



## Geschäftsbericht 2020

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern



*Kontinuität  
und Wandel*



## *Das Jahr in Kürze*

Seite 8



## *Kontinuität und Wandel*

Seite 16



## *Produkte des städtischen Fonds*

Seite 24



## *Finanzbericht*

Seite 42

4	<i>Vorwort</i>
8	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
10	<i>Fonds 2020: Die Kurzübersicht</i>
14	<i>Gesellschaftsorgane 2020</i>

### **Kontinuität und Wandel**

Seite 16

18	<i>Der Fonds erweitert sein Portfolio</i>
22	<i>Interview mit Kristina Bussmann</i>

### **Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**

Seite 24

26	<i>Wohnliegenschaften</i>
30	<i>Geschäftsliegenschaften</i>
32	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
38	<i>Landwirtschaft</i>
39	<i>Beteiligungen und Wettbewerbe</i>

### **Finanzbericht**

Seite 42

44	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2020 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
45	<i>Bilanz</i>
48	<i>Erfolgsrechnung 2020</i>
52	<i>Erfolgsrechnung 2020 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
54	<i>Erfolgsrechnung 2020 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
56	<i>Geldflussrechnung 2020</i>
57	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2020; Regelwerk</i>
59	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
64	<i>Fondskapital nach Gewinnverwendung</i>
65	<i>Verzinsung Fondskapital</i>

# Vorwort

Von der Pandemie sind alle Menschen, alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Akteur\*innen und gerade auch die Wirtschaft betroffen. So prägte Corona auch das zurückliegende Geschäftsjahr des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Doch trotz dieser Krise bleibt der Fonds ein zuverlässiger Partner. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurden Geschäftsmieten gestundet und im weiteren Verlauf substantielle Mietzinserlasse gewährt. Den Verantwortlichen des Fonds war es ein grosses Anliegen, die von der Pandemie besonders hart getroffenen Gewerbetreibenden in städtischen Immobilien zu unterstützen, damit sie die Krise überstehen. Im Geschäftsjahr 2020 führte dies zu Ertragsausfällen von rund 1.4 Millionen Franken. Corona wird sich auch 2021 in den Geschäftszahlen des Fonds niederschlagen. Dies ist finanziell verkraftbar: Im Berichtsjahr hat der Fonds einen Reingewinn von 69.4 Millionen Franken verbucht, wovon 27.3 Millionen Franken als Fondskapitalverzinsung an den Allgemeinen Haushalt der Stadt Bern ausgeschüttet werden.

## «Trotz Krise bleibt der Fonds ein zuverlässiger Partner.»

Wie jedes Jahr widmen wir uns im vorliegenden Geschäftsbericht einem Sonderthema. Unter dem Titel «Kontinuität und Wandel» geht es um die Portfolioerweiterung des Fonds. Der Fonds ist ein zentraler Akteur bei der Verwirklichung der gesamtstädtischen Wohnstrategie. Damit er auch in Zukunft genügend günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann, erweitert er – neben eigenen Bauprojekten – sein Portfolio mit Zukäufen von bereits bestehenden Liegenschaften. Dank einem Rahmenkredit konnten im vergangenen Jahr 86 Wohnungen neu in den Liegenschaftsbestand aufgenommen werden. Die «neuen» Wohnungen werden bei einem künftigen Mietwechsel überwiegend im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet. Im Berichtsjahr konnte die Anzahl dieser Mietverträge um 55 auf total 660 erhöht werden. Die Vorgabe des Stadtrats, jährlich



Cafeteria, Bundesgasse 33

50 zusätzliche Mietverträge im Segment GüWR abzuschliessen, wurde somit zum zweiten Mal in Folge übertriften.

Schub erhielt die Wohnoffensive auch mit den städtischen Arealentwicklungen, welche im Berichtsjahr vorangetrieben wurden: Im Februar 2020 genehmigten die Stimmberechtigten den Kauf des Gaswerkareals, im Juni wurde der Öffentlichkeit der Masterplan Viererfeld/Mittelfeld präsentiert. Diese Meilensteine bilden die Basis für die Entwicklung zweier attraktiv gelegener Areale hin zu neuen Stadtquartieren, welche künftig Lebensmittelpunkt für eine bunt durchmischte Stadtbevölkerung sein werden.

An der Mutachstrasse («Huebergass») sowie auf dem Areal der ehemaligen Kehrrechtverwertungsanlage Warmbächli («Holliger») werden im Frühling die ersten Wohnungen bezogen. Auf beiden Arealen wurden mit der Abgabe von vergünstigten Baurechten ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauprojekte realisiert. Damit wird das Angebot an vielfältigem und günstigem Wohnraum in der Stadt Bern substantiell ausgebaut. Die von der Wohnstrategie angepeilte «Wohnstadt der Vielfalt» ist in beiden Quartieren nicht nur Vision, sondern bald auch gelebte Realität.

Kontinuität und Wandel zeigen sich auch bei den Sanierungsprojekten des Fonds. Im Berichtsjahr wurden die beiden geschichtsträchtigen Häuser Münzrain 3 (Bondeli-Haus) und Teile des Kornhauses saniert. Dass der Fonds seine Sanierungen und Umbauprojekte mit viel Sorgfalt und Gespür für architektonische Details angeht, zeigt beispielhaft auch die Sanierung eines ehemaligen Arbeiterhauses an der hinteren Jurastrasse, die im Berichtsjahr mit dem «Best Architects 21 Gold Award» ausgezeichnet wurde.

Aufgrund der Pensionierung des langjährigen Leiters von Immobilien Stadt Bern hat Kristina Bussmann am 1. Januar 2021 «das Ruder übernommen» und in dieser Funktion auch Einsitz in die Betriebskommission des Fonds genommen. Als bisherige Leiterin des Bereichs Portfoliomanagement kennt sie die zukünftigen Herausforderungen und wird zur kontinuierlichen und erfolgreichen Weiterentwicklung des Fonds beitragen.

Dass sich der Fonds auch im Corona-Jahr 2020 so erfreulich entwickelte, ist nicht zuletzt jenen zu verdanken, die im Hintergrund die Geschäfte des Fonds erarbeiten, mitgestalten und an der Realisierung der Projekte mitwirken. In diesem Sinne gilt unser Dank den Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern (ISB) sowie den beteiligten Dienststellen der Stadtverwaltung, den Mitgliedern der Betriebskommission des Fonds und allen externen Personen, Institutionen und Unternehmen.



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



**Fernand Raval**  
Leiter Immobilien Stadt Bern  
Mitglied der Betriebs-  
kommission des Fonds für  
Boden- und Wohnbaupolitik

### Das Ende einer Ära

Im 2021 wird Fernand Raval, langjähriger Leiter von Immobilien Stadt Bern und Mitglied der Betriebskommission des Fonds, pensioniert. Vor 16 Jahren, am 1. September 2005, hat er die Leitung der damaligen Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern übernommen. Er hat innerhalb dieser 16 Jahre mit einer Direktorin und drei Direktoren zusammengearbeitet, mit seinen Mitarbeitenden gegen 150 Sitzungen der Betriebskommission vorbereitet und mitgestaltet sowie eine grosse Zahl von Projekten umgesetzt. Diese alle aufzuzählen würde den Rahmen sprengen. Deshalb hier ein paar wenige exemplarische Beispiele: Einführung eines Portfoliomanagements und eines Nachhaltigen Immobilienmanagements, Mitarbeit bei der Strategieentwicklung des Fonds, Überprüfung der Vermietung der Wohnungen im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR), Planung/Realisierung von zwei eigenen städtischen Überbauungen (Stöckacker Süd [fertiggestellt] und Reichenbachstrasse 118 [im Bau]), Landkauf Viererfeld vom Kanton und Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld, Landkauf Gaswerkareal von Energie Wasser Bern, diverse Abgaben von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbau-trägerschaften, Erweiterung des Fondsportfolios durch den Kauf des Portfolios Haldemann mit vorwiegend preisgünstigen Wohnungen.

Fernand Raval setzte sein breites Netzwerk und sein Verhandlungsgeschick ein, um das Beste für den Fonds und die Stadt Bern herauszuholen. Er hielt sich mit seiner Meinung nie zurück, trug gefällte Entscheide stets mit, auch wenn sie nicht immer vollumfänglich seinen Vorstellungen entsprachen. Im Namen der Betriebskommission des Fonds wünsche ich Fernand Raval für den neuen Lebensabschnitt alles Gute und Muse, Dinge zu tun, die während dem Berufsleben manchmal zu kurz kamen.

Ich freue mich, dass er über seine Pensionierung hinaus Mandate im Auftrag der Stadt wahrnehmen wird, so noch einige Projekte zum Abschluss bringt und sich unsere Wege auch in Zukunft kreuzen.

Michael Aebersold

## «Fussabdrücke bleiben im Immobilienbusiness über mehrere Generationen bestehen»

*Zum Abschied von Fernand Raval blicken wir mit ihm auf die vergangenen 16 Jahre zurück und sprechen über aktuelle und zukünftige Herausforderungen.*

Herr Raval, anfangs September 2005 traten Sie die Leitung der städtischen Liegenschaftsverwaltung und später von Immobilien Stadt Bern (ISB) an. Nach rund 16 Jahren übergeben Sie nun das Zepter an Ihre Nachfolgerin Kristina Bussmann und gehen in Pension. Wie fühlt sich das an?

Ja, 16 Jahre sind eine lange Zeit. Es gab viele Auf's (Mehrzahl) und Ab's. Nach 47 Jahren im Berufsleben freue ich mich auf den 3. Lebensabschnitt sehr und bin gespannt, wie ich damit umgehe. Das Bauchgefühl ist sehr gut, aber es gibt natürlich auch das sogenannte weinende Auge.

Bevor Sie zur Stadt gekommen sind, waren Sie in der Geschäftsleitung einer grossen Immobilienverwaltung. Weshalb haben Sie sich damals für einen Wechsel zur Berner Stadtverwaltung entschieden?

Die PRIVERA AG, mein damaliger Arbeitgeber, war eine grosse Immobilienfirma, eingebettet in einen noch grösseren Baukonzern. Zu Beginn 1990 waren wir rund



WankdorfCity 2012

40 Leute – klein und fein – bei meinem Austritt gegen 400 Leute. Dafür mussten wir täglich Dienstleistungen erbringen, um die Aufträge zu halten. Ich hatte mich dann entschieden, innerhalb der Immobilienbranche die Seiten zu wechseln: auf die Eigentümerseite!

Was sind aus Ihrer Sicht – gerade in der Immobilienbranche – die grössten Unterschiede zwischen kommerziellen und öffentlich-rechtlichen Verwaltungen?

Es ist schon eine andere Ausgangslage, obschon wir auf beiden Seiten als Treuhänder eines Vermögens von Dritten funktionieren. Die Basics sind grundsätzlich dieselben. Immobilien Stadt Bern kann auch nicht einfach mit PRIVERA AG verglichen werden. Die Aufgaben auf der Eigentümerseite sind sehr viel umfangreicher, komplexer und schlussendlich auch sehr interessant. Die Eigentümervertreter (Politiker\*innen bei ISB – Private/institutionelle Anleger bei PRIVERA AG) sind natürlich sehr differenziert zu beachten. Trotzdem sollte bei beiden Eigentümern eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung, es handelt sich immer um Vermögen von Dritten, im Fokus stehen.

Bei Ihren Anfängen musste der Fonds als gemeindeeigenes Unternehmen über die allgemeine Stadtkasse zusätzlich finanziert werden. Heute ist es anders: Jahr für Jahr fliessen beträchtliche Beträge aus dem Fonds an die Stadt. Wie wurde dieser «Turnaround» geschafft?

Es war sicher mal wichtig, dass die Grundlagen des Immobilienbestandes der Stadt Bern vorhanden und aufbereitet wurden. Es gab damals kein eigentliches Portfoliomanagement. Man lebte gewissermassen in einem «Blindflug». Immer wieder kamen Überraschungen und neue Herausforderungen zu Tage. Es existierte keine Immobilienstrategie im Fondsvermögen. Die Mitarbeitenden mussten immer reagieren, an agieren war zunächst nicht zu denken. Es war dann aber auch eine gewisse Überzeugungsarbeit, dass im Gemeinderat und

in der Betriebskommission der Handlungsbedarf erkannt wurde. Die Erarbeitung einer Strategie, die Einführung eines professionellen Portfoliomanagements und einer durchdachten Finanz- und Investitionsplanung waren Instrumente, welche für ein Immobilienportfolio in dieser Grössenordnung ein Muss sind. Dazu wurden wir auch begünstigt von einem boomenden Immobilienmarkt und den wertvollen Entwicklungsarealen, welche wir anpacken und umsetzen konnten.

Die Corona-Krise hat auch finanzielle Folgen für den Fonds. Sind die guten Jahre vorbei? Wie kann sichergestellt werden, dass der Fonds auch in Zukunft auf einer gesunden finanziellen Basis steht?

Es wird sicher einen gewissen «Einbruch» geben. Da der Fonds aber stark auf Wohnen ausgerichtet ist, bin ich überzeugt, dass der Fonds auch in Zukunft einen guten «Kaffeesatz» hat, um gesund zu bleiben. Wichtig ist aber auch, dass die Entwicklung der grossen Areale ausgeglichen (gemeinnützig und marktorientiert) erfolgen kann. Es ist zwingend, dass da auch in Zukunft Entwicklungs«gewinne» generiert werden können. Nur so kann der Gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und querfinanziert werden.

Obwohl der Fonds formal unabhängig von der Stadt geführt wird, spielt er eine zentrale Rolle bei der Verwirklichung der strategischen wohnbaupolitischen Ziele (bspw. günstiger Wohnraum, Kostenmiete, soziale Durchmischung, Nachhaltigkeit etc.). Wie beurteilen Sie dieses Spannungsfeld?

Ich betrachte dies eigentlich nicht als Spannungsfeld. Es muss einfach wirtschaftlich ausgewogen umgesetzt werden. Der Fonds hat die Stärke, diese wohnbaupolitischen Ziele umzusetzen und zu unterstützen. Aber er muss auch von der Politik die Freiheit erhalten, «Geld zu verdienen».

Nach der Rückführung von Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung und der «Gründung» von Immobilien Stadt Bern (Zusammenschluss der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung mit Teilen von Stadtbauten Bern) waren Sie als Leiter von ISB eine Schlüsselfigur des Fonds, gleichzeitig oblag Ihnen die Verantwortung für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Wie sind Sie mit dieser Doppelrolle zurechtgekommen?

Sehr gut. Ich bin nach wie vor überzeugt, dass es richtig war, die Leitung der Eigentümerrolle in einer Direktion zu bündeln und Immobilien Stadt Bern dafür die Verantwortung zu übertragen. Ich konnte mit diesen Rollen auch so gut zurecht kommen, da mich Top-Mitarbeitende unterstützten und wichtige Rolle spielten.

Was sind Ihre Highlights aus über 15 Jahren bei der Stadt? Wo glauben Sie, bleibende Spuren beim Fonds hinterlassen zu haben?

Immobilien Stadt Bern und die ehemalige Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern haben sicher unter meiner Leitung Spuren hinterlassen. Die wichtigsten Fussabdrücke bleiben im Immobilienbusiness immer über mehrere Generationen bestehen. Insofern sind die Arealentwicklungen und Transformationen von Arealen in der Stadt Bern (Ostermundigen: Schiessplatzareal) die grossen sichtbaren und teils abgeschlossen Projekte:

Warmbächliareal (Holliger, ehemalige KVA), Burgernziel (ehemaliges Tramdepot), WankdorfCity I und II (ehemaliges Schlachthofareal), Mutachstrasse «Huebergass» (ehemalige Schrebergärten), Brünen/Westside (Wohnraum für 2 600 Menschen) sowie die Ersatzneubauten im Stöckacker Süd und zurzeit die Reichenbachstrasse 118.

Dazu kommen die in den letzten Jahren angestossenen grossen Arealentwicklungen des Fonds, nämlich Vierer- und Mittelfeld, Gaswerkareal, Ziegler-Areal und ganz spezielle Projekte, wie die Feuerwehrekaserne Viktoria.



WankdorfCity 2020

Gibt es Dinge, die Sie rückblickend anders machen würden?

Sicher, denn wenn ich heute weiss, was morgen ist, ist man immer schlauer. Z. B. den Centralweg, welchen wir nun endlich bauen dürfen, hätten wir bei den ersten Widerständen korrigieren müssen, damit das Areal in dieser wunderbaren Wohnlage nicht über 10 Jahre brachliegt. Da ich ein Mensch bin, der eher zu Ungeduld neigt und vorwärtsdrängt, wäre es das eine oder andere Mal gescheiter gewesen, eine Ehrenrunde einzulegen und damit die Politik eher an Bord zu haben.

Welche Geschäfte/Projekte des Fonds bleiben Ihnen besonders in Erinnerung und weshalb?

Eigentliche sind fast alle Geschäfte im Fonds speziell und jedes wieder anders gelagert und es gibt bei praktisch allen Geschäften positive Erinnerungen.

Besonders in Erinnerung, leider halt negativ, bleibt die ganze Mietzinsaffäre zu Beginn der Ära des Gemeinderates Alexandre Schmidt (2014). Hier wurde von der Politik wie auch der Presse auf die Liegenschaftsverwaltung und Immobilien Stadt Bern «eingedroschen», so nach dem Motto «die machen ja alles falsch, was

man falsch machen kann», dazu kamen auch die persönlichen Angriffe von Politikerinnen und Politikern sowie auch der Presse, ohne die Details zu kennen oder auch näher abzuklären. ISB ging aber gestärkt (der Prozess zum GüWR-Modell war übrigens schon vor dieser Affäre aufgenommen und in Umsetzung) aus dieser Zeit hervor. Heute sprechen wir, wie in vielen solchen Fällen, vom Schnee von gestern.

Ein letztes Statement; Gedanken zum Abschied?

Mit dem höchst professionellen Team von Immobilien Stadt Bern konnten wir den Fonds in den letzten Jahren zu einem funktionierenden und wirtschaftlich erfolgreichen Immobiliengefäss entwickeln. Ich bin überzeugt, dass meine Nachfolgerin, Kristina Bussmann, zusammen mit den Mitarbeitenden dies so weiterführen wird. Ich bin stolz, das Immobilienvermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Bevölkerung der Stadt Bern (rund 1.4 Mrd. Franken) als intaktes «Unternehmen» zu übergeben.

**Interview**  
Philippe Winz, Immobilien Stadt Bern

# Das Jahr in Kürze – eine Auswahl

## März

Der Gemeinderat stimmt dem Baukredit zur Sanierung und Erweiterung des Tierpark-Restaurants Dählhölzli in der Höhe von 8.9 Millionen Franken zu. Mit einer Angebotserweiterung sowie einem modernen Gastronomiekonzept soll das Potenzial der Anlage wieder voll ausgeschöpft und ein wetterunabhängiger Ganzjahresbetrieb ermöglicht werden. Der Stadtrat, der den Sanierungsbedarf des bestehenden Restaurants anerkennt, einen Neubau aber nicht für zwingend notwendig erachtet, möchte das Projekt nochmals überarbeitet haben.



## Juni

Der Masterplan zur Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld wird der Öffentlichkeit vorgestellt. Er dient als Leitschnur für die weitere Entwicklung und konkretisiert anhand von Zielbildern das städtebauliche Konzept. Dies umfasst neben städtebaulichen Aspekten auch die Freiraum- und Verkehrsplanung und beinhaltet weitere zentrale Themen wie Biodiversität und Stadtklima. Der Masterplan ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum neuen Stadtquartier, das unter dem Motto «Vielfalt in der Einheit» aus unterschiedlichen, aber zueinander passenden Gebäuden bestehen soll.

## 7 Mio.

## Februar

Die Betriebskommission des Fonds stimmt dem Kauf einer Liegenschaft im Länggassquartier an der Hallerstrasse 60 zu. Das Mitte der 1930er Jahre erbaute Wohnhaus verfügt über zehn 3-Zimmer-Wohnungen und eine 5-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss. Der Kauf wird über den 60-Millionen-Franken-Rahmenkredit zum Erwerb von Wohnliegenschaften abgewickelt. Im März hat der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz dem Erwerb zu einem Kaufpreis von rund 7 Millionen Franken zugestimmt.

## September

Im alljährlichen Nachhaltigkeitsbericht werden die wichtigsten Erkenntnisse zum aktuellen Zustand sowie zur Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios zusammengefasst (inkl. Liegenschaften des Fonds).

Im Geschäftsbericht des Fonds wird fortan auf eine Zusammenfassung des Nachhaltigkeitsberichts verzichtet; alle Daten und Berichte stehen jedoch online zur Verfügung.



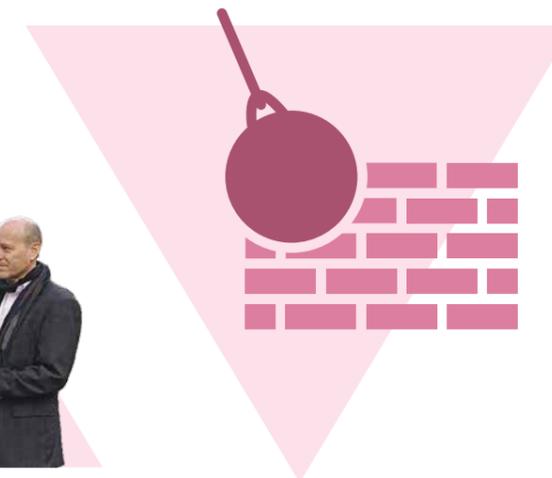
## Dezember

Nachdem die Stimmberechtigten im September den Baukredit in der Höhe von 57.1 Millionen Franken für die Realisierung der Wohnüberbauung an der Reichenbachstrasse 118 genehmigten, beginnen im Dezember die ersten Vorarbeiten zum Rückbau des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried. Dieser wurde seit Herbst 2011 zwischengenutzt, nachdem zuvor verschiedene Bildungsstandorte für Pflegeberufe im Bildungszentrum Bern-Ausserholligen zusammengelegt wurden. Im Sommer 2021 beginnen die eigentlichen Bauarbeiten zur Erstellung der aus vier Gebäuden bestehenden Überbauung. Der Bezug der rund 100 Wohnungen sowie diversen Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen ist für Sommer 2023 vorgesehen.



## Oktober

Die städtische Siedlung Stöckacker Süd erhält vom Bundesamt für Energie das Zertifikat «2000-Watt-Areal in Betrieb». Bereits 2017 wurde die Überbauung nach der Fertigstellung als erste in der Stadt Bern als 2000-Watt-Areal ausgezeichnet. Damit wurde bestätigt, dass das aus drei Mehrfamilienhäusern bestehende Quartier die Voraussetzungen für eine 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Das jüngste Zertifikat bekräftigt, dass das Areal die Vorgaben auch im bewohnten Zustand bzw. im Betrieb erfüllt. Diese sogenannte Rezertifizierung ist ein fester Bestandteil des 2000-Watt-Labels und erfolgt alle vier Jahre nach der Fertigstellung.



# Fonds 2020: Die Kurzübersicht

## Finanzkennzahlen

in Fr.

Jahresergebnis	65 428 042.89
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	14 556 042.89
Einlage in das Innovationskonto	4 580 000.00
Einlage in das Subventionskonto	1 567 000.00
Gewinnvortrag	44 725 000.00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1 528 849 314.07</b>
Anlagevermögen	1 473 341 475.62
Eigenkapital	938 563 570.58
Dotationskapital	353 559 811.62
Neubewertungsreserve	134 175 000.00
Schwankungsreserve	685 300 000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	27 273 643.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 460 588 624.32
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	92 701 685.89
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	76 493 350.64

## Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.67
Geschäftliegenschaften	3.17
<b>Instandhaltungsquote für die Teilportfolios</b>	
Wohnliegenschaften	20.24
Geschäftliegenschaften	18.59
<b>Instandsetzungsquote für die Teilportfolios</b>	
Wohnliegenschaften	14.11
Geschäftliegenschaften	3.40

## Ergebnisse der Produktgruppen

in Fr.

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	36.7	23 752 151.77	36.4%	9 309 986.17	14 442 165.60
Geschäftliegenschaften	27.3	22 123 947.20	33.9%	9 372 279.18	12 751 668.02
Landwirtschaft	1.5	265 843.75	0.4%	287 786.40	- 21 942.65
Baurechte	23.3	18 155 148.28	27.8%	2 614 804.66	15 540 343.62
Beteiligungen	0.6	324 329.00	0.5%	180 307.21	144 021.79
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von Fr. 593 242.69 und anteilige Kosten von Fr. 440 185.87 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 1 004 523.46				

## Marktwert

in Fr.

Wohnliegenschaften	541 337 189.37
Wohnsiedlungen (1912 – 1924)	86 585 256.97
Wohnsiedlungen (1943 – 1949)	62 205 473.68
Wohnsiedlungen (ab 1950)	33 370 813.41
diverse Wohnliegenschaften	359 175 645.31
<b>Geschäftliegenschaften gesamt</b>	<b>402 110 472.64</b>
Wohn- und Geschäftshäuser	103 750 947.22
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	298 359 525.42
<b>Landwirtschaft gesamt</b>	<b>21 460 669.43</b>
Landwirtschaftliche Heimwesen	8 943 933.86
Landwirtschaftliche Grundstücke	12 516 735.57
<b>Baurechte gesamt</b>	<b>343 372 398.46</b>
Baurechte zu Wohnbauzwecken	60 468 689.38
übrige Baurechte	282 903 709.08
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>136 077 523.49</b>
Baulandparzellen und übrige Parzellen	136 077 523.49

**Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern**

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	90
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	419
Mitarbeitende Rebgut	7
Auszubildende	11

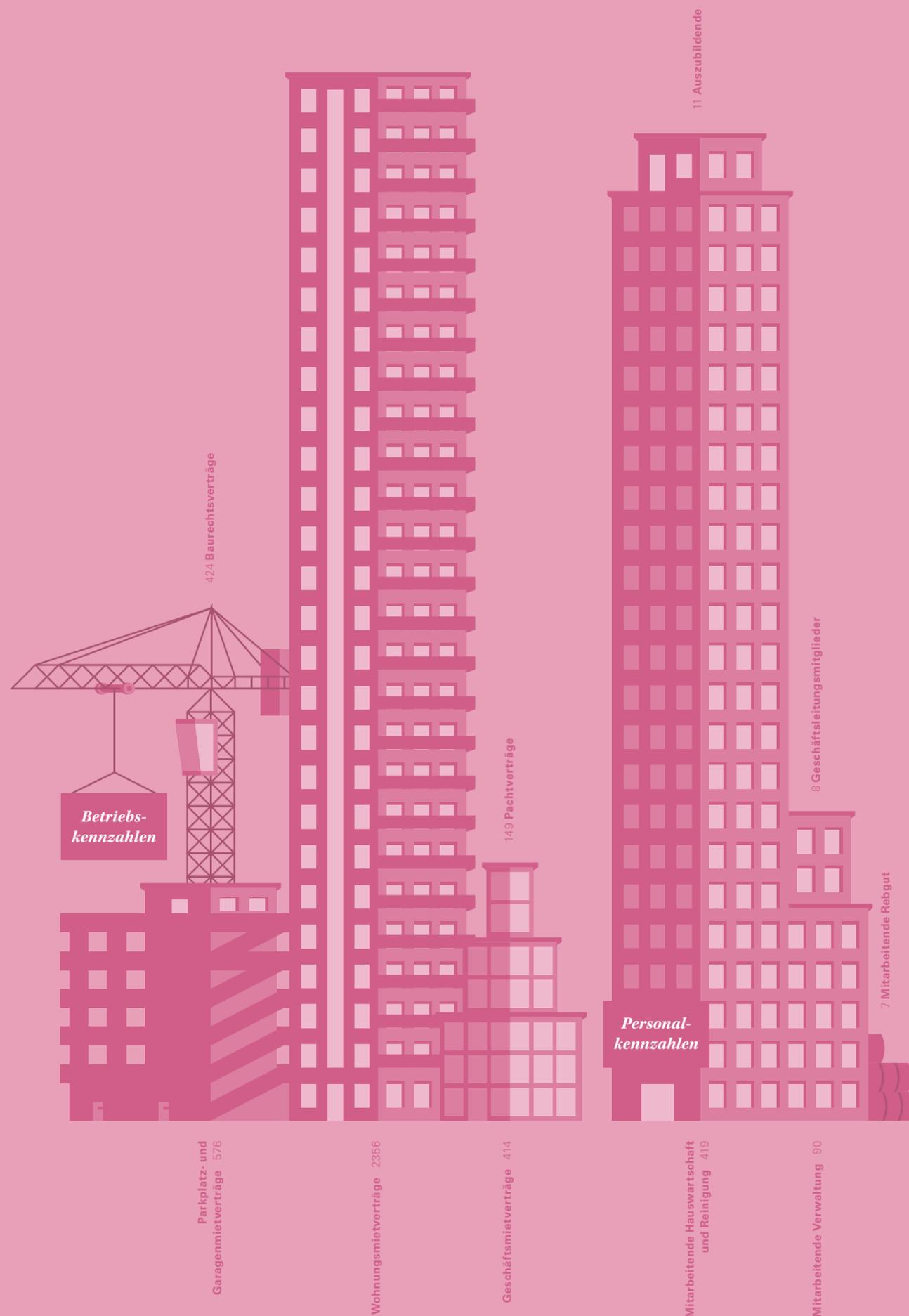
**Betriebskennzahlen**

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2356	502
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	656	4
→ davon WEG-Mietverträge	385	0
Geschäftsmietverträge	414	17
Umsatzmietverträge	33	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	576	229
Baurechtsverträge	424	0
Pachtverträge	149	0

**Wohnliegenschaften des Fonds – Objektbestand 2020**

Wohnliegenschaften	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen/Zimmer									Einfamilienhäuser	Bauernhäuser/ Stöckli
		1-Zimmerwohnungen	2-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	6-Zimmerwohnungen	7-Zimmerwohnungen	8-Zimmerwohnungen	9-Zimmerwohnungen + grösser		
Kreis I Altstadt	117	19	44	26	23	2				1	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	105	1	42	36	19	5	1				1	
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	678	197	158	196	89	26	10				2	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	381	47	159	115	28	19	3	4	1		5	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	290	17	171	63	23	13	2				1	
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	767	19	91	315	139	36	7				158	2
ausserhalb Stadtgebiet	18	0	2	5	6	1	1		1		1	1
<b>Total Teilportfolio Wohnen</b>	<b>2356</b>	<b>300</b>	<b>667</b>	<b>756</b>	<b>327</b>	<b>102</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>170</b>	<b>3</b>



# Gesellschaftsorgane 2020

---

**Souverän**

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

---



---

**Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**

**Präsidium**

Michael Aebersold, Gemeinderat

**Mitglieder**

Cipriano Alvarez (SP)  
 Michel Berger (SP)  
 Rudolf Friedli (SVP)  
 Adrian Haas (FDP)  
 Annette Lehmann (SP)  
 Tilman Rösler (GB)  
 Martin Zulauf (GFL)

**von Amtes wegen**

Franziska Teuscher, Gemeinderätin  
 Ursula Wyss, Gemeinderätin  
 Thomas Pfluger, Stadtbaumeister  
 Fernand Raval, Leiter Immobilien Stadt Bern  
 Mark Werren, Stadtplaner

**Geschäftsstelle**

Dagmar Boss

**Protokoll**

Barbara Wälti

---



---

**Geschäftsleitung Immobilien Stadt Bern**

**Leitung**

Fernand Raval

**Abteilungsstab**

Dagmar Boss

**Portfoliomanagement**

Kristina Bussmann

**Immobilienmanagement Fondsvermögen**

Marc Lergier

**Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen**

Renate Rolli Sommaruga

**Entwicklung und Recht**

Stefan Christ

**Baumanagement Fondsvermögen**

Kurt Glanzmann

**Finanzen, Administration und IT**

Antonio Quarta

---

*Betriebskommission*



*Cipriano Alvarez*



*Michael Aebersold*



*Ursula Wyss*



*Michel Berger*



*Annette Lehmann*



*Thomas Pfluger*



*Tilman Rösler*



*Rudolf Friedli*



*Fernand Raval*



*Martin Zulauf*



*Adrian Haas*



*Mark Werren*



*Franziska Teuscher*



*Kontinuität  
und Wandel*

Keltenstrasse 97



Güterstrasse 12/12a/12b

## Der Fonds erweitert sein Portfolio

Um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, will die Stadt Bern einerseits häufiger selber bauen und andererseits mit gemeinnützigen Trägerschaften zusammenarbeiten. Zudem will sie aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten und über den Fonds Liegenschaften erwerben. Diese Leitlinien wurden in der im Oktober 2018 verabschiedeten Wohnstrategie sowie in den Legislaturrichtlinien 2017–2020 definiert. Auch die im Dezember 2017 beschlossene Strategie des Fonds hält fest, dass durch Käufe ein quantitatives Wachstum des Wohnungsangebots angestrebt werden soll.

Allerdings: In der Vergangenheit hatte der Fonds bei Kaufgeschäften gegenüber der Konkurrenz oft das Nachsehen. Aufgrund der langen politischen Prozesse waren verbindliche Zusagen oft erst nach einigen Monaten ab Verhandlungsbeginn möglich. Dabei ist rasches Handeln mitentscheidend, ob eine Liegenschaft gekauft werden kann oder nicht.



Güterstrasse 16/16a

*«In der Vergangenheit hatte der Fonds bei Kaufgeschäften gegenüber der Konkurrenz oft das Nachsehen.»*

### Über den Rahmenkredit erworbene Liegenschaften

Adresse	Wohneinheiten	Buchwert
Keltenstrasse 97	4	1.5 Mio. Franken
Güterstrasse 12/12a/12b	8	6.2 Mio. Franken
Güterstrasse 16/16a	16	9.0 Mio. Franken
Looslistrasse 31/33/35	28	14.7 Mio. Franken
Looslistrasse 37/39	19	7.1 Mio. Franken
Hallerstrasse 60	11	7 Mio. Franken
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>45.5 Mio. Franken</b>

«Schnell hat sich gezeigt, dass der Rahmenkredit seine erhoffte Wirkung voll entfalten konnte.»

In den letzten drei Jahren wurden jährlich ca. 30 bis 40 Verkaufsangebote geprüft. Rund die Hälfte der geprüften Liegenschaften erwiesen sich als nicht geeignet für das Portfolio des Fonds oder waren schlicht zu teuer, weshalb gar nicht erst ein Angebot eingereicht wurde. Neben den erwähnten langen Entscheidungsprozessen sind die Verhandlungen überwiegend aufgrund der (zu) hohen Preiserwartungen der Verkäufer\*innen gescheitert. Der Fonds will und kann sich nicht an spekulativen Kaufgeschäften beteiligen und auf diese Weise zusätzlich an der Preisspirale drehen. Um trotzdem mehr Kaufgeschäfte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen, sollte der Fonds aber schneller und agiler auftreten können. Aus diesem Grund wurde den Berner Stimmberechtigten ein 60-Millionen-Franken-Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften beantragt und im Mai 2019 mit rund 74 % Zustimmung auch klar ange-



Looslistrasse 31/33/35



Looslistrasse 37/39

nommen. Seither können Immobilienkäufe wesentlich rascher abgewickelt werden, denn zuvor mussten Kaufgeschäfte über 5 Millionen Franken durch den Stadtrat und über 10 Millionen Franken durch die Stimmberechtigten genehmigt werden.

Schnell hat sich gezeigt, dass der Rahmenkredit, welcher auf eine 4-jährige Laufzeit ausgelegt ist (inkl. einer Verlängerung um weitere 4 Jahre bei ausbleibender Ausschöpfung), seine erhoffte Wirkung voll entfalten konnte: Dank der schnelleren und flexibleren Verhandlungsposition wurden über den Rahmenkredit Liegenschaften zu einem Kaufpreis von 45.5 Millionen Franken erworben, womit der Wohnungsbestand des Fonds um 86 Einheiten erhöht wurde. Entsprechend den Vorgaben zum Rahmenkredit handelt es sich dabei mit wenigen Ausnahmen um Wohnungen, welche dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» zugeordnet werden konnten.

Da sich der Rahmenkredit bisher gut bewährt hat und mit einem Restbetrag in der Höhe von rund 14.5 Millionen Franken bald ausgeschöpft sein könnte, ist eine Neuauflage geplant: Bestenfalls im Herbst 2021 sollen die Stimmberechtigten der Stadt Bern über eine Aufstockung des bestehenden Rahmenkredits um 45.5 Millionen Franken abstimmen, so dass über eine Laufzeit von 4 Jahren erneut 60 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften zur Verfügung stehen. Nach wie vor soll der Kredit durch den Stadtrat bei Bedarf um vier Jahre verlängert werden, sofern er nach vier Jahren nicht ausgeschöpft sein sollte.



Hallerstrasse 60



Hallerstrasse 60

«Der Rahmenkredit hat die Stadt als Liegenschaftskäuferin bekannter gemacht. So sind Kaufgeschäfte zustande gekommen, die nicht über die üblichen Kanäle öffentlich ausgeschrieben wurden.»

*Interview mit Kristina Bussmann  
Neue Leiterin von Immobilien Stadt Bern*

*Im Sommer 2020 hat der Gemeinderat Kristina Bussmann zur neuen Leiterin von Immobilien Stadt Bern bestimmt. Im Interview beschreibt sie, wie der Fonds in der Vergangenheit erfolgreich sein Portfolio erweitert und äussert sich zum allgemeinen Zustand der Immobilienbranche.*

**Frau Bussmann, als bisherige Leiterin des Portfoliomanagements waren Sie auch verantwortlich für den Erwerb von Liegenschaften. Ganz allgemein; wie kommt der Fonds zu möglichen Kaufobjekten?**

Die Mitarbeitenden vom Portfoliomanagement prüfen die bekannten Immobilienportale laufend auf mögliche Kaufobjekte. Im Prinzip wird jedes ausgedescribte Renditeobjekt im Wohnbereich auf dem Stadtgebiet Bern auf ein mögliches Kaufinteresse geprüft. Sofern die Erstprüfung positiv ist, wird das Objekt näher analysiert, d. h. es wird eine sogenannte «Due Diligence» durchgeführt. In seltenen Fällen werden wir von den Eigentümer\*innen auch direkt kontaktiert. Zudem werden wir je nach Situation vor allem bei Nachbarliegenschaften von unseren eigenen Liegenschaften selber aktiv und schreiben Eigentümer\*innen an, ob sie sich allenfalls einen Verkauf vorstellen könnten.

**Warum denken Sie, wollen einige Verkäufer\*innen bewusst an den Fonds/an die Stadt verkaufen?**

In erster Linie muss auch hier der Kaufpreis stimmen. Sofern der Fonds den Zuschlag erhält, ist der Verkäuferschaft wichtig, dass die Mietzinse moderat bleiben und keiner bestehenden Mietpartei gekündigt wird.

**Der Fonds beteiligt sich nicht an spekulativen Käufen. Wie wird entschieden, welcher Kaufpreis maximal gezahlt werden kann?**

Wir orientieren uns an Bewertungsrichtlinien, welche von der Betriebskommission des Fonds verabschiedet wurden. Diese Schätzung gibt dann den Rahmen für die Kaufpreisangebote vor. In seltenen Fällen, bspw. bei grossen oder sanierungsbedürftigen Liegenschaften, stützen wir uns zusätzlich auf ein externes Gutachten.

**Der Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften hat sich bewährt, er ist bereits zu dreiviertel ausgeschöpft. Wie hat der Rahmenkredit die Kaufgeschäfte beeinflusst?**

Der Rahmenkredit hat die Stadt als Liegenschaftskäuferin bekannter gemacht. Dank dem Rahmenkredit sind so Kaufgeschäfte zustande gekommen, die nicht über die üblichen Kanäle öffentlich ausgeschrieben wurden. Zudem ermöglicht der Rahmenkredit eine raschere und flexiblere Abwicklung der Kaufgeschäfte, was unsere Verhandlungsposition spürbar verbessert hat.

**Die Immobilienbranche hat nicht den besten Ruf; sie sei intransparent und profitsüchtig. Wie behauptet sich der Fonds in diesem «Haifischbecken»?**

Es gibt überall «schwarze Schafe»; so schlimm steht es meiner Meinung nach aber nicht um die Branche. Unseriöse Angebote können wir aufgrund unseres Know-hows rasch erkennen und gar nicht erst auf Verhandlungen eintreten.



**Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus sind Immobilien zu einem beliebten Investment geworden, entsprechend steigen die Preise immer höher. Macht es gegenwärtig überhaupt Sinn, neue Liegenschaften zu kaufen? Was passiert, wenn die Blase der-einst mal platzen würde, wäre der Fonds auch davon betroffen?**

Im Moment zeichnet sich hier keine Entspannung ab. So oder so kann nicht von einer Blase gesprochen werden, welche den gesamten Immobilienmarkt umfasst. Kritisch sind allenfalls einige Regionen oder Segmente. Der Fonds hat viele Mietliegenschaften an guten Lagen in einem relativ tiefen Mietzinssegment – die Nachfrage nach solchen Wohnungen würde auch bei einer Immobilienkrise bestehen.

**Interview**  
Immobilien Stadt Bern

*Kristina Bussmann hat an der Universität Bern Politologie, Volkswirtschaft und Recht studiert (Lizenziat) und an der Universität Zürich mit einem Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM) abgeschlossen. Nach diversen beruflichen Tätigkeiten (unter anderem bei Wüest Partner sowie in der Verwaltung der Stadt Zug) arbeitet sie seit 2014 bei Immobilien Stadt Bern. Kristina Bussmann wurde 2015 zur Bereichsleiterin des Portfoliomanagement befördert und übernahm ab 2018 zudem die Stellvertretung der Abteilungsleitung.*



*Die  
Produkte  
des städtischen  
Fonds für Boden-  
und Wohnbaupolitik*

Jurastrasse 58

58

Jurastr

# Wohnliegenschaften

## Überprüfung «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» im Jahr 2020

Auch im Jahr 2020 wurde überprüft, ob die Mieter\*innen des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) die einschlägigen Kriterien erfüllen.

Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 96,45 % (Vorjahr: 95,27 %) der Mietenden die Vermietungskriterien; 3,55 % (Vorjahr: 4,73 %) erfüllten die Kriterien nicht. Die Erfüllungsquote lag damit leicht über dem Vorjahreswert. Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieter\*innen, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2020 in Rechnung gestellt. Im Zuge der Überprüfung waren keine stossenden Fälle zu verzeichnen, somit waren keine Kündigungen erforderlich.

Per 31. Dezember 2020 waren 660 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Damit erhöhte sich die Anzahl GüWR-Mietverträge im Jahr 2020 um 55 Einheiten. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe (jährliche Steigerung um 50 Verträge) konnte damit zum zweiten Mal in Folge übertroffen werden.

## Überführung WEG-Mietverträge

Die Wohnungen der städtischen Siedlungen Murifeld und Ausserholligen sind nach den Kriterien des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vermietet. Für die Festsetzung und die Überprüfung der Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig. Die öffentlich-rechtlichen WEG-Verträge mit dem BWO enden etappiert in den Jahren 2020–2027. Neu werden darum die Mietverträge gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) abgeschlossen.

In der Siedlung Murifeld, an der Kasthoferstrasse 18–22, endete der erste WEG-Vertrag per 31. Dezember 2020. Die Mietenden wurden im September 2020 schriftlich und unter Verwendung des Formulars zur Mitteilung von Mietzins- und anderen Vertragsänderungen über den Wechsel vom WEG zum OR informiert. Zuvor wurden auch die Delegierten des Quartiervereins über den bevorstehenden Wechsel in Kenntnis gesetzt. Der Quartierverein hat das Vorgehen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Mietzinsen im Murifeld sind äusserst günstig. Mit dem Wechsel vom WEG zum OR ergeben sich für die bestehenden Mieter\*innen keine Änderungen; die günstigen Mietzinse bleiben unverändert. Die vormaligen WEG-Wohnungen sind seit dem 1. Januar 2021 dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zugeordnet und werden bei Mietwechseln inskünftig nur noch an Mietende, die die entsprechenden Kriterien erfüllen, vermietet. Die Mietzinse bleiben demnach weiterhin moderat und tragen dem einfachen und individuellen Wohnungsstandard angemessen Rechnung. Mittel- bis langfristig trägt die Zuordnung zum Segment GüWR zusätzlich dazu bei, die stadträtliche Steuerungsvorgabe (insgesamt 1000 Mietverträge im Segment GüWR) zu erfüllen.

Das bestehende Kooperationsmodell Murifeld, welches gemeinsam mit dem Quartier erarbeitet wurde, wird auch mit der etappierten Ablösung der WEG-Verträge unverändert und unbefristet Gültigkeit haben. Ziel des Kooperationsmodells ist es, den Mieter\*innen eine Mitwirkung an den siedlungsbezogenen Verwaltungsaufgaben zu ermöglichen. Durch die Beteiligung an der Pflege und dem Unterhalt des Aussenraums, an der Vermietung des Wohnraums und bei der Planung von Sanierungen trägt die Mieterschaft zu niedrigen Unterhalts- und Mietkosten sowie zu einer nachhaltigen Wohnpolitik bei.

Die vorgängig umschriebene Vorgehensweise wird nicht nur in der Siedlung Murifeld, sondern auch für die Wohnungen der Siedlung in Ausserholligen angewandt werden. Deren WEG-Verträge enden zwischen dem 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2025.



Kreuzung Jolimont-/Kasthoferstrasse

## Sanierung Jurastrasse 58

Die Sanierung Jurastrasse 58 erhielt im Berichtsjahr die Architekturauszeichnung «Best Architects 21 Gold» in der Kategorie Wohnungsbau/Einfamilienhäuser. Diese Auszeichnung wird jährlich an realisierte Bauten im deutschsprachigen Raum verliehen, die sich durch herausragende architektonische Qualitäten hervorheben.

Die 1877 erbaute Liegenschaft ist Bestandteil einer Handwerker- und Arbeitersiedlung, die zwischen 1860 und 1880 entlang der unteren Jurastrasse errichtet wurde. Die Siedlung ist einmalig in der Stadt Bern. Die Gebäudegruppe besteht mehrheitlich aus Kleinsthäusern, Einfamilienhäusern mit kleinen Gewerbebetrieben sowie mehrstöckigen Mietshäusern in einfacher Bauweise. Das Quartier liegt zentrumsnah und profitiert dank dem westorientierten Hang zum Naherholungsgebiet der Aare von einer ruhigen und verkehrsarmen Lage.

Mit einer ursprünglichen Grundfläche von gut 40m<sup>2</sup> war die Liegenschaft Nr. 58 das kleinste Wohngebäude der unteren Jurastrasse und beherbergte ursprünglich über drei Geschosse drei 2-Zimmerwohnungen. Es wurde durch den Baumeister Johann Carl Dähler errichtet und ist das einzige Haus der Gebäudegruppe, dessen Riegkonstruktion noch vollständig sichtbar war. Als Kuriosität kann die mit einem eigenen Dach versehene Aussentreppe bezeichnet werden, die an der südlichen Seitenfassade das Obergeschoss erschliesst. Das Gebäude ist heute im Inventar als «erhaltenswert» eingetragen.

Bei der 2019 abgeschlossenen Gesamt-sanierung blieb die bestehende Grundrissstruktur im Riegbau sowie die Unterteilung der Schlafräume und Nasszellen erhalten. Der ehemalige Abortturm sowie die Nebenbauten wurden entfernt und durch einen Erweiterungsbau er-



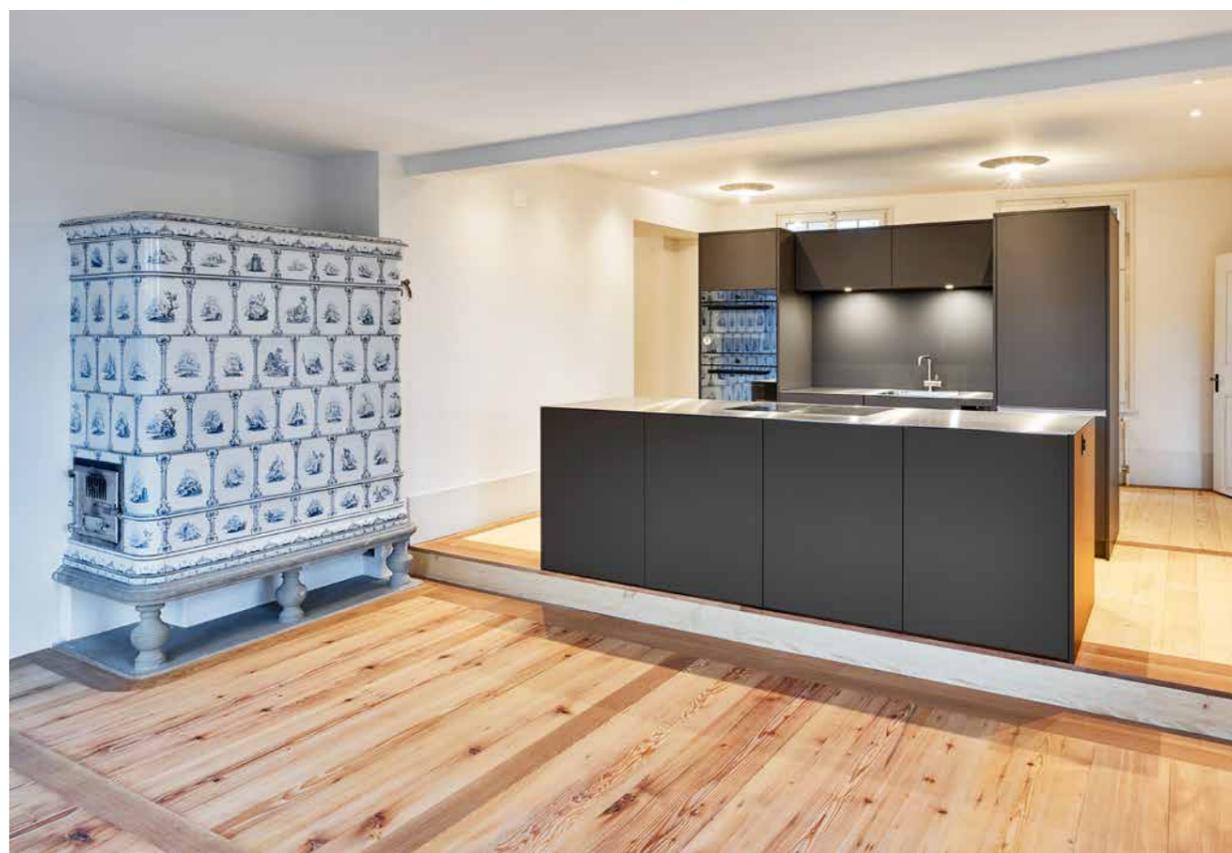
Erweiterungsbau Jurastrasse 58

setzt. Der Erweiterungsbau wurde als Holzelementbau konstruiert und beherbergt den neu geschaffenen Wohnbereich mit Küche und Essecke.

Die Riegkonstruktion auf der Ostseite der ehemaligen Aussenfassade wurde im Erdgeschoss und Obergeschoss instand gestellt und als Sichertrieg zur Essecke erhalten. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands mussten im Altbau zudem sämtliche Wandverkleidungen erneuert werden. Bei der Umgebungsgestaltung wurde auf den natürlichen Verlauf des Terrains und die Bedürfnisse der Bewoh-

nerinnen und Bewohner Rücksicht genommen. Wie bei solch bedeutenden historischen Gebäuden üblich, wurden die baulichen Massnahmen in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vorgenommen.

Heute verfügt die Liegenschaft über eine 3.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit 73m<sup>2</sup> und eine 4.5-Zimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 104m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Beide Wohnungen konnten nach einer einjährigen Bauzeit wieder vermietet werden.



Sanierung Münzrain 3

### Sanierung Münzrain 3

Die Liegenschaft am Münzrain 3 befindet sich am Südhang der Oberen Altstadt unterhalb des Hotels Bellevue (siehe Aussenansicht auf der Frontseite). Der nordseitige Hauseingang erschliesst das Gebäude vom Münzrain her auf dem obersten Geschoss (Eingangsgeschoss). Die beiden darunterliegenden Wohnungen werden ebenfalls über diesen Zugang erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über eine südseitige Ausrichtung und bestechen mit einem einzigartigen Ausblick an unverbaubarer Lage.

Die Liegenschaft wurde im 16. Jahrhundert erbaut. Das auch als Bondeli-Haus bekannte Gebäude ist historisch gewachsen: Erstmals erwähnt wurde es im Jahr 1561 als «Sommerlaube». Noch im 16. Jahrhundert wurde das Bauwerk um das Dreifache in Richtung Süden und Westen vergrössert. Später wurde die Liegenschaft weiter vertieft und aufgestockt und mit Einbauten und Malereien der Renaissance versehen. Ende des 17. Jahrhunderts wurde das Gebäude wiederum beidseitig verlängert und einheitlich mit einem neuen Walmdach versehen. Es folgten weitere bauliche Veränderungen, wie der ostseitige Querbau, der Vestibültrakt, das Treppenhaus und ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses. Die Grundrisse erstrecken sich in die Länge, so dass sich die Hauptwohnräume längs dem parallel zum Hang verlaufenden Korridor angliedern.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde im 3. Untergeschoss der «Gartensaal» mit einer grosszügigen südseitigen Befensterung mit Blick auf die Aare eingerichtet. Der attraktive Saal dürfte den damaligen Bewohnenden als Gesellschaftsraum gedient haben. Im Jahr 1941 erwarb die Einwohnergemeinde Bern die Liegenschaften Münzrain 1 und 3 für 460'800 Franken. Daran anschliessend wurden im Rahmen einer Sanierung insgesamt drei grosse Geschosswohnungen eingebaut.

Die im Berichtsjahr durchgeführte Gesamtanierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Der hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes wurde besonders Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wurden umfangreiche bauhistorische Analysen erstellt, welche die zahlreichen Bauphasen der früheren Jahrhunderte dokumentieren. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden wertvolle Deckenmalereien entdeckt, welche gesichert und aufgefrischt werden konnten. Das historisch bedeutende Interieur wie auch die zahlreichen Cheminée- und Ofenanlagen wurden sorgfältig restauriert.

Im Eingangsgeschoss, bedingt durch die Hanglage entspricht dieses dem Dachgeschoss, wurden neu eine 4.5- und eine 3.5-Zimmerwohnung geschaffen. Dafür wurde das bestehende Dachvolumen vollständig ausgebaut, drei neue Dachlarkarnen eingebaut und auf der Westseite eine Terrasse realisiert. Im 1. und 2. Untergeschoss wurde die Aufteilung der Geschosswohnungen beibehalten, im 3. Untergeschoss konnte zusätzlich eine Kleinwohnung eingebaut werden. Der wiederhergestellte historische «Gartensaal» steht der gesamten Mieterschaft als Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden die gesamte Haustechnik erneuert und energetische Verbesserungen vorgenommen, insbesondere der Dachbereich wie auch die Decke über dem ungeheizten Untergeschoss wurden gedämmt.

Heute präsentiert sich das historische Gebäude in frischem Glanz und bietet einen hohen Wohnstandard an einmaliger Lage mit Blick auf die Aare und die Berner Alpen. Bereits kurz nach der Ausschreibung konnten sämtliche Wohnungen vermietet werden.

# Geschäftsliegenschaften

## Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat die Mieter\*innen von Geschäftsliegenschaften schweizweit hart getroffen. Auch die Geschäftsmietenden des Fonds forderte der Lockdown, insbesondere auch durch die damit verbundenen Sicherheits- und Hygienemassnahmen sowie Empfehlungen von Bund und Kanton.

Obwohl auf nationaler Ebene eine Diskussion darüber geführt wurde, wie der bundesrätlich verfügte Lockdown über eine Reduktion der Mietzinsen abgefedert werden soll, hat der Fonds entschieden, rasch und unkompliziert zu handeln. Wie sich im Nachhinein herausstellte, war dieser Entscheid sinnvoll, konnten sich doch die eidgenössischen Räte auch Monate nach dem Lockdown auf kein Mietzinserslass-Modell einigen.

Im Frühling 2020 hat Immobilien Stadt Bern (ISB) im Namen des Fonds die vom Lockdown direkt betroffenen Geschäftsmietenden – soweit diese nicht von sich aus bei ISB vorstellig wurden – kontaktiert und im Sinne einer Sofortmassnahme eine Stundung der Mietzinsen für den Monat April angeboten. Im späteren Verlauf wurden zudem die Mietzinse für den Monat Mai gestundet. Zusätzlich zu diesen proaktiv kontaktierten Geschäftsmietenden wurde auch indirekt betroffenen Betrieben, welche sich ihrerseits an ISB gewandt und als Folge der Corona-Krise eine wirtschaftliche Notlage geltend gemacht haben, eine Stundung gewährt.

Konkret lassen sich die Mieterinnen und Mieter, welche vom Fonds durch Mietzinsstundungen unterstützt wurden, in fünf Gruppen unterteilen:

1. Direktbetroffene (die Geschäftstätigkeit musste vollständig eingestellt werden)
2. teilweise Betroffene (die Geschäftstätigkeit musste teilweise eingestellt werden)
3. indirekt Betroffene (die Geschäftstätigkeit musste nicht eingestellt werden, infolge des Lockdowns blieben jedoch Kundschaft/Aufträge aus)
4. nicht Betroffene (die Geschäftstätigkeit konnte während des Lockdowns fortgeführt werden)
5. Kunst-/Kulturschaffende und Spezialfälle

Angesichts der breiten Streuung des Unterstützungsbedarfs hat ISB im Mai 2020 ein Konzept zum Umgang mit den gestundeten Mietzinsen erarbeitet. Dieses wurde anfangs Juli 2020 von der zuständigen Direktion genehmigt und in Kraft gesetzt.

1. Gruppe: Allen Mietenden der ersten Gruppe wurde der Mindestmietzins (exkl. Nebenkosten) für die Zeit ab Beginn Lockdown bis zur Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit vollständig erlassen. Um die Berechnungen möglichst einfach zu halten, erhielten diejenigen Mietenden, die bereits am 27. April 2020 wieder öffnen konnten, einen vollständigen Mietzinserslass für 1,5 Monate; diejenigen mit Wiedereröffnung am 11. Mai 2020 für zwei Monate. Ab dem Zeitpunkt, an welchem die Geschäftstätigkeit wiederaufgenommen werden konnte, wurde der Mindestmietzins für eine Dauer von zwei Monaten zusätzlich um 50 % reduziert. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass nach der Wiedereröffnung aufgrund der Schutz- und Hygienemassnahmen und der damit verbundenen Zurückhaltung der Kundschaft noch kein wirtschaftlicher Vollbetrieb möglich war. Anschliessend, also 60 Tage nach der Wiedereröffnung, war wieder der volle Mindestmietzins geschuldet.

2. und 3. Gruppe: Mietende der zweiten und dritten Gruppe hatten die Umsätze für die Zeit der teilweisen Geschäftsschliessung und der darauffolgenden 60 Tage zu melden, ebenso die Umsätze der gleichen Vorjahresperiode. Basierend auf einem Vergleich dieser Umsatzwerte wurde der Basismietzins für die entsprechende Zeitdauer im Verhältnis zum Umsatzrückgang reduziert, wobei in der Regel ein Mietzinserslass von höchstens 60 % gewährt wurde.

4. Gruppe: Grundsätzlich hatten Mietende der vierten Gruppe keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, da die Geschäftstätigkeit auch während des Lockdowns fortgeführt werden konnte. Trotzdem verzeichneten auch Mietende der vierten Gruppe teilweise hohe Umsatzeinbussen – beispielsweise aufgrund von niedrigeren Passantenfrequenzen. Davon betroffen waren insbesondere Toplagen in Bahnhofsnähe. Da die Umsatzrückgänge durch deutlich tiefere Umsatzmietzinsen kompensiert wurden, hat ISB keine Reduktion der Mindestmietzinsen gewährt. Mietende von Büroflächen, die im Sinne einer Sofortmassnahme ebenfalls eine Stundung beantragt und erhalten hatten, ihre Geschäftstätigkeit aber grösstenteils in der Mietsache oder im Homeoffice wahrnehmen konnten, erhielten keinen Mietzinserslass.

5. Gruppe: Die monatlichen Mietzinsbelastungen sind für Mietende der fünften Gruppe (z. B. Kunst- und Kulturschaffende, aber auch Vereine oder Nutzende von Spezialobjekten) im Verhältnis zu den anderen Gruppen meist niedrig. Um den administrativen Aufwand für alle Beteiligten nicht unnötig aufzublähen, wurde eine pauschale Lösung angestrebt: Für die Zeit vom 17. März bis 11. Mai 2020 bzw. der Einfachheit halber auf zwei Monate gerundet, wurde der Basismietzins um 30 % reduziert.



Restaurant Più Kornhaus

Im Berichtsjahr wurden Mietzinserslässe in der Höhe von rund 1.43 Millionen Franken gewährt. Davon entfallen rund 1.3 Millionen Franken auf Mietzinserslässe zugunsten von Mietenden der 1. Gruppe; also für Direktbetroffene, die die Geschäftstätigkeit vollständig einstellen mussten.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen werden den Fonds auch im Jahr 2021 beschäftigen und dabei zu weiteren Mietzinserslässen führen.

### Sanierung und Umbau Kornhaus

Das Kornhaus befindet sich in der Berner Altstadt und ist damit Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes. Es gilt als der bedeutendste öffentliche Monumentalbau des frühen 18. Jahrhunderts in Bern. Ursprünglich im Ensemble mit der alten Reitschule «auf dem Graben», an deren Stelle im frühen 20. Jahrhundert das Stadttheater trat, erlebte das Kornhaus bemerkenswerte Veränderungen in der stadträumlichen Umgebung. Im 18. Jahrhundert führte eine Promenade bzw. im 20. Jahrhundert eine Durchgangssache zum Kornhaus.

Der Umbau zur Mustersammlung, später zum Kunstgewerbemuseum, veränderte nicht nur die innere Tragstruktur der Obergeschosse, sondern bewirkte eine Öffnung der Fassaden mit reicher Befensterung. In der gleichen Phase wurde der Keller als legendäre Gaststätte mit dem bedeutenden Freskenzyklus von Rudolf Mürli in Betrieb genommen. Die ursprünglich wohl offen konzipierte Erdgeschosshalle wurde mit Einbauten versehen, was auf den Stadtraum tiefgreifende Auswirkungen hatte.

Die letzten grossen Eingriffe Ende der 1990er Jahre betrafen die Wiederherstellung der ursprünglichen Fassaden, die Renovation des Kellers sowie die Öffnung der Erdgeschosshalle und bewirkten mit der Unterbringung der Bibliothek, der gastronomischen Betriebe und dem Zentrum kulturellen Austausches eine entscheidende Aufwertung.

Nach rund 20 Jahren im Kornhaus plante die Mieterin Bindella terra vite vita SA zusammen mit dem Fonds, das bisherige Café im Erdgeschoss durch ein Restaurant zu ersetzen und die bisher bestehen-

den Büroräumlichkeiten zu einer öffentlich zugänglichen Vinoteca auszubauen. Im Rahmen dieser Umbauarbeiten sollten gleichzeitig ohnehin fällige Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Im Juni 2019 hat zunächst die Betriebskommission des Fonds und im Juli 2019 schliesslich auch der Gemeinderat den dafür notwendigen Baukredit in der Höhe von 2.52 Millionen Franken genehmigt.

Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen erfolgten im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit Bindella. Zudem wurden der Kornhauskeller und die Galeriebar sanft renoviert. Für die wegfallenden Büros im Erdgeschoss übernahm Bindella einen Teil der Büroräumlichkeiten im 4. Obergeschoss. Die Sanierung beinhaltete neben der räumlichen Umgestaltung eine Erneuerung der Glasfronten (energetische Sanierung), der Haustechnik und allgemeine Unterhaltsarbeiten.

Im Juni 2020 wurde der Betrieb mit dem neuen Gastronomiekonzept eröffnet. Der neu sanierte und erweiterte Gastraum präsentiert sich seither in einem zeitgemässen Kleid und das südländisch wirkende Ambiente lädt mit spannenden Durchblicken durch die Arkadengänge zum Verweilen ein.



Restaurant Più Kornhaus

# Baurechte und Entwicklungsareale

## Teilerlass der Baurechtszinse aufgrund der Corona-Pandemie

Die im Berichtsjahr vom Bundesrat angeordneten Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben auch die Gewerbetreibenden in der Stadt Bern hart getroffen. Verschiedene Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer des Fonds haben aus diesem Grund freiwillig auf Mietzinseinnahmen verzichtet und dadurch ihren Mieter\*innen den Weitertrieb ihres Gewerbes ermöglicht. Andere Bauberechtigte, welche selber einen Gewerbebetrieb betreiben, mussten einen massiven Einbruch beim Auftragseingang verzeichnen oder hatten andere negative Auswirkungen auf ihren Geschäftsgang. In der Folge sind einzelne Vertragspartner\*innen mit einem Gesuch um Stundung des Baurechtszinses oder bezüglich eines Teilerlasses an den Fonds herangetreten. Bei der Bearbeitung der Gesuche hat sich der Fonds an der Notverordnung des Kantons Bern orientiert. Sofern Bauberechtigte aufgrund der bundesrätlichen Massnahmen zur Bewältigung der Krise in eine wirtschaftliche Notlage gerieten, wurde ihnen vorab der Baurechtszins gestundet. Im Spätherbst 2020 – als der entstandene wirtschaftliche Schaden von den Betroffenen abgeschätzt werden konnte – hat der Fonds mit den Gesuchstellenden eine partnerschaftliche Lösung für einen Teilerlass gefunden und so zur Bewältigung der ausserordentlichen Lage beigetragen.

## Airport Hotel Restaurant Bern-Belp

Im Berichtsjahr wurde für das Grundstück des Airport-Hotel-Restaurants in Belp auf Begehren Dritter eine betriebsamtliche Grundstücksversteigerung angesetzt. Anlässlich der Versteigerung von Anfang November 2020 erhielt der Fonds den Zuschlag für den Erwerb der Baurechtsliegenschaft zum Höchstangebot von 290000 Franken zuzüglich der Kosten für die Eigentumsübertragung, nachdem er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machte.

Durch die Steigerung hat die Stadt die weitere Entwicklung der Liegenschaft bzw. des Perimeters selber in der Hand. Zum weiteren Vorgehen werden zurzeit verschiedene Varianten diskutiert.

## Murtenstrasse 64

1991 hat die Einwohnergemeinde Bern der Bargetzi und Biberstein Steinwerke AG an der Murtenstrasse 64 ein selbständig und dauerndes Baurecht eingeräumt. Als die AG 2012 das Baurecht an die langjährige Mieterin des heute noch angesiedelten Gewerbebetriebes Bargetzi Grabmalkunst übertrug, hat der Fonds von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, das Baurechtsgebäude erworben und an die Domicil Immobilien AG übertragen.

Zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit bestand seitens Domicil ursprünglich die Absicht, an diesem Standort einen Neubau für den Betrieb eines Übergangspflegeheims für ältere Menschen zu errichten. Da die Spitalfinanzierung zwischenzeitlich revidiert wurde und solche Betriebe keine Ergänzungsleistungen mehr erhalten, wurde die Geschäftsstrategie angepasst und das Baurechtsgebäude mit seinen zwei Wohnungen und dem Gewerbebetrieb aufgrund des im Baurechtsvertrag stipulierten limitierten Vorkaufsrecht erneut an den Fonds veräussert. Dank dieser Rochade konnte der Fonds seinen Grundstücksbesitz im Entwicklungsperimeter der Überbauungsordnung Murtenstrasse und dem Chantier Nr. 11 «Belvédère-Länggasse» des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) leicht erweitern.

## Viererfeld / Mittelfeld

Im Berichtsjahr bildeten die Abschlussarbeiten am Masterplan sowie die ersten Abklärungen zur Erarbeitung der Stadtratsvorlage zur Volksabstimmung über die Abgabe von Land im Baurecht (inkl. Kredite) die Schwerpunkte der Arbeiten.

## Masterplan

Das neue Stadtquartier soll höchsten Ansprüchen gerecht werden und in vielerlei Hinsicht eine Pionierrolle einnehmen. Neben vielfältigem und durchmischem Wohnungsbau sowie zukunftsweisender Mobilität soll das Viererfeld/Mittelfeld auch ökologisch vorbildliche Standards setzen und mit seinem urbanen und gleichzeitig «grünen» Charakter einen Mehrwert für die bestehende Nachbarschaft und die neuen Bewohnenden erzeugen. Der Masterplan, welcher Ende Juni 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, zeigt auf, wie der Gemeinderat diese Vision umsetzen will. Er schreibt das aus dem Wettbewerbsverfahren siegreich hervorgegangene städtebauliche Konzept weiter und formuliert Zielbilder für alle in der weiteren Entwicklung wesentlichen Themen und Aspekte – vom Städtebau, über den Freiraum, den Verkehr bis hin zum Stadtklima, der Biodiversität und der Entsorgung.

## Vergabekonzept

Im Berichtsjahr wurden die Arbeiten am Vergabekonzept weiter konkretisiert. Dieses definiert den Vergabeprozess von Baulandparzellen an die künftigen Baurechtsnehmenden und formuliert den quartierspezifischen Qualitätssicherungsprozess. Im Weiteren wurde die Zusammenarbeit mit den bereits vom Gemeinderat vorselektierten Bauträgerschaften der ersten Bauetappe vertieft. Im Zentrum der Gespräche standen der geplante künftige Entwicklungsprozess, die Inhalte des Masterplans sowie Nutzung und Betrieb der gemeinschaftlichen Flächen, Anlagen, Angebote und Dienstleistungen.

## Weitere Arbeiten

Als Grundlage für die weiteren Planungen wurde in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) eine Studie erstellt, welche die Anforderungen an die baulichen Massnahmen im Umfeld des Autobahnzubringertunnels unter dem Viererfeld definiert. Weiter wurde das Beprobungskonzept für die Bodenuntersuchung erstellt sowie eine Studie zur Werkleitungserschliessung abgeschlossen. Zudem wurde bis Ende 2020 die Studie zum Gesamtenergiekonzept von Energie Wasser Bern (ewb) fertiggestellt.

## Gaswerkareal

Im Februar 2020 hat die Bevölkerung dem Kauf des Gaswerkareals für 30.76 Millionen Franken mit 82,6 Prozent zugestimmt. Bevor dereinst auf dem Areal Bauprojekte realisiert werden können, müssen noch zahlreiche Vorarbeiten geleistet werden.

## Altlastensanierung

Aufgrund seiner industriellen Vergangenheit muss eine Altlastensanierung des Bodens auf Teilbereichen des Areals durchgeführt werden. Der ehemalige Eigen-

tümer und Verursacher, der Energieversorger Energie Wasser Bern (ewb), ist verpflichtet, die Altlasten auf dem Areal zu sanieren und zu entsorgen. Ursprünglich sollte die Altlastensanierung bereits im Februar 2019 starten. Aufgrund von Einsprachen gegen die Baubewilligung kam es jedoch zu Verzögerungen. Mit Urteil vom 14. November 2019 hat das Verwaltungsgericht die letzte Beschwerde abgewiesen. Da dieser Entscheid nicht ans Bundesgericht weitergezogen wurde, ist die Baubewilligung zur Altlastensanierung seither rechtskräftig. Die Planung von ewb sieht vor, mit der Sanierung im 3. Quartal 2021 zu starten; der Abschluss dieser Arbeiten soll Ende 2023 erfolgen. Die geschätzten Kosten werden gemäss den Vereinbarungen im Kaufvertrag von ewb getragen.

## Städtebaulicher Wettbewerb

Im Berichtsjahr wurde ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb im anonymen Verfahren vorbereitet und am 20. Januar 2021 lanciert. Ziel des Wettbewerbs ist, dass fachlich breit aufgestellte Planungs-

teams vielfältige städtebauliche Konzepte für das Gaswerkareal und den benachbarten Brückenkopf-Perimeter der Monbijoubrücke vorschlagen. Im Wettbewerbsverfahren wird das geeignetste Konzept für die Umsetzung der Areal- und Nutzungsstrategie ausgewählt. Gefordert sind innovative städtebauliche Konzepte für ein urbanes Nebeneinander von Gewerbe, Nachtleben, Kultur, Freizeit und Wohnen. Das erstrangierte Team erhält den Folgeauftrag für die Ausarbeitung des Rahmenplans sowie für die Begleitung der weiteren Entwicklung und übernimmt damit eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung des neuen Quartiers an der Aare. Die Jurierung des Wettbewerbs erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2021.

## Planänderungsverfahren

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten bedarf einer Teilrevision der Nutzungsplanung. Die heute in Zonen im öffentlichen Interesse liegenden Flächen sollen einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP), konkret der ZPP Gaswerkareal, zugeschrieben wer-



den. Im Rahmen der ZPP können gebiets-spezifische Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden. Im Berichtsjahr wurden die dafür notwendigen Vorarbeiten durchgeführt, im ersten Quartal 2021 startete die öffentliche Mitwirkung. Das Planänderungsverfahren muss von den Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigt werden; die Volksabstimmung ist für 2023 vorgesehen.

#### Zwischennutzungen

Aufgrund der bis 2023 dauernden Altlastensanierung steht ein grosser Teil des Areals, anders als ursprünglich vorgesehen, vorerst nicht für Zwischennutzungen zur Verfügung. Ausnahmen bilden der südliche Teil des Gaswerkareals, wo das Kollektiv «Anstadt» ein alternatives Wohnexperiment erprobt sowie eine Fläche

knapp unterhalb der Monbijoubücke, welche nicht mit Schadstoffen belastet ist. Für letztere wird in Zusammenarbeit mit der Quartierkommission QM3 eine breit akzeptierte Trägerschaft für die Zwischennutzung dieser Fläche gesucht. Im Vordergrund stehen Nutzungsideen aus dem Quartier; beispielsweise aus den Bereichen Sport, Bewegung, Kultur und Natur. Weiter hat der Fonds als neuer Eigentümer des Areals rund 30 Mietverträge der bestehenden Liegenschaften von ewb übernommen. Diese Mietverhältnisse werden vorerst weitergeführt.

#### WankdorfCity

Auf dem Areal WankdorfCity II wurden im Sommer 2020 das Bürogebäude «Byte» für die SBB sowie die Gebäude «TRIO» der Schweizerischen Mobiliar-Versicherung

fertiggestellt. Damit wurden auf dem Areal neben Wohnungen und Büroräumlichkeiten weitere Nutzungen wie studentisches Wohnen, Hotellerie, Retail sowie Gastronomie realisiert. Im Frühjahr 2021 wurden die Arbeiten am Aussenraum abgeschlossen.

Für das letzte noch unbebaute Baufeld auf dem Areal WankdorfCity I wurde mit dem Schweizerischen Nationalfonds (SNF) eine Reservationsvereinbarung getroffen. Ein Studienauftrag mit fünf Planungsteams konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Der SNF erwägt, ab 2022 ein Gebäude mit rund 400 Arbeitsplätzen zu realisieren. Ein abtrennbarer Gebäudeteil ist als Reservfläche vorgesehen. Dieser kann an Dritte vermietet werden, solange kein Eigenbedarf besteht. Der Bau wird voraussichtlich 2024 bezugsbereit sein. Parallel dazu wird die Parkanlage im Westteil des Areals fer-

tiggestellt. Damit wird die Entwicklung im WankdorfCity voraussichtlich 2024/25 abgeschlossen werden.

Das im Eigentum der Burgergemeinde Bern befindliche Areal WankdorfCity III bildet die letzte Entwicklungsetappe im Wankdorf-Perimeter. Das heute gewerblich genutzte Areal wird zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsquartier umgestaltet. Die Realisierung erfolgt in drei bis fünf Etappen und beginnt voraussichtlich ab 2023.

#### Mädergut

Am westlichen Stadtrand von Bern liegt das Mädergutareal. Beabsichtigt wird, das teilweise unternutzte Areal zu verdichten und einer Wohnnutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck beauftragte die Betriebskommission des Fonds im November 2019 Immobilien Stadt Bern mit der Erstellung einer Entwicklungsstrategie.

Im Berichtsjahr wurden Machbarkeitsüberprüfungen durchgeführt; in Erarbeitung sind aktuell Abklärungen zu vorhandenen Bestandesbauten. 2021 werden die Areal- und Nutzungsstrategie sowie ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Diese dienen als Entscheidungsgrundlagen für die weiteren Planungs- und Qualitätssicherungsverfahren.

#### Zieglerareal

Ende 2015 wurde der Spitalbetrieb auf dem Zieglerareal eingestellt. Anschliessend fiel das Baurecht durch den Heimfall zurück an die Einwohnergemeinde Bern und die Par-

zellen wurden an den Fonds übertragen. Seit der Einstellung des Spitalbetriebs 2015 wird das Zieglerareal durch eine grosse Vielfalt an Zwischennutzungen neu belebt (siehe Geschäftsbericht 2019 des Fonds).

2019 beauftragte der Gemeinderat den Fonds mit der Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Entwicklungsstrategie für das Zieglerareal. Es sollen dabei die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, welche dereinst einen vielfältigen Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) sowie der städtischen Wohnstrategie ermöglichen.

Im Berichtsjahr wurden diverse Überprüfungen hinsichtlich Machbarkeit, Art und Mass zukünftiger Nutzungen und des Zustands der Bestandesbauten vorgenommen. Ausgehend von den gewonnenen Erkenntnissen werden 2021 ein Leitbild, als Vision für das Areal, sowie eine Areal- und Nutzungsstrategie erstellt.

#### Bümpliz Höhe

Nachdem 2019 die Gotenstrasse 23 als Arrondierung durch den Fonds erworben wurde, konnten im Jahr 2020 die Rahmenbedingungen für die Entwicklung geklärt werden. In einem ersten Schritt wird das städtebauliche Potenzial der Grundstücke Bernstrasse 38–44 und Gotenstrasse 23 des Fonds zusammen mit der gegenüberliegenden Schulanlage untersucht. Damit wird die Grundlage geschaffen, das Potenzial für den Wohnungsbau auszuschöpfen. Das ehemalige Restaurant Höhe an der Gotenstrasse 23 wurde 2020 instand gestellt und seit 1. Dezember 2020 zwischen-genutzt.

### Kauf- und Transaktionsgeschäfte Fonds 2020

Wie im Geschäftsbericht 2019 bereits informiert wurde, konnten über den durch die Stimmberechtigten im Mai 2019 genehmigten städtischen Rahmenkredit von 60 Millionen Franken für den Kauf von Wohnliegenschaften acht Liegenschaften an der Loosli-, Güter- und Keltenstrasse erworben werden. Während der Kauf im Jahr 2019 abgewickelt wurde, fand der Übergang von Nutzen und Schaden im Geschäftsjahr 2020, genauer per 1. Februar 2020, statt. Davon ausgenommen waren die frisch sanierten Gebäude an der Looslistrasse 31–35, welche gestaffelt im 2. Quartal übernommen werden konnten.

#### Hallerstrasse 60

Bei der Hallerstrasse 60 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zehn 3-Zimmerwohnungen und einer 5-Zimmerwohnung im Attikageschoss an zentraler Lage beim Restaurant Bierhübeli im Länggassquartier; nur wenige Fussminuten vom Bahnhof Bern entfernt. Der Fonds hat die Liegenschaft zum Preis von rund 7 Millionen Franken von einer Erbgemeinschaft erworben. Das Mitte der 1930er Jahre erbaute sechsgeschossige Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem guten bis sehr guten Zustand. In Anbetracht der hervorragenden Lage und des Standards liegen die heutigen Mietzinse deutlich unter dem Marktniveau. Eine Zuordnung der Wohnungen zum Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) ist jedoch aufgrund des Wohnungsstandards nicht angebracht. Der Kauf wurde ebenfalls über den städtischen Rahmenkredit abgewickelt und lag daher in abschliessender Kompetenz des Gemeinderats.



WankdorfCity – Visualisierung «TRIO»



### Kauf von bebauten Grundstücken (inkl. Baurechte)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Kauf von	Grund
Hallerstrasse 60	3012 Bern	Gbbl.Nr. 1889/2		299m <sup>2</sup>	7 010 000	01.05.20	Erbengemeinschaft Beatrice Neuenschwander	Ergänzung Portfolio
Keltenstrasse 97	3018 Bern	Gbbl.Nr. 597/6		406m <sup>2</sup>	1 500 000*	01.02.20	Haldemann Immobilien AG	
Güterstrasse 12, 12a+b	3008 Bern	Gbbl.Nr. 3515/3		695m <sup>2</sup>	6 200 000*	01.02.20	Haldemann Immobilien AG	
Güterstrasse 16, 16a	3008 Bern	Gbbl.Nr. 2035/3		897m <sup>2</sup>	9 000 000*	01.02.20	Haldemann Immobilien AG	
Looslistrasse 31	3027 Bern	Gbbl.Nr. 705/6		660m <sup>2</sup>	4 900 000*	01.05.20	Haldemann Immobilien AG	
Looslistrasse 33	3027 Bern	Gbbl.Nr. 3405/6		497m <sup>2</sup>	4 900 000*	01.05.20	Haldemann Immobilien AG	
Looslistrasse 35	3027 Bern	Gbbl.Nr. 3406/6		643m <sup>2</sup>	4 900 000*	01.05.20	Haldemann Immobilien AG	
Looslistrasse 37	3027 Bern	Gbbl.Nr. 3436/6		398m <sup>2</sup>	3 550 000*	01.02.20	Haldemann Immobilien AG	Schaffung mehrheitlich günstiger Wohnraum gem. Rahmenkredit
Looslistrasse 39	3027 Bern	Gbbl.Nr. 3219/6		600m <sup>2</sup>	3 550 000*	01.02.20	Haldemann Immobilien AG	
Gertrud-Kurz-Weg 3	3006 Bern	Gbbl.Nr. 4/4294-3 + 4/4253-21		1 316m <sup>2</sup>	432 000	01.08.20	Alfred + Martha Christen	Fonds besitzt im gleichen Gebäude bereits Wohnungen
Murtenstrasse 64	3008 Bern	Gbbl.Nr. 4085/3		231 m <sup>2</sup>	435 000	01.10.20	Domicil Immobilien AG	Rückkauf Baurecht zum limitierten Vorkaufspreis
Flugplatzstrasse 57	3123 Belp	Belp 1 1372	1/1537	3 320m <sup>2</sup>	290 000	11.11.20	Steigerung (Augut Immobilien AG)	Betreibungsamtliche Grundstückversteigerung
Riederewald und Riedli	3027 Bern	Gbbl.Nrn. 121 + 1581 / 6		121 = 527m <sup>2</sup> 1581 = 395m <sup>2</sup>	--	09.12.20	BKW Energie AG	Arrondierung

### Verkauf von bebauten Grundstücken (inkl. Abgaben im Baurecht)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Verkaufspreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Verkauf an	Grund
Lohnweg 10	Kehrsatz	Gbbl. Nr. 1256	Gbbl.Nr. 321	405m <sup>2</sup>	220 000	02.06.20	Erbengemeinschaft Peter Stucki	Kleines BR ausserhalb Gemeinde Bern
Marnin	La Neuveville	Gbbl.Nr. 1687		5 018m <sup>2</sup>	113 435	20.11.20	SBB	Ausbau SBB Strecke

### Vermögensübertragungen

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Übertragungswert Fr.	Datum Übertragung	Übertragung	Grund
Brunnmattstrasse 50	Bern	1581/3	4 727m <sup>2</sup>	1 406 673	01.01.20	FV → VV	
Wagnerstrasse 34	Bern	2200/3	2 851 m <sup>2</sup>	823 269	01.01.20	FV → VV	Abtausch von Liegenschaften zwischen Verwaltungsvermögen (VV) und Fonds, weil dadurch Bedürfnisse VV besser gedeckt werden können.
Weissensteinstrasse 47	Bern	1304/3	610m <sup>2</sup>	271 000	01.01.20	VV → FV	
Weberstrasse 15	Bern	1545/3	183m <sup>2</sup>	1 515 000	01.01.20	VV → FV	

\* Buchwert

# Landwirtschaft

## Renaturierung verschiedener Bäche

Bereits seit einigen Jahren plant das Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB) gemeinsam mit der Gemeinde Frauenkappelen und Immobilien Stadt Bern die Renaturierung verschiedener Bäche im Westen von Bern. Die Renaturierung ist einerseits nötig, da die Bäche immer wieder über die Ufer treten und Schäden an Gebäuden und Landschaft verursachen. Andererseits sind die Gemeinden laut kantonalem Wasserbaugesetz verpflichtet, die Gewässerräume rechtskräftig auszuscheiden. Die Stadt Bern hat die Gewässerräume und die damit zusammenstehende Teilrevision der Bauordnung vom 5. Dezember 2019 bis am 20. Januar 2020 öffentlich aufgelegt. Für die Renaturierung der Bäche Gäbelbach, Riedbach und Moosbach sind keine Einsprachen eingegangen. Die entsprechende Planung wurde eingeleitet.

## Umstellung biologische Landwirtschaft

Der Stadtrat fordert in einer aktuellen Motion die Umstellung von Landwirtschaftsbetrieben und -flächen in Bern auf biologische Nutzung. Unter anderem sollen alle im Besitz der Stadt befindlichen Landwirtschaftsbetriebe auf biologische Landwirtschaft gemäss Knospe-Richtlinien umgestellt werden. Bereits seit 2005 wird der Betrieb König biologisch bewirtschaftet.

Seiner Vorbildrolle bewusst, plant der Fonds nun auch die beiden übrigen städtischen Betriebe, Zehnder und Weber, auf eine biologische Bewirtschaftung umzustellen. Beim Betrieb Zehnder in Matzenried handelt es sich um einen Milchwirtschaftsbetrieb, welcher nach IP SUISE-Richtlinien produziert. Im Jahr 2016 wurde für die 60 Milchkühe ein neuer Laufstall gebaut, welcher bereits heute den Bio-Anforderungen gerecht wird. Für eine Gesamtumstellung müssen aber noch diverse weitere Massnahmen ergriffen werden.

Beim Betrieb Weber in der Elfenau laufen zurzeit Arbeiten, die eine strategische Entwicklung des Areals Elfenau unter Einbezug der von Stadtgrün Bern genutzten Gebäude und des städtischen Landwirtschaftsbetriebs betreffen. Die definitive Strategie zur Entwicklung des Areals Elfenau liegt zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor. Angestrebt wird in jedem Fall eine ökologische Optimierung. Die Neuausrichtung erfolgt nach der Pensionierung des jetzigen Pächters (ab 2028).



Biobetrieb König, Oberbottigen

## Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2020

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 und Wettbewerbe

## Holliger

Die Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage 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. Zudem ist diese Baurechtnehmerin des gemeinsamen Siedlungshofs.

Inzwischen wurde auch der letzte Projektwettbewerb, bei dem der Fonds in der Wettbewerbsjury vertreten war, durchgeführt. Die Eisenbahner-Baugesellschaft will auf ihrem Baufeld O1 ein Hochhaus errichten. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich im März 2020 geplante Jurierung des Wettbewerbs auf Herbst 2020 vertagt. Da sich die Jury auf kein Siegerprojekt festlegen konnte, wurde im September 2020 eine optionale Bereinigungsstufe durchgeführt. In der Folge wurden die beiden in der engeren Wahl stehenden Projekte von den jeweiligen Büros überarbeitet. Die definitive Auswahl erfolgte schliesslich im ersten Quartal 2021. Detaillierte Informationen zum geplanten Projekt folgen daher erst im Geschäftsbericht 2021.



Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

## Kurzinformationen zum Projektstand

### Vermietung Holligerhof 8 (Wohnbaugenossenschaft Warmbächli)

Das alte Lagerhaus von Chocolat Tobler an der Güterstrasse 8 gilt als Besonderheit, denn es ist das einzige «Umbau»-projekt der Siedlung Holliger; bei den übrigen Baufeldern werden Neubauten realisiert. Bereits im Sommer 2019 haben die Bauarbeiten begonnen, im Berichtsjahr fand die Wohnungsvergabe statt. Das Projekt beinhaltet 60 neue Wohnungen verschiedenster Art, darunter Klein-, Familien- und Gross-

wohnungen, Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und eine Selbstausbauwohnung. Eine Besonderheit sind die Geschosshöhen von teilweise bis zu 4.6 Metern. In sechs Neubaugeschossen (Aufbauten) werden zudem Wohnungen realisiert, welche sich über bis zu drei Geschosse erstrecken; eine Seltenheit für Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2021 vorgesehen.

### Baubeginn «Bachsteiner» (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz)



Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Angangs November 2020 hat die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz den Grundstein für einen markanten Klinkerbau («Bachsteiner») gelegt. Das abgewinkelte, bis zu neun Geschosse hohe Gebäude wird voraussichtlich 67 Wohneinheiten in Kostenmiete enthalten. Die Vermietung beginnt voraussichtlich im Winter 2021, der Bezugstermin ist für 2022 geplant.



Visualisierung Ersatzneubauten Wylerfeldstrasse 50/52/54

#### Wyler Baugesellschaft Bern AG

Als Ersatz von alten, aus den 1950er-Jahren stammenden Liegenschaften plant die Wyler Baugesellschaft AG an der Wylerfeldstrasse 50/52/54 den Neubau von drei Wohnhäusern mit total 75 Wohnungen. Im Berichtsjahr haben die Bauarbeiten begonnen. Die Gebäude Nr. 50 und 52 sind bereits abgebrochen, der Rückbau von Nr. 54 beginnt im 2021. Das neue Angebot umfasst vor allem 3.5 und 4.5-Zimmerwohnungen und soll in erster Linie Familien ansprechen. Hinzu kom-

men vier 2.5-Zimmerwohnungen. Da für die Überbauung ein autoarmes/auto-freies Wohnen angestrebt wird, werden Mieter\*innen ohne eigenes Auto bei der Vermietung bevorzugt. Ähnlich wie in städtischen Wohnungen wird bei der Vergabe der Wohnungen der Grundsatz gelten; maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen. Die Mietpreise bewegen sich ohne Nebenkosten zwischen 1 250 Franken und 2 140 Franken. Die Fertigstellung der beiden ersten Gebäude ist für Sommer 2022 vorgesehen, das dritte Wohnhaus sollte gemäss Planung ein Jahr später bezugsbereit sein.

*«Das neue Angebot umfasst vor allem 3.5 und 4.5-Zimmerwohnungen.»*

#### Egelmoos AG

Die Egelmoos AG wurde am 18. April 1958 gegründet und hat sich auf den Erwerb, die Erstellung, Verwaltung, Vermietung und Veräusserung von stationären Alters-einrichtungen spezialisiert. Der Fonds ist mit einem Anteil von 53,85 % Mehrheitsaktionär.

Im Portfolio der Egelmoos AG befinden sich die Alters- und Pflegeheime (teilweise mit Wohnungen) Egelmoos, Lentulus, Spitalackerpark und Ahornweg, welche alle auf Baurechten des Fonds gründen. Da sämtliche Liegenschaften der Egelmoos AG von der Domicil Bern AG gemietet und betrieben werden, wurde u. a. geprüft, die Egelmoos AG in die Domicil Gruppe zu integrieren.

Im Sinne einer Vereinfachung der Eigentums- und Betriebsstruktur hat sich der Gemeinderat im Dezember 2020 dafür ausgesprochen, dass die Aktienstruktur der Egelmoos AG bereinigt wird. Die Gebäude, resp. die Baurechte sollen an die Domicil Immobilien AG verkauft werden. Eine Ausnahme hierzu bildet das Alterszentrum Ahornweg: Aus wirtschaftlichen Gründen plant Domicil, noch für rund zehn Jahre am bestehenden Standort festzuhalten, weshalb diese Liegenschaft bei der Egelmoos AG verbleibt. Das Alterszentrum Ahornweg wird zurzeit leicht saniert. Die Liegenschaft eignet sich nach der möglichen Aufgabe als Alterszentrum ideal für Wohnzwecke.

Die Betriebskommission des Fonds hat inzwischen das vom Gemeinderat skizzierte Vorgehen zur Kenntnis genommen.

Eine tabellarische Übersicht aller Beteiligungen des Fonds kann dem Finanzbericht auf S. 60 entnommen werden.



Domicil Spitalackerpark

# *Finanzbericht*

# Kommentar zur Jahresrechnung 2020 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 der Immobilien der durch die Finanzverwaltung betreuten Legate sowie der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Bau-gesellschaft BIWO AG und fünf privater Verwaltungsmandate.

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 65.4 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. 292.9 Mio. auf.

<i>Verteilung Ertragsüberschuss</i>	<i>in Fr.</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	18 195 708.44
Entnahme Erneuerungskonto	- 3 639 665.55
Zuweisung Innovationskonto netto	1 567 000.00
Zuweisung Subventionskonto netto	4 580 000.00
Zuweisung Gewinnvortrag	44 725 000.00
<b>Total</b>	<b>65 428 042.89</b>

## Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um Fr. 106.6 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2020 Fr. 1 528.8 Mio. (Vorjahr Fr. 1 422.2 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. Per 31. Dezember 2020 weist das Postcheckkonto einen Saldo von Fr. 0.6 Mio. aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt Fr. 46.6 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von rund Fr. 30.7 Mio. aus. Begründet wird diese Zunahme hauptsächlich mit dem Erwerb des Gaswerkareals mit einem Kaufpreis von Fr. 30.76 Mio. Der Übergang von Nutzen und Gefahr dieser Liegenschaftstransaktion erfolgte per 1. Januar 2021.

Die ausstehenden Mietzinsforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 0.9 Mio. auf Fr. 2.2 Mio. angestiegen. Das Delkrederere wurde um Fr. 10 000.00 auf Fr. 215 000.00 erhöht.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto Fr. 17.9 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit Fr. 2.2 Mio. entfielen 2020 die höchsten Investitionen auf die Gesamtsanierung Münzrain 3, mit Fr. 1.8 Mio. auf die Erneuerungsarbeiten Kornhausplatz 18 und mit Fr. 1.5 Mio. auf den Neubau Reichenbachstrasse 118.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von Fr. 71.1 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund den Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

<i>Zugänge</i>	<i>in Fr.</i>
Looslistrasse 31, Mehrfamilienhaus	4 900 000.00
Looslistrasse 33, Mehrfamilienhaus	4 900 000.00
Looslistrasse 35, Mehrfamilienhaus	4 900 000.00
Looslistrasse 37, Mehrfamilienhaus	3 550 000.00
Looslistrasse 39, Mehrfamilienhaus	3 550 000.00
Güterstrasse 12/12a/12b, Mehrfamilienhaus	6 200 000.00
Güterstrasse 16/16a, Mehrfamilienhaus	9 000 000.00
Keltenstrasse 97, Mehrfamilienhaus	1 500 000.00
Hallerstrasse 60, Mehrfamilienhaus	7 010 000.00
Gertrud-Kurz-Weg 3, Stockwerkeigentum	432 000.00
Flugplatzstrasse 57 + 61, Airport Hotel	290 000.00
Murtenstrasse 64, Wohn- und Geschäftsliegenschaft	435 000.00
Weissensteinstrasse 47, Kinder- und Tagesstätte; Übertragung von der Stadt	271 000.00
Weberstrasse 15, Kinder- und Tagesstätte; Übertragung von der Stadt	1 515 000.00

### Abgänge

Lohnweg 10, Bodenparzelle	- 220 000.00
Marnin in La Neuveville, Rebparzelle	- 113 435.00
Brunnmattstrasse 50, Einfamilienhaus; Übertragung an die Stadt Bern	- 1 406 673.00
Wagnerstrasse 34, Einfamilienhaus; Übertragung an die Stadt Bern	- 823 269.00

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Die Saldoerhöhung von Fr. 0.1 Mio. ergibt sich vorab aufgrund eines neuen Steuerwertes bei der Tscharnergut Immobilien AG. Die Beteiligungen an gemeinnützigen Gesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

### 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. 17.6 Mio. und gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 2.7 Mio. aus. Diese Veränderung steht einerseits in Zusammenhang mit den offenen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und andererseits mit der Zunahme von noch nicht fälligen Lieferantenrechnungen von Fr. 1.0 Mio.

Die Position langfristige Verbindlichkeiten weist mit einem Gesamtsaldo von Fr. 560.0 Mio. eine Zunahme von Fr. 80.0 Mio. aus. Die Erhöhung begründet sich mit den Investitionen in Bauvorhaben und den getätigten Immobilienkäufen sowie der Vorauszahlung für das Gaswerkareal.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen weisen im Berichtsjahr eine Zunahme von Fr. 3.6 Mio. aus und betragen per Ende Geschäftsjahr Fr. 12.4 Mio. Begründet wird diese Zunahme hauptsächlich mit einem Agio aus der Über-Pari-Aufnahme einer Anleihe, welche über die gesamte Laufzeit der Anleihe abgegrenzt wird.

Per Ende Geschäftsjahr 2020 beträgt das Fondskapital Fr. 938.6 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. 134.2 Mio. aus.

in Fr.	Erläuterungen	31.12.20	%	31.12.2019	%
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 528 849 314.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1 422 234 073.68</b>	<b>100.00</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>638 415.43</b>	<b>0.04</b>	<b>1 098 450.31</b>	<b>0.08</b>
Post		638 415.43	0.04	1 098 450.31	0.08
<b>Forderungen</b>		<b>46 644 235.38</b>	<b>3.05</b>	<b>15 937 303.27</b>	<b>1.12</b>
Forderungen gegenüber Dritten	1	2 205 586.44	0.14	1 259 169.77	0.09
Delkredere	2	- 215 000.00	- 0.01	- 205 000.00	- 0.01
Kontokorrent Stadtkasse		13 879 805.94	0.91	13 865 347.50	0.97
Kontokorrente mit Dritten		15 043.00	0.00	17 786.00	0.00
Anzahlungen an Dritte	3	30 758 800.00	2.01	1 000 000.00	0.07
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>8 225 187.64</b>	<b>0.54</b>	<b>6 640 944.46</b>	<b>0.47</b>
Zeitliche Abgrenzungen	4	1 462 814.70	0.10	1 210 877.30	0.09
Forderungen aus HK/NK	4	6 762 372.94	0.44	5 430 067.16	0.38
<b>Finanzanlagen</b>		<b>12 556 487.90</b>	<b>0.82</b>	<b>8 851 186.90</b>	<b>0.62</b>
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	5	8 299 361.00	0.54	8 194 060.00	0.58
Darlehen	6	4 257 126.90	0.28	657 126.90	0.05
<b>Sachanlagen Finanzvermögen</b>		<b>1 460 784 987.72</b>	<b>95.55</b>	<b>1 389 706 188.74</b>	<b>97.71</b>
Baurechte	7	343 372 398.46	22.46	328 025 665.41	23.06
Baulandparzellen	7	136 077 523.49	8.90	99 390 286.18	6.99
Landwirtschaftliche Grundstücke	7	12 516 735.57	0.82	12 518 922.57	0.88
Wohnliegenschaften	7	541 337 189.37	35.41	492 521 922.89	34.63
Geschäftsliegenschaften	7	402 110 472.64	26.30	404 184 645.44	28.42
Landwirtschaftliche Gebäude	7	894 393 386.86	0.59	7 508 933.86	0.53
Anlagen im Bau	8	18 727 516.59	1.22	48 886 796.24	3.44
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	8	- 249 714 566.66	- 0.16	- 3 388 520.15	- 0.24
Immaterielle Anlagen (Software)		210 747.40	0.01	71 920.30	0.01
Wertberichtigung Immaterielle Anlagen		- 14 384.00	0.00	- 14 384.00	0.00

in Fr.	Erläuterungen	31.12.20	%	31.12.19	%
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 528 849 314.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1 422 234 073.68</b>	<b>100.00</b>
<b>Laufende Verbindlichkeiten</b>		<b>17 566 508.40</b>	<b>1.15</b>	<b>14 906 618.04</b>	<b>1.05</b>
Kreditoren	9	4 423 123.19	0.29	3 417 081.45	0.24
Kontokorrente mit Dritten	9	6 182.70	0.00	4 726.60	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	9	4 534 270.76	0.30	5 078 505.59	0.36
Vorauszahlungen Mieter Akonto HK/NK	9	8 590 041.75	0.56	6 393 214.40	0.45
Depotgelder	9	12 890.00	0.00	13 090.00	0.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>12 411 494.89</b>	<b>0.81</b>	<b>8 764 247.75</b>	<b>0.62</b>
Zeitliche Abgrenzungen	10	12 411 494.89	0.81	8 764 247.75	0.62
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>560 000 000.00</b>	<b>36.63</b>	<b>480 000 000.00</b>	<b>33.75</b>
Anleihen	11	240 000 000.00	15.70	160 000 000.00	11.25
Darlehen	11	320 000 000.00	20.93	320 000 000.00	22.50
<b>Langfristige Rückstellungen</b>		<b>307 740.20</b>	<b>0.02</b>	<b>258 738.20</b>	<b>0.02</b>
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		307 740.20	0.02	258 738.20	0.02
<b>Fondskapital</b>		<b>938 563 570.58</b>	<b>61.39</b>	<b>918 304 469.69</b>	<b>64.57</b>
Dotationskapital		353 559 811.62	23.13	354 003 753.62	24.89
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		134 175 000.00	8.78	178 900 000.00	12.58
Schwankungsreserve		68 530 000.00	4.48	68 530 000.00	4.82
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
- Erneuerungskonto		225 317 716.07	14.74	223 038 096.72	15.68
- Subventionskonto		24 420 000.00	1.60	23 320 000.00	1.64
- Innovationskonto		22 433 000.00	1.47	21 433 000.00	1.51
- Gewinnvortrag		44 700 000.00	2.92	0.00	0.00
Jahresergebnis		65 428 042.89	4.28	49 079 619.35	3.45

# Erfolgsrechnung 2020

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

## Bruttogewinn Fonds Fr. 50.0 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelträgen 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.

Trotz Corona-bedingten Mietzinserlasse bei den Geschäftsliegenschaften von Fr. 1.4 Mio. konnte mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von Fr. 1.4 Mio. auf Fr. 62.8 Mio. durch Mietzinserhöhungen aus Sanierungen sowie den Erwerb von Liegenschaften realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten nicht verrechenbare Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung liegen bei Fr. 8.9 Mio. und damit um Fr. 0.4 Mio. unter dem Vorjahreswert.

## Ordentlicher EBIT Fr. 42.0 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von Fr. 8.9 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. 11.2 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und -erträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt Fr. 560.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von Fr. 3.6 Mio. oder 0.64 % 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
Wohnliegenschaften	2.00 %
Günstiger Wohnraum (GüWR)	0.00 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechtszins	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Das Resultat von Fr. 11.2 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

## Reingewinn Fr. 69.4 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Im Berichtsjahr konnte mit Erstellung der Kreditabrechnung «Oberfeld Ostermundigen, Basis- und Detailerschliessung» ein periodenfremder Veräusserungsgewinn von Fr. 1.7 Mio. verbucht werden. Mit dem Verkauf einer Bodenparzelle sowie einer Rebparzelle in La Neuveville konnte ein weiterer Veräusserungsgewinn von Fr. 0.3 Mio. erzielt werden.

Die Position «Periodenfremde Rückerstattungen» beinhaltet ausschliesslich Rückvergütungen von Grundstückgewinnsteuern. Beim Projekt «Oberfeld Ostermundigen, Basis- und Detailerschliessung» konnte eine Rückerstattung von Fr. 0.4 Mio. vereinbart werden.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften und Beteiligungen betragen im Berichtsjahr netto Fr. 11.1 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. 4.0 Mio. Die Entnahmen aus dem Erneuerungs-, Innovations- und Subventionskonto werden projektspezifisch durch die Betriebskommission genehmigt.

		225 317 716.07	
<b>Erneuerungskonto 31.12.2019</b>			
Zuweisung 2020	18 195 708.44		
Entnahme 2020: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 3 639 665.55	14 556 042.89	
<b>Total 31.12.2020</b>			<b>239 873 758.96</b>
<b>Innovationskonto 31.12.2019</b>		<b>22 433 000.00</b>	
Zuweisung 2020	1 622 000.00		
Entnahme 2020: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 55 000.00	1 567 000.00	
<b>Total 31.12.2020</b>			<b>24 000 000.00</b>
<b>Subventionskonto 31.12.2019</b>		<b>24 420 000.00</b>	
Zuweisung 2020	4 900 000.00		
Entnahme 2020: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 320 000.00	4 580 000.00	
<b>Total 31.12.2020</b>			<b>29 000 000.00</b>
<b>Gewinnvortrag 31.12.2019</b>		<b>44 700 000.00</b>	
Zuweisung 2020	44 725 000.00		
Entnahme 2020	0.00	44 725 000.00	
<b>Total 31.12.2020</b>			<b>89 425 000.00</b>

in Fr.	Erläuterungen	IST 2020	IST 2019	Veränderung 2019/20	Veränderung 2019/20 in %
<b>Einzelerträge</b>					
Miet-/Baurechtszinsen	7	62758008.74	61346671.02	1411337.72	2.30
Beteiligungserträge	5	324329.00	316020.00	8309.00	2.63
Verwaltungshonorare	12	747303.57	840095.81	-92792.24	-11.05
übrige Erträge	13	1385021.38	1646606.52	-261585.14	-15.89
<b>Total Einzelerträge</b>		<b>65214662.69</b>	<b>64149393.35</b>	<b>1065269.34</b>	<b>1.66</b>
<b>Einzelkosten</b>					
Instandhaltung und -setzung	14	8892177.30	9250586.95	-358409.65	-3.87
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1732835.38	1861593.56	-128758.18	-6.92
übrige Mieten, Pacht		586228.15	388423.15	197805.00	50.93
Energie- und Heizkosten		1021584.65	1175306.61	-153721.96	-13.08
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2221491.28	1992446.96	229044.32	11.50
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	15	699199.45	749028.00	-49828.55	-6.65
übrige Kosten		26782.05	44799.90	-18017.85	-40.22
<b>Total Einzelkosten</b>		<b>15180298.26</b>	<b>15462185.13</b>	<b>-281886.87</b>	<b>-1.82</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>50034364.43</b>	<b>48687208.22</b>	<b>1347156.21</b>	<b>2.77</b>
(Bruttogewinnmarge)		76.7%	75.9%	0.8%	

in Fr.	Erläuterungen	IST 2020	IST 2019	Veränderung 2019/20	Veränderung 2019/20 in %
<b>Gemeinkosten</b>					
übriger Immobilienerfolg		-901727.04	166455.86	-1068182.90	-641.72
Verwaltungskosten	16	8931301.73	8435592.81	495708.92	5.88
<b>EBITDA</b>		<b>42004789.74</b>	<b>40085159.55</b>	<b>1919630.19</b>	<b>4.79</b>
Abschreibungen		0	14384.00	-14384.00	-100.00
<b>Ordentlicher EBIT</b>		<b>42004789.74</b>	<b>40070775.55</b>	<b>1934014.19</b>	<b>4.83</b>
(EBIT-Marge)		64.4%	62.5%	1.9%	
Fremdkapitalzinsen	11	3554545.32	3999809.20	-445263.88	-11.13
Fondskapitalzinsen		27273643.00	26139068.00	1134575.00	4.34
übriger Finanzierungserfolg		-1538.30	-124108.90	122570.60	-98.76
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>		<b>11178139.72</b>	<b>10056007.25</b>	<b>1122132.47</b>	<b>11.16</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)</b>					
Veräusserungsgewinne		333435.00	157593.00	175842.00	111.58
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		1753270.65	0.00	1753270.65	
Grundstückgewinnsteuern		-18343.30	0.00	-18343.30	
Periodenfremde Rückerstattungen		351382.20	0.00	351382.20	
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	11014523.17	1816947.37	9197575.80	506.21
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	105301.00	804200.00	-698899.00	-86.91
Auflösung Neubewertungsreserve	18	44725000.00	113258577.04	-68533577.04	-60.51
Einlage Schwankungsreserve	18	0.00	-68530000.00	68530000.00	-100.00
<b>Reingewinn</b>		<b>69442708.44</b>	<b>57563324.66</b>	<b>11879383.78</b>	<b>20.64</b>
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	19	-4014665.55	-8483705.31	4469039.76	-52.68
<b>Jahresergebnis</b>		<b>65428042.89</b>	<b>49079619.35</b>	<b>16348423.54</b>	<b>33.31</b>

# Erfolgsrechnung 2020 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2020»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
<b>Einzelträge</b>									
Miet-/Baurechtszinsen	63502406.49	23928143.03	21210954.09	266843.75	18096465.62	0.00	0.00	0.00	0.00
Leerstand/Umbauleerstand	-744397.75	-535135.80	-208261.95	-1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Nettomiete/Baurechtszinsen</b>	<b>62758008.74</b>	<b>23393007.23</b>	<b>21002692.14</b>	<b>265843.75</b>	<b>18096465.62</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Beteiligungserträge	324329.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	324329.00	0.00
Verwaltungshonorare	747303.57	118057.30	40606.75	0.00	1573.60	587065.92	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	1385021.38	241087.24	1080648.31	0.00	57109.06	6176.77	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL Einzelträge</b>	<b>65214662.69</b>	<b>23752151.77</b>	<b>22123947.20</b>	<b>265843.75</b>	<b>18155148.28</b>	<b>593242.69</b>	<b>0.00</b>	<b>324329.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Einzelkosten</b>									
Instandhaltung und -setzung	8892177.30	4734746.25	3905306.70	81580.40	170543.95	0.00	0.00	0.00	0.00
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1732835.38	154787.98	1302630.50	55701.15	217785.85	178.65	1751.25	0.00	0.00
übrige Mieten, Pacht	586228.15	300689.60	34731.75	0.00	250806.80	0.00	0.00	0.00	0.00
Energie- und Heizkosten	1021584.65	131434.70	873328.65	7247.90	9573.40	0.00	0.00	0.00	0.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2221491.28	951878.15	834316.77	21446.96	383496.86	30352.54	0.00	0.00	0.00
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	699199.45	113683.45	581429.40	3214.55	872.05	0.00	0.00	0.00	0.00
übrige Kosten	26782.05	25573.25	1208.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL Einzelkosten</b>	<b>15180298.26</b>	<b>6412793.38</b>	<b>7532952.57</b>	<b>169190.96</b>	<b>1033078.91</b>	<b>30531.19</b>	<b>1751.25</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>50034364.43</b>	<b>17339358.39</b>	<b>14590994.63</b>	<b>96652.79</b>	<b>17122069.37</b>	<b>562711.50</b>	<b>-1751.25</b>	<b>324329.00</b>	<b>0.00</b>
(Bruttogewinnmarge)	76.7%	73.0%	66.0%	36.4%	94.3%	94.9%	-	100.0%	-

# Erfolgsrechnung 2020 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total2020»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
<b>Gemeinkosten</b>									
übriger Immobilienerfolg	- 901 727.04	- 491 440.30	- 300 708.79	- 14 356.55	- 59 098.10	- 36 123.30	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	8 931 301.73	3 388 633.09	2 140 035.40	132 951.99	1 640 823.85	445 777.98	1 002 772.21	180 307.21	0.00
<b>Ordentlicher EBIT</b>	<b>42 004 789.74</b>	<b>14 442 165.60</b>	<b>12 751 668.02</b>	<b>- 21 942.65</b>	<b>15 540 343.62</b>	<b>153 056.82</b>	<b>- 1 004 523.46</b>	<b>144 021.79</b>	<b>0.00</b>
(EBIT-Marge)	64.4%	60.8%	57.6%	-8.3%	85.6%	25.8%	-	44.4%	-
Fremdkapitalzinsen	3 554 545.32	1 332 223.20	989 588.21	52 814.41	1 179 919.50	0.00	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalzinsen	27 273 643.00	7 793 543.00	9 593 300.00	0.00	9 886 800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	- 1 538.30	- 58.63	- 43.54	- 2.32	- 1 433.81	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>	<b>11 178 139.72</b>	<b>5 316 458.03</b>	<b>2 168 823.35</b>	<b>- 74 754.74</b>	<b>4 475 057.93</b>	<b>153 056.82</b>	<b>- 1 004 523.46</b>	<b>144 021.79</b>	<b>0.00</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)</b>									
Veräusserungsgewinne	333 435.00	0.00	0.00	113 435.00	220 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Periodenfremde Veräusserungsgewinne	1 753 270.65	1 753 270.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	- 18 343.30	0.00	0.00	0.00	- 18 343.30	0.00	0.00	0.00	0.00
Periodenfremde Rückerstattungen	351 382.20	351 382.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	11 014 523.17	- 1 958 510.67	- 2 371 512.21	- 2 187.00	15 346 733.05	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	105 301.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105 301.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	44 725 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44 725 000.00
<b>Reingewinn</b>	<b>69 442 708.44</b>	<b>5 462 600.21</b>	<b>- 202 688.86</b>	<b>36 493.26</b>	<b>20 023 447.68</b>	<b>153 056.82</b>	<b>- 1 004 523.46</b>	<b>249 322.79</b>	<b>44 725 000.00</b>
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	- 4 014 665.55	- 3 299 682.30	- 714 983.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Jahresergebnis</b>	<b>65 428 042.89</b>	<b>2 162 917.91</b>	<b>- 917 672.11</b>	<b>36 493.26</b>	<b>20 023 447.68</b>	<b>153 056.82</b>	<b>- 1 004 523.46</b>	<b>249 322.79</b>	<b>44 725 000.00</b>

# Geldflussrechnung 2020

in Fr.	2020	2019
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Jahresergebnis	65 428 042.89	49 079 619.35
Abschreibungen	0.00	14 384.00
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	- 2 086 705.65	- 157 593.00
(-) Aufwertungen / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	- 11 119 824.17	- 2 621 147.37
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	- 30 692 473.67	- 135 934.75
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 584 243.18	315 494.19
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	2 659 890.36	324 267.30
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	3 647 247.14	- 774 203.85
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	49 002.00	56 280.75
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	- 44 725 000.00	- 113 258 577.04
(-) Abnahme/(+) Zunahme Schwankungsreserve	0.00	68 530 000.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	- 443 942.00	0.00
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>- 18 868 006.28</b>	<b>1 372 589.58</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investition Immaterielle Anlagen	- 138 827.10	- 71 920.30
Kauf Liegenschaften	- 48 453 000.00	- 14 677 607.00
Verkauf Liegenschaften	2 563 377.00	1 567 593.00
Investitionen aus Baukrediten	- 11 949 120.06	- 19 291 526.27
Gewährung Darlehen	- 3 600 000.00	- 300 000.00
Kauf Beteiligungen	0.00	- 10 300.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 61 577 570.16</b>	<b>- 32 783 760.57</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	- 14 458.44	- 18 417 292.48
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	80 000 000.00	50 000 000.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>79 985 541.56</b>	<b>31 582 707.52</b>
<b>Total Geldfluss</b>	<b>- 460 034.88</b>	<b>171 536.53</b>
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1. 1.	1 098 450.31	926 913.78
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31. 12.	638 415.43	1 098 450.31

# Anhang zur Jahresrechnung 2020 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:



## Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an elf Aktiengesellschaften sowie an acht Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt Fr. 8.3 Mio. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter dem Kapitel «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» auf Seite 60 zu entnehmen.

## Bewertungsgrundsätze

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

Sämtliche Bilanzpositionen wurden per 31. Dezember 2020 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteuerwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

**Fondskapitalnachweis**

Bezeichnung	Stand 31.12.2019 in Fr.	Erhöhung im Jahr 2020 in Fr.	Reduktion im Jahr 2020 in Fr.	Stand 31.12.2020 in Fr.
Dotationskapital	354 003 753.62	1 786 000.00	2 229 942.00	353 559 811.62
Neubewertungsreserve	1 789 000 000.00	0.00	44 725 000.00	1 341 750 000.00
Schwankungsreserve	68 530 000.00	0.00	0.00	68 530 000.00
Erneuerungskonto	223 038 096.72	10 763 324.66	8 483 705.31	225 317 716.07
Subventionskonto	233 200 000.00	2 000 000.00	900 000.00	244 200 000.00
Innovationskonto	21 433 000.00	1 000 000.00	0.00	22 433 000.00
Gewinnvortrag	0.00	44 700 000.00	0.00	44 700 000.00
Jahresergebnis <sup>1)</sup>	49 079 619.35	16 348 423.54	0.00	65 428 042.89
<b>Total</b>	<b>918 304 469.69</b>	<b>76 597 748.20</b>	<b>56 338 647.31</b>	<b>938 563 570.58</b>

1) Das Jahresergebnis von Fr. 65 428 042.89 wird auf diverse Konten verteilt (siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2020, Seite 44).

**Rückstellungsspiegel**

Bezeichnung	Stand 31.12.2019 in Fr.	Bildung im 2020 in Fr.	Auflösung im 2020 in Fr.	Verwendung im 2020 in Fr.	Stand 31.12.2020 in Fr.
Heiz- und Nebenkosten <sup>1)</sup>	258 738.20	129 459.20	2 400.00	78 057.20	307 740.20
<b>Total</b>	<b>258 738.20</b>	<b>129 459.20</b>	<b>2 400.00</b>	<b>78 057.20</b>	<b>307 740.20</b>

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

**Anlagespiegel**

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Software	Total Anlagen
<b>Anschaffungskosten</b>						
Anlagewert	01.01.20	358 335 504.87	656 730 310.16	48 886 796.24	71 920.30	1 064 024 531.57
Zuwachs/Zugänge	2020	0.00	46 667 000.00	20 795 346.24	138 827.10	67 601 173.34
Entwidmung/Widmung	2020	0.00	- 443 942.00	0.00	0.00	- 443 942.00
Abgänge/Korrekturen	2020	0.00	0.00	- 3 078 289.98	0.00	- 3 078 289.98
Umgliederungen	2020	36 687 237.31	6 283 058.56	- 47 876 335.91	0.00	- 4 906 040.04
<b>Anlagewert</b>	<b>31.12.20</b>	<b>395 022 742.18</b>	<b>709 236 426.72</b>	<b>18 727 516.59</b>	<b>210 747.40</b>	<b>1 123 197 432.89</b>
<b>kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand per	01.01.20	81 599 369.29	247 485 192.03	- 3 388 520.15	- 14 384.00	325 681 657.17
Dauernde Wertminderungen	2020	0.00	0.00	- 4 014 665.55	0.00	- 4 014 665.55
Auf-/Abwertungen	2020	15 344 546.05	- 4 330 022.88	0.00	0.00	11 014 523.17
Umgliederungen	2020	0.00	0.00	4 906 040.04	0.00	4 906 040.04
<b>Stand per</b>	<b>31.12.20</b>	<b>96 943 915.34</b>	<b>243 155 169.15</b>	<b>- 2 497 145.66</b>	<b>- 14 384.00</b>	<b>337 587 554.83</b>
<b>Buchwert netto</b>	<b>31.12.20</b>	<b>491 966 657.52</b>	<b>952 391 595.87</b>	<b>16 230 370.93</b>	<b>196 363.40</b>	<b>1 460 784 987.72</b>

# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

**1 Forderungen gegenüber Dritten****Fr. 2 205 586.44**

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

**2 Delkredere****Fr. 215 000.00**

in Fr.	1.1.2020	31.12.2020	Veränderung	in % *
Delkredere	205 000.00	215 000.00	10 000.00	9.75 %

\* 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 Anzahlungen an Dritte****Fr. 30 758 800.00**

In dieser Position wird die Zahlung für den Erwerb des Gaswerkareals mit Übertragung von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2021 ausgewiesen.

**4 Aktive Rechnungsabgrenzungen****Fr. 8 225 187.64**

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 80 % aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2019/2020 abgerechnet. Ältere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind keine hängig.

## 5 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

Fr. 8 299 361.00

Beteiligung an	Nominalkapital in Fr. (100%)	Eigentums- anteil in Fr.	Eigentums- anteil in %	Buchwert in Fr.	Ertrag in Fr.	Rendite in %	Anzahl Wohnungen	Tätigkeit
Wylers- Baugesellschaft Bern AG	1 200 000.00	300 000.00	25.00	300 000.00	150 000.00	50.00	473	günstiger Wohnraum
Baugesellschaft Nydeggen AG	500 000.00	250 000.00	50.00	250 000.00	12 500.00	5.00	73	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	51	günstiger Wohnraum
Logis Suisse AG	1 047 269 10.00	287 500.00	0.27	287 500.00	7 187.50	2.50	2 949 davon 34 in Bern	preisgünstiger Wohnungsbau
Egelmoos AG	130 000.00	70 000.00	53.85	70 000.00	3 500.00	5.00	4 Altersheime mit 292 Wohneinheiten	Alters- einrichtungen
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	420 000.00	16.28	1 134 000.00	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	-	günstiger Wohnraum
Gäbelbach- Immobilien AG	5 120 000.00	310 000.00	6.05	1.00	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	189	günstiger Wohnraum
TEAG Techno- logiepark- Immobilien AG	4 800 000.00	1 600 000.00	33.33	2 880 000.00	0.00	0.00	-	Büroflächen
Baugenossen- schaft Aare Bern	860 000.00	207 000.00	24.07	207 000.00	10 350.00	5.00	137 und 3 Alters- heime mit 282 Wohneinheiten	Alterseinrich- tungen, günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Bethle- hem Bern	160 000.00	80 000.00	50.00	80 000.00	4 800.00	6.00	57	günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Brünnen- Eichholz	732 000.00	115 000.00	15.71	115 000.00	5 462.50	4.75	1 619	mittel- ständischer Wohnraum
FAMBAU Genossenschaft	5 276 000.00	74 000.00	1.40	74 000.00	2 220.00	3.00	2 695	günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	30 000.00	76.92	30 000.00	1 800.00	6.00	18	günstiger Wohnraum
Siedlungs- genossenschaft Bethlehemacker	1 326 000.00	90 000.00	6.79	90 000.00	2 700.00	3.00	321	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
Baugenossen- schaft TerraBern	308 000.00	176 000.00	57.14	1 506 560.00	70 400.00	40.00	188	mittel- ständischer Wohnraum
<b>Total</b>				<b>8 299 361.00</b>	<b>324 329.00</b>			

## 6 Darlehen

Fr. 4 257 126.90

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
Verein Sunraising Bern	2016	15 000.00	zinsfrei
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli <sup>1)</sup>	2019	900 000.00	0.80
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein <sup>2)</sup>	2020	3 000 000.00	0.95

1) Zinserlass in den ersten fünf Jahren; Aufstockung um Fr. 600 000.00 im Jahr 2020

2) Zinserlass in den ersten fünf Jahren

## 7 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

Fr. 1 444 358 253.39

Segment	Miet-/Baurechtsertrag in Fr.	Buchwert in Fr.	Bruttorendite in %
Wohnen	23 393 007.23	541 337 189.37	4.3 %
Geschäfte	21 002 692.14	402 110 472.64	5.2 %
Landwirtschaft	265 843.75	21 460 669.43	1.2 %
Baurechte	18 096 465.62	343 372 398.46	5.3 %
Baulandparzellen	0.00	136 077 523.49	0.0 %
<b>Total</b>	<b>62 758 008.74</b>	<b>1 444 358 253.39</b>	<b>4.3 %</b>

## 8 Anlagen im Bau

Fr. 16 230 370.93

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.

## 9 Laufende Verbindlichkeiten

Fr. 17 566 508.40

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 Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2021.

## 10 Passive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 12 411 494.89

in Fr.	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2 804 206.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	8 463 565.00
übrige Abgrenzungen	1 143 723.89
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>12 411 494.89</b>

**11 Langfristige Verbindlichkeiten** **Fr. 560 000 000.00**

Emittentin	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	Verbindlichkeit in Fr.
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.27	1.6500	50 000 000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.25	1.3600	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.38	2.1250	50 000 000.00
Basler Kantonalbank 2014–2049	35 Jahre	31.12.49	–0.1050	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.26	0.3000	50 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2016–2028	12 Jahre	25.02.28	1.5000	50 000 000.00
Crédit Suisse 2017–2036	19 Jahre	31.03.36	0.5000	60 000 000.00
Basler Kantonalbank 2018–2031	13 Jahre	13.11.31	0.9900	70 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2019–2050	31 Jahre	17.01.50	–0.2075	50 000 000.00
UBS 2020 – 2039	19 Jahre	13.06.39	0.6250	50 000 000.00
UBS 2020 – 2034	14 Jahre	30.01.34	0.7000	30 000 000.00

**12 Verwaltungshonorare** **Fr. 747 303.57**

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

**13 Übrige Erträge** **Fr. 1 385 021.38**

in Fr.	
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	857 053.40
Dienstbarkeitsentschädigungen	234 966.70
übrige Entgelte	293 001.28
<b>Total</b>	<b>1 385 021.38</b>

**14 Instandhaltung/Instandsetzung** **Fr. 8 892 177.30**

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

**15 Sondernutzungskonzessionen/Übrige Liegenschaftskosten** **Fr. 699 199.45**

in Fr.	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	321 447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	28 228.50
Service- und Wartungsarbeiten	211 044.10
Forderungsverluste	25 076.05
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	113 403.30
<b>Total</b>	<b>699 199.45</b>

**16 Verwaltungskosten** **Fr. 8 931 301.73**

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

**17 Auf- / Abwertungen auf Liegenschaften und Wertschriften** **Fr. 11 119 824.17**

Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen netto Fr. 11 014 523.17 und der Beteiligungen netto Fr. 105 301.00.

**18 Auflösung Neubewertungsreserve und Einlage Schwankungsreserve** **Fr. 44 725 000.00**

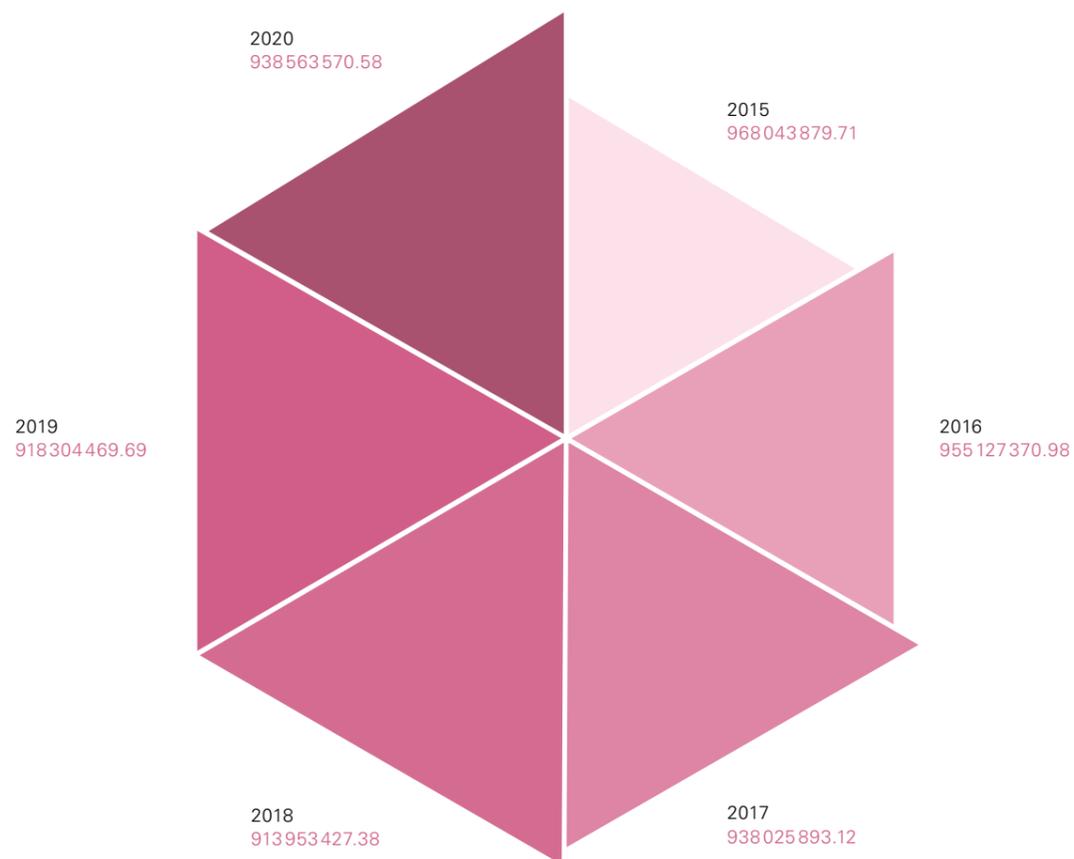
HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren bis 2023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

**19 Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto** **Fr. 4 014 665.55**

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:

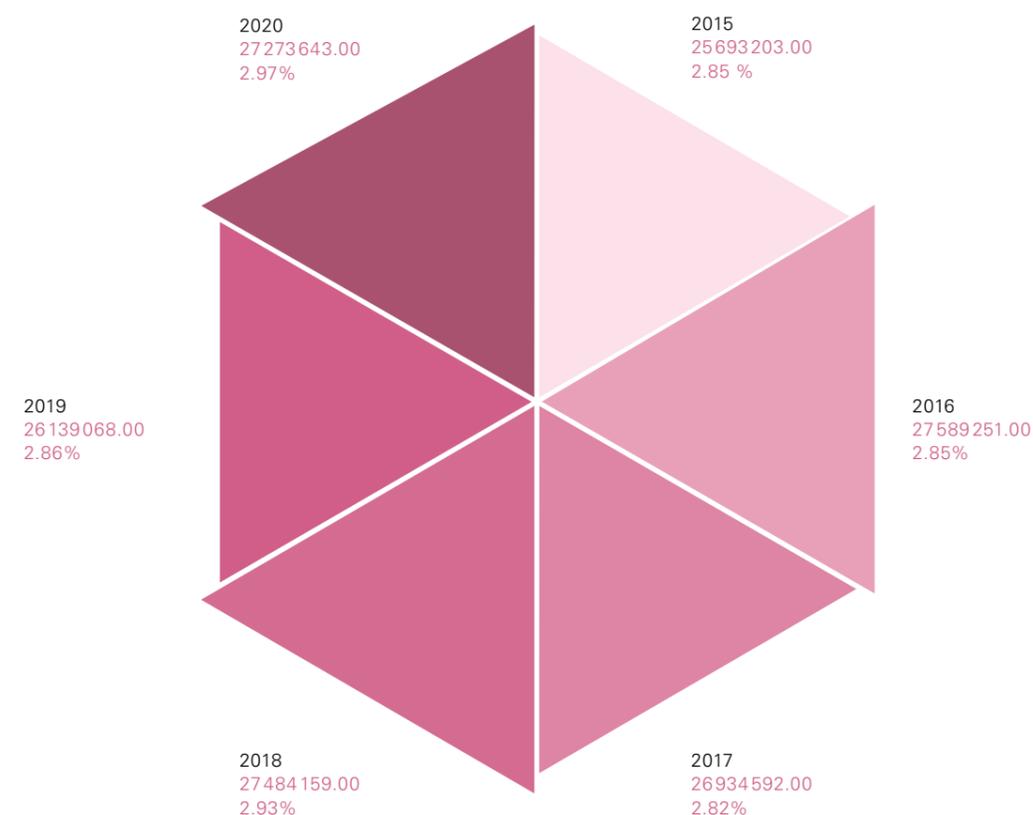
Reichenbachstrasse 118	Neubau
Attinghausenstrasse 25 – 31	Sanierung
Effingerstrasse 43	Sanierung
Morgenstrasse 15/15b	Neubau
Jurastrasse 56	Sanierung

# Fondskapital nach Gewinnverwendung



	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Dotationskapital</b>	<b>342 980 235.62</b>	<b>348 177 576.62</b>	<b>352 177 576.62</b>	<b>354 003 753.62</b>	<b>354 003 753.62</b>	<b>353 559 811.62</b>
Neubewertungsreserve	363 711 352.72	346 498 760.55	318 431 840.14	292 158 577.04	178 900 000.00	134 175 000.00
Schwankungsreserve					68 530 000.00	68 530 000.00
Erneuerungskonto	220 477 291.37	219 631 033.81	222 596 476.36	223 038 096.72	225 317 716.07	239 873 758.96
Subventionskonto	21 375 000.00	21 320 000.00	23 320 000.00	23 320 000.00	24 420 000.00	29 000 000.00
Innovationskonto	19 500 000.00	19 500 000.00	21 500 000.00	21 433 000.00	22 433 000.00	24 000 000.00
Gewinnvortrag					44 700 000.00	89 425 000.00
<b>Total Fondskapital</b>	<b>968 043 879.71</b>	<b>955 127 370.98</b>	<b>938 025 893.12</b>	<b>913 953 427.38</b>	<b>918 304 469.69</b>	<b>938 563 570.58</b>

# Verzinsung Fondskapital



	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verzinsung Fondskapital	25 693 203.00	27 589 251.00	26 934 592.00	27 484 159.00	26 139 068.00	27 273 643.00
Zinssatz	2.85%	2.85%	2.82%	2.93%	2.86%	2.97%

# 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 6060  
immobilien@bern.ch  
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:  
Immobilien Stadt Bern;  
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie / Visualisierungen:  
– Immobilien Stadt Bern  
– WankdorfCity: vistaplust Peter Burri, Gasel  
– Restaurant Tierpark Dählhölzli: ZVF Genossenschaft, Zürich  
– Siedlung Murifeld: Journal B  
– Jurastrasse 58: Rolf Siegenthaler, Bern  
– Münzrain 3: Rolf Siegenthaler, Bern  
– Kornhaus: Bindella terra vite vita SA, Zürich  
– TRIO (WankdorfCity): GWJ Architektur AG, Bern  
– Gaswerkareal: vistaplust Peter Burri, Gasel  
– Holligerhof: Genossenschaft Warmbächli, Bern  
– Bachsteiner: Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Bern  
– Wylerfeldstrasse: Rykart Architekten AG, Bern

Konzeption und Gestaltung:  
eMarket GmbH, Bern  
www.emarket.erni

Lithografie / Druck:  
AST & FISCHER AG, Wabern

Mai 2021

Frontseite:  
Münzrain 3: Rolf Siegenthaler, Bern

