.22	430'785'497.47	720'278'085.10	28'091'031.63	1'179'154'614.20
Zuwachs / Zugänge	2022	0.00	7'815'000.00	33'806'443.54	41'621'443.54
Entwidmung/Widmung	2022	0.00	703'000.00	0.00	703'000.00
Abgänge / Korrekturen	2022	0.00	-550'000.00	-823'838.45	-1'373'838.45
Umgliederungen	2022	203'420.15	6'609'768.51	-9'043'607.79	-2'230'419.13
Anlagewert	31.12.22	430'988'917.62	734'855'853.61	52'030'028.93	1'217'874'800.16
kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per	01.01.22	103'340'379.41	240'883'516.28	-2'529'328.71	341'694'566.98
Dauernde Wertminderungen	2022	0.00	0.00	-4'486'390.81	-4'486'390.81
Auf-/Abwertungen	2022	10'827'540.76	-5'260'539.58	0.00	5'567'001.18
Umgliederungen	2022	25'001'496.68	-25'001'496.68	2'230'419.13	2'230'419.13
Stand per	31.12.22	139'169'416.85	210'621'480.02	-4'785'300.39	345'005'596.48
Anlagewert netto	31.12.22	570'158'334.47	945'477'333.63	47'244'728.54	1'562'880'396.64

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten Fr. 1'390'554.99

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mieter*innen und Übrigen.

2 Delkredere Fr. 137'000.00

	01.01.2022 in Fr.	31.12.2022 in Fr.	Veränderung in Fr.	Bestand in %*
Delkredere	485'000.00	137'000.00	-348'000.00	9.85 %

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

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

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen Fr. 13'250'810.01

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

Per Bilanzstichtag waren 30 % aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2021 / 2022 abgerechnet. Ältere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind keine hängig.

4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

Fr. 7'436'20.00

Beteiligung an	Nominalkapital in Fr. (100%)	Eigentums- anteil in Fr.	Eigentums- anteil in %	Anlagewert in Fr.	Ertrag in Fr.	Rendite in %	Anzahl Wohnungen	Tätigkeit
Wyler- Baugesellschaft Bern AG	1'200'000.00	300'000.00	25.00 %	300'000.00	150'000.00	50.00%	408	günstiger Wohnraum
Baugesellschaft Nydegg AG	500'000.00	250'000.00	50.00 %	250'000.00	12'500.00	5.00%	72	günstiger Wohnraum
Biwo AG	500'000.00	200'000.00	40.00 %	200'000.00	12'000.00	6.00%	127	günstiger Wohnraum
Regio Wohnbau AG	1'754'000.00	60'300.00	3.44 %	60'300.00	1'809.00	3.00%	73	günstiger Wohnraum
Logis Suisse AG	104'726'910.00	287'500.00	0.27 %	287'500.00	7'187.50	2.50%	3'024 davon 34 in Bern	günstiger Wohnungsbau
Egelmoos AG	130'000.00	75'000.00	57.69 %	75'000.00	3'500.00	4.67%	1 Altersheime mit 47 Wohneinheiten	Alterseinrich- tungen
Tscharnergut Immobilien AG	2'580'000.00	420'000.00	16.28 %	966'000.00	0.00	0.00%	-	Infrastruktur Tscharnergut
Baugesellschaft Feldheim AG	180'000.00	180'000.00	100.00%	135'000.00	10'800.00	6.00%	-	Mantelgesell- schaft
Gäbelbach- Immobilien AG	320'000.00	20'000.00	6.25 %	20'000.00	0.00	0.00%	-	Infrastruktur Gäbelbach
Stadtwohnung Bern AG	9'000'000.00	800'000.00	8.89 %	800'000.00	24'000.00	3.00%	181	günstiger Wohnraum
TEAG Technolo- giepark-Immo- bilien AG	4'800'000.00	1'600'000.00	33.33 %	2'080'000.00	0.00	0.00%	-	Büroflächen
Baugenossen- schaft Aare Bern	860'000.00	207'000.00	24.07 %	207'000.00	0.00	0.00%	127 und 3 Alters- heime mit 283 Wohneinheiten	Alterseinrich- tungen, günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Bethle- hem Bern	282'000.00	141'000.00	50.00 %	141'000.00	4'800.00	3.40%	71	günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Brünnen- Eichholz	940'000.00	115'000.00	12.23 %	115'000.00	5'462.50	4.75%	1'621	günstiger Wohnraum
FAMBAU Ge- nossenschaft	5'274'000.00	74'000.00	1.40 %	74'000.00	2'220.00	3.00%	2'736	günstiger Wohnraum
Baugenos- senschaft Karl Stauferstrasse	39'000.00	30'000.00	76.92 %	30'000.00	1'800.00	6.00%	18	günstiger Wohnraum
Siedlungsge- nossenschaft Bethlehemacker	1'314'000.00	90'000.00	6.85 %	90'000.00	2'700.00	3.00%	318	günstiger Wohnraum
Gemeinnützige Baugenossen- schaft Bern	455'000.00	80'000.00	17.58 %	80'000.00	4'800.00	6.00%	290	günstiger Wohnraum
Baugenos- senschaft TerraBern	310'000.00	176'000.00	56.77 %	1'525'920.00	70'400.00	40.00%	188	mittelstän- discher Wohn- raum
Total				7'436'720.00	313'979.00			

5 Darlehen

Fr. 5'392'126.90

Darlehensnehmerin	Auszahlung im Jahr	Darlehen in Fr.	Zins in %
Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach	2000	92'126.90	1.50
Gäbelbach-Immobilien AG	2015	250'000.00	zinsfrei
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ¹⁾	2019	900'000.00	0.80
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein ¹⁾	2020	4'000'000.00	0.95
Verein Wohnenbern ¹⁾	2021	150'000.00	1.22
Total		5'392'126.90	

1) Zinserlass in den ersten fünf Jahren

6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

Fr. 1'515'635'668.10

Segment	Miet-/Baurechtsertrag in Fr.	Anlagewert in Fr.	Bruttorendite in %
Wohnen	24'661'454.13	577'779'095.93	4.3%
Geschäfte	22'917'239.00	359'530'590.00	6.4%
Landwirtschaft	227'047.60	20'180'380.72	1.1%
Baurechte	18'351'756.17	415'642'130.82	4.4%
Baulandparzellen	0.00	142'503'470.63	0.0%
Total	66'157'496.90	1'515'635'668.10	4.4%

7 Anlagen im Bau

Fr. 47'244'728.54

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

Fr. 27'134'885.38

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, die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadtkasse sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2023.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 10'658'956.15

in Fr.	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'093'956.00
Abgrenzung Agio auf Anleihen	6'780'816.00
übrige Abgrenzungen	784'184.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'658'956.15

10 Langfristige Verbindlichkeiten

Fr. 590'000'000.00

Emittentin	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	Verbindlichkeit in Fr.
PostFinance 2012 – 2027	15 Jahre	30.03.2027	1.65	50'000'000.00
PostFinance 2013 – 2025	12 Jahre	11.02.2025	1.36	50'000'000.00
Crédit Suisse 2013 – 2038	25 Jahre	11.10.2038	2.125	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2014 – 2049	35 Jahre	31.12.2049	-0.105	50'000'000.00
PostFinance 2015 – 2026	11 Jahre	10.02.2026	0.3	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2016 – 2028	12 Jahre	25.02.2028	1.5	50'000'000.00
Crédit Suisse 2017 – 2036	19 Jahre	31.03.2036	0.5	60'000'000.00
Basler Kantonalbank 2018 – 2031	13 Jahre	13.11.2031	1.002	70'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2019 – 2050	31 Jahre	17.01.2050	-0.2075	50'000'000.00
UBS 2020 – 2039	19 Jahre	13.06.2039	0.625	50'000'000.00
UBS 2020 – 2034	14 Jahre	30.01.2034	0.7	30'000'000.00
ZKB / BKB 2022 - 2053	31 Jahre	27.06.2053	1.896	30'000'000.00

11 Verwaltungshonorare

Fr. 611'537.89

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

12 Übrige Erträge

Fr. 1'711'970.10

in Fr.	
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	929'069.05
Dienstbarkeitsentschädigungen	221'220.00
Beiträge Dritter	350'000.00
übrige Entgelte	211'681.05
Total	1'711'970.10

13 Instandhaltung / Instandsetzung

Fr. 10'515'337.64

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

14 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten

Fr. 770'297.15

in Fr.	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Christoffel-Unterführung	321'447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Neuengasse-Unterführung	28'228.50
Service- und Wartungsarbeiten	233'558.48
Forderungsverluste	48'851.37
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	138'211.30
Total	770'297.15

15 Übriger Immobilienerfolg

Fr. 1'236'578.70

Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie die aktivierbaren Eigenleistungen und Baukreditzinsen aus den Bauvorhaben und die Wertberichtigung auf den Forderungen.

16 Verwaltungskosten

Fr. 9'268'122.58

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

17 Auf- / Abwertungen auf Liegenschaften und Wertschriften

Fr. 5'567'000.18

Die Anlagewerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Liegenschaften wurden um netto Fr. 5'567'001.18 aufgewertet und die Beteiligung an der Gäbelbach Immobilien AG um netto Fr. 1.00 abgewertet.

18 Auflösung Neubewertungsreserve

Fr. 44'725'000.00

HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren bis 2023 linear aufzulösen.

19 Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto

Fr. 4'486'390.81

Der Unterhaltsanteil aus Sanierungen wurde über das Erneuerungs-, Subventions- oder Innovationskonto finanziert. Bei folgenden Bauvorhaben wurden im Berichtsjahr Beträge aus dem Subventions- oder Innovationskonto entnommen:

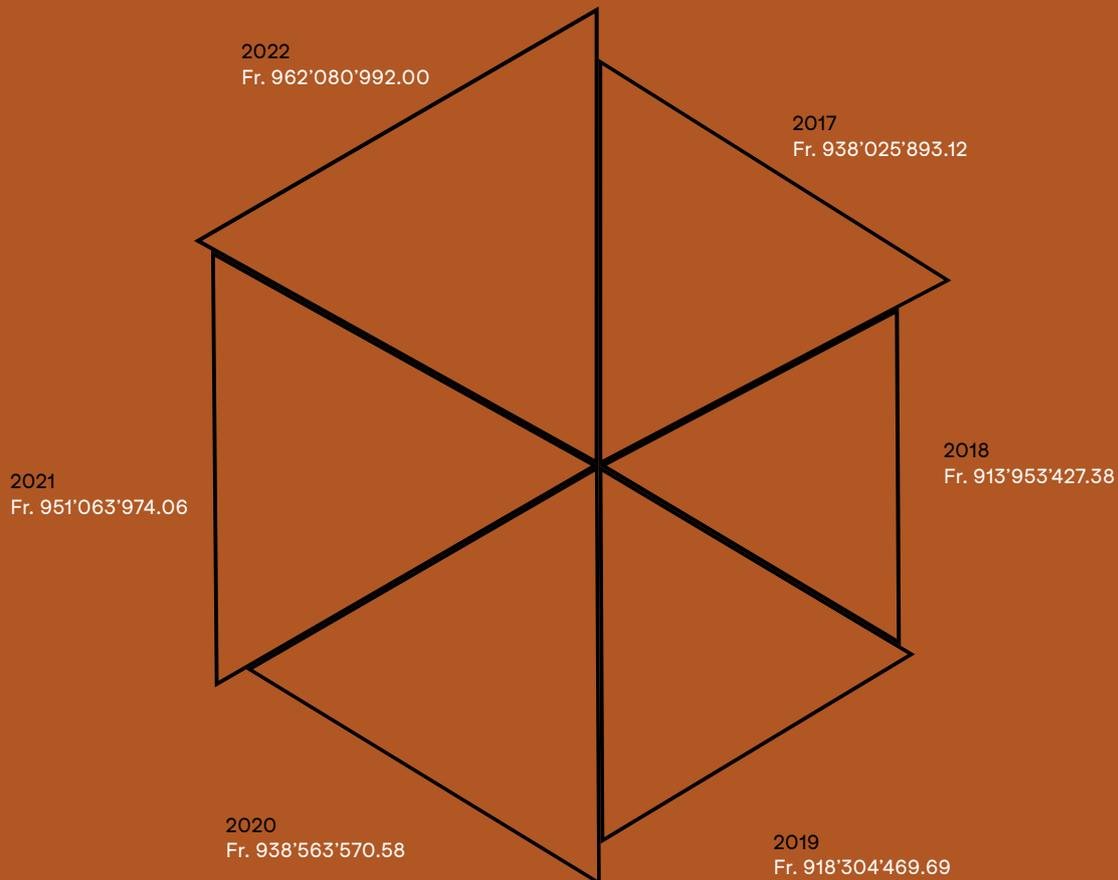
Reichenbachstrasse 118

Neubau

Jurastrasse 58

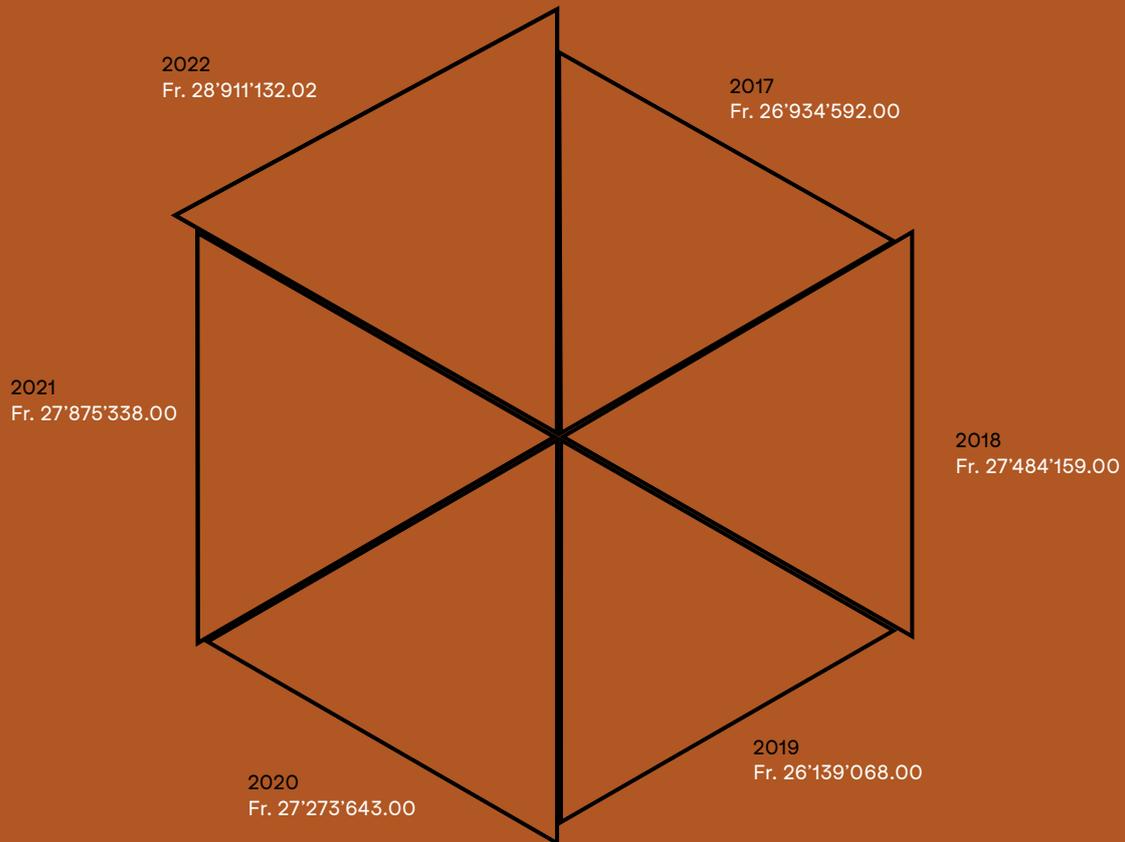
Sanierung

Fondskapital nach Gewinnverwendung



in Fr.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dotationskapital	352'177'576.62	354'003'753.62	354'003'753.62	353'559'811.62	356'678'611.62	357'381'611.62
Neubewertungsreserve	318'431'840.14	292'158'577.04	178'900'000.00	134'175'000.00	89'450'000.00	44'725'000.00
Schwankungsreserve			68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	222'596'476.36	223'038'096.72	225'317'716.07	239'873'758.96	247'555'362.44	256'069'380.38
Subventionskonto	23'320'000.00	23'320'000.00	24'420'000.00	29'000'000.00	29'900'000.00	30'900'000.00
Innovationskonto	21'500'000.00	21'433'000.00	22'433'000.00	24'000'000.00	24'800'000.00	25'600'000.00
Gewinnvortrag			44'700'000.00	89'425'000.00	134'150'000.00	178'875'000.00
Total Fondskapital	938'025'893.12	913'953'427.38	918'304'469.69	938'563'570.58	951'063'974.06	962'080'992.00

Verzinsung Fondskapital



in Fr.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verzinsung Fondskapital	26'934'592.00	27'484'159.00	26'139'068.00	27'273'643.00	27'875'338.00	28'911'132.02
Zinssatz	2.82%	2.93%	2.86%	2.97%	2.97%	3.02%

Impressum



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

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
CH-3011 Bern

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

Redaktion:

Immobilien Stadt Bern;
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie / Visualisierungen / Pläne:

Immobilien Stadt Bern:
Frontseite
Interview
Burckhardtstrasse 2/4/6
Studerstrasse 44
Rebgut
Matzenriedstrasse 94
Waldstätterstrasse 16
Reichenbachstrasse 78

Portrait Vorwort: Ubezio GmbH, Bern-Liebefeld
Betriebskommission: zvg
Laubeggstrasse 40: Alexander Gempeler, Bern
Mädergutareal: Vistadoc GmbH, Schwarzenburg
Zentrum Bethlehem: Rolf Mühlethaler Architekten AG, Bern
Holliger: holliger-bern.ch
Warmbächli: HOCHPARTERRE

Konzeption und Gestaltung:

eMarket GmbH, Bern
www.emarket.erni

April 2023