



Immobilien
Stadt Bern

Geschäftsbericht 2023

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

NOVA



Inhalt

- 3 Vorwort
- 6 Fonds 2023: Die Kurzübersicht
- 10 Gesellschaftsorgane 2023
- 14 Wohnliegenschaften
- 20 Geschäftsliegenschaften
- 22 Baurechte und Entwicklungsareale
- 32 Landwirtschaft
- 33 Beteiligungen und Wettbewerbe
- 34 Finanzbericht
- 35 Kommentar zur Jahresrechnung 2023 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- 36 Bilanz
- 40 Erfolgsrechnung 2023
- 44 Erfolgsrechnung 2023 nach Produktgruppen; Teil 1
- 46 Erfolgsrechnung 2023 nach Produktgruppen; Teil 2
- 48 Geldflussrechnung 2023
- 49 Anhang zur Jahresrechnung 2023; Regelwerk
- 51 Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung
- 56 Fondskapital nach Gewinnverwendung
- 57 Verzinsung Fondskapital
- 58 Impressum

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



Vorwort

Liebe Leser*innen

«Wohnen ist Luxus» titelte jüngst ein populäres Schweizer Nachrichtenportal. Nicht nur, aber vor allem in den Städten, wird es immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. Noch schwieriger ist es, eine bezahlbare Wohnung zu ergattern. Deshalb steht die Wohnpolitik ganz oben auf der politischen Agenda der Stadt Bern: Die Legislaturziele 2021-2024 und die Wohnstrategie der Stadt Bern geben Leitlinien vor, um die Wohnungsnot dank neuen und vor allem auch günstigen Wohnungen etwas abzumildern. Dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt auf, welche Fortschritte erzielt wurden und wo wir dran sind.

Im Berichtsjahr konnte eine deutliche Zunahme der Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» erreicht werden. Mit 70 zusätzlichen Verträgen wurde die stadträtliche Steuerungsvorgabe (jährliche Zunahme von 50 Verträgen) übertroffen. Allein die städtische Wohnüberbauung an der Reichenbachstrasse 118, die im Berichtsjahr bezogen werden konnte, hat mit 24 Verträgen zu dieser erfreulichen Zunahme beigetragen. Dabei sind die total 94 hochwertigen Wohnungen nicht nur preisgünstig, sondern erfüllen auch höchste Anforderungen an eine nachhaltige Wärmeversorgung. Zudem profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einem zukunftstauglichen Mobilitätssystem und einem innovativen Energiemanagement.

Im Berichtsjahr haben die Berner Stimmberechtigten der Erhöhung des 2016 genehmigten ersten Kredits zur Finanzierung von städtischen Infrastrukturmassnahmen für das Viererfeld/Mittelfeld genehmigt. Damit ist ein wichtiger Meilenstein für das

zukünftige neue Stadtquartier erreicht. So konnte nun mit der Vorprojektierung der Erschliessungsanlagen und der öffentlichen Grünräume gestartet werden. Die Bauarbeiten der Wohnbauten sollen aus heutiger Sicht ab 2028 starten; mit dem Bezug der ersten rund 350 Wohnungen ist ab 2029 zu rechnen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen auf dem Viererfeld/Mittelfeld wird von gemeinnützigen Bauträgerschaften realisiert, womit der Schaffung von günstigem Wohnraum in den nächsten Jahren zusätzlicher Schub verliehen wird.

Auch auf dem Gaswerkareal werden dereinst drei Viertel der Wohnungen in Kostenmiete realisiert. Neben Wohnraum soll die einstige Industriebranche mit Gewerbe, Kultur, Dienstleistungsbetrieben, Läden, Sporthallen und hochwertigen Natur- und Freiflächen aufgewertet werden. Mit dem Abschluss des Richtprojekts hat die Entwicklung des Gaswerkareals im Berichtsjahr ebenfalls einen wichtigen Meilenstein erreicht. Ein guter Grund, um im Geschäftsbericht die Herausforderungen und Chancen dieser Arealentwicklung zu beleuchten, bevor 2025 mit der Abstimmung über die planungsrechtlichen Grundlagen der nächste wichtige Entscheid ansteht.

Mit den Sanierungen an der Stoosstrasse sowie am Dalmaziquai beweist der Fonds einmal mehr seine hohe Kompetenz bei architektonisch anspruchsvollen Projekten. Ein Highlight ist auch die Gesamtanierung des ehemaligen Ökonomiegebäudes auf dem städtischen Rebgut in La Neuveville. Die schützenswerte Liegenschaft mit Baujahr 1923 wurde sorgfältig saniert und in der Raumaufteilung so angepasst, dass fünf Wohnungen mit einem reizvollen Mix aus modernen und traditionellen Elementen realisiert werden konnten.

Mit dem Start der Sanierung des Parkcafés Kleine Schanze sowie mit der vorzeitigen Verlängerung des Baurechts mit dem Verein PROGR



hat der Fonds 2023 zwei wichtige Standorte der städtischen Kultur und Freizeit fit für die Zukunft gemacht. Der langfristige Fokus kommt auch beim Erwerb des Liegenschaftsportfolios des Schweizerischen Nationalfonds am Wildhainweg zum Tragen. Mit dem Kauf, der Anfang März 2024 von den Stimmberechtigten genehmigt wurde, sichert sich der Fonds Grundeigentum an ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage und entzieht die Liegenschaften damit der Spekulation. Ob dort in Zukunft gewohnt, Schul- oder Gewerberaum bereitgestellt wird, kann nun im Detail geprüft werden.

Das Geschäftsjahr 2023 schliesst aus finanzieller Sicht mit einem rekordhohen Ertragsüberschuss (Gewinn) von rund 106.2 Millionen Franken um rund 64.4 Millionen Franken besser ab als budgetiert. Dies ist jedoch überwiegend ausserordentlichen Positionen (Marktwertanpassungen von Liegenschaften sowie Auflösung der Neubewertungsreserve) geschuldet. Wird nur die tatsächliche Geschäftstätigkeit betrachtet, resultiert ein Verlust von 2.3 Millionen Franken. Die Fondskapitalverzinsung an den allgemeinen Haushalt der Stadt Bern erhöhte sich auf 29.3 Millionen Franken, was gegenüber dem Vorjahr 1 Million Franken mehr ist. Damit der Fonds auch künftig seine Strategien umsetzen und als verlässlicher Partner die übergeordneten politischen Visionen der Stadt nachhaltig mittragen kann, müssen die Erträge aus den Kerntätigkeiten gesteigert und Kosten gesenkt

werden. Entsprechende Massnahmen sind zurzeit in Bearbeitung.

Wir danken allen Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern und den Mitgliedern der Betriebskommission, die Projekte des Fonds im vergangenen Jahr mit ihrem Engagement vorangetrieben oder zum erfolgreichen Abschluss beigetragen haben. Der Dank gilt auch jenen, die sich im «Tagsgeschäft» um die Administration kümmern oder die Bewirtschaftung der unzähligen Liegenschaften verantworten. Und schliesslich geht auch ein herzlicher Dank an alle anderen Personen, Institutionen und Unternehmen, mit denen die Vertreterinnen und Vertreter des Fonds auch im Jahr 2023 wiederum konstruktiv und lösungsorientiert zusammenarbeiten konnten.

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

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

Fonds 2023:

Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen in Fr.

Jahresergebnis	106'242'404.75
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	50'417'404.75
Einlage in das Subventionskonto	6'100'000.00
Einlage in das Innovationskonto	5'000'000.00
Gewinnvortrag	44'725'000.00
Bilanzsumme	1'707'027'903.68
Anlagevermögen	1'684'537'766.72
Fondskapital	1'024'059'057.75
Dotationskapital	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	0.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	29'303'845.96
Marktwerte Liegenschaften (inkl. Anlagen im Bau)	1'671'431'919.82
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	135'546'250.71
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	65'424'746.83

Produktekennzahlen in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.07
Geschäftsliegenschaften	2.72
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	27.40
Geschäftsliegenschaften	19.80
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	21.77
Geschäftsliegenschaften	7.37

Ergebnisse der Produktgruppen in Fr.

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	39.28	26'915'274.74	38.13	13'246'348.40	13'668'926.34
Geschäftsliegenschaften	23.28	23'007'554.73	32.59	12'340'672.27	10'666'882.46
Landwirtschaft	1.65	279'331.80	0.40	504'981.93	-225'650.13
Baurechte	27.46	19'556'020.65	27.70	3'420'139.60	16'135'881.05
Beteiligungen	0.47	314'139.00	0.44	172'568.24	141'570.76
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von Fr. 522'854.90 und anteilige Kosten von Fr. 533'569.15 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 1'119'277.38				

Marktwert in Fr.

Wohnliegenschaften	661'613'305.07
Einfamilienhäuser	4'011'068.68
Mehrfamilienhäuser	58'582'059.22
Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)	524'679'461.88
diverse Wohnliegenschaften	74'340'715.29
Geschäftsliegenschaften gesamt	392'178'763.90
Geschäfts- und Wohnhäuser (überwiegend Geschäfte)	69'284'731.15
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	322'894'032.75
Landwirtschaft gesamt	27'800'190.55
Landwirtschaftliche Betriebe	2'661'271.49
Landwirtschaftliche Grundstücke	25'138'919.06
Baurechte gesamt	462'505'508.60
Baurechte zu Wohnbauzwecken	116'999'681.27
übrige Baurechte	345'505'827.33
unbebaute Grundstücke	107'101'595.27
Baulandparzellen und übrige Parzellen	107'101'595.27

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	9
Mitarbeitende Verwaltung	100
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	401
Mitarbeitende Rebgut	7
Auszubildende	5

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2'516	555
-> davon im Segment GüWR	708	18
-> davon WEG-Mietverträge	157	0
Geschäfts- & Umsatzmietverträge	438	17
Parkplatz- und Garagenmietverträge	418	217
Baurechte	394	0
Pachtverträge	138	0



635
Parkplatz- und
Garagenmietverträge

3'071
Wohnungs-
mietverträge

455
Geschäfts-
mietverträge

394
Baurechts-
verträge

401
Mitarbeitende
Hauswirtschaft und
Reinigung

100
Mitarbeitende
Verwaltung

138
Pachtverträge

9
Geschäftsleitungs-
mitglieder

Gesellschafts- organe 2023

Souverän Berner Stadtrat Berner Gemeinderat

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

Mitglieder

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

von Amtes wegen

Jeanette Beck, Stadtplanerin
Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern
Alec von Graffenried, Stadtpräsident
Thomas Pfluger, Stadtbaumeister
Franziska Teuscher, Gemeinderätin

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Barbara Wälti

Geschäftsleitung Immobilien Stadt Bern

Leitung

Kristina Bussmann

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Portfoliomanagement

Alicia Germann

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Arealentwicklung

Fabian Bauer

Baumanagement Fondsvermögen

Kurt Glanzmann

Finanzen, Controlling und Informatik

Micha Tschui

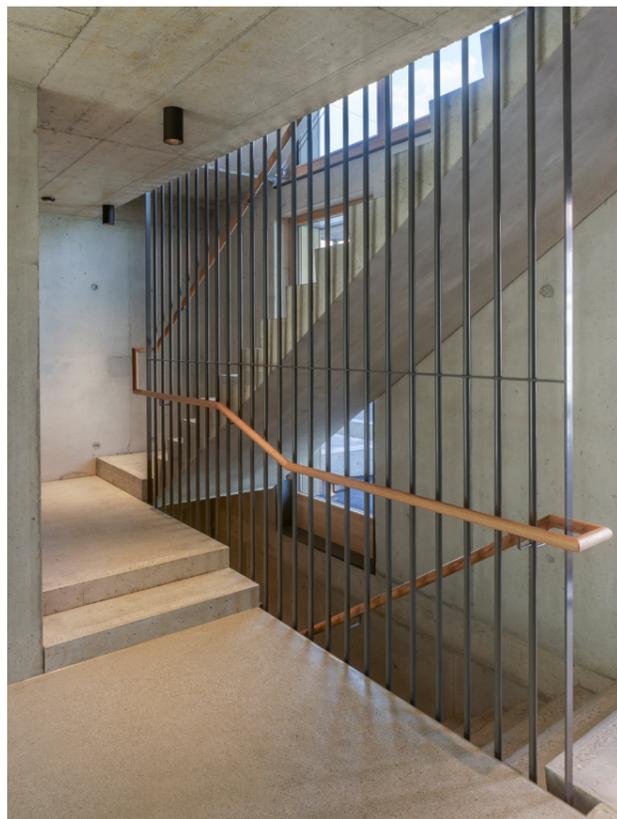
Quartierentwicklung Vierfeld/Mittelfeld

Beat Kästli

Betriebs- kommission



V.l.n.r.: Tilman Rösler, Franziska Teuscher, Michael Aebersold, Adrian Haas, Thomas Pfluger, Kristina Busmann, Christine Kipfer, Annette Lehmann, Rudolf Friedli, Cipriano Alvarez, Alec von Graffenried, Martin Zulauf, Jeanette Beck



Überprüfung Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) im Jahr 2023

Ergebnisse der Überprüfung 2023, Werte per 31.12.2023

Mietkriterien erfüllt	96.32 % (Vorjahr: 93.45 %)
Stossende Fälle	keine
Total Mietverträge	726 (Vorjahr: 656)

Mit einer Zunahme von 70 Mietverträgen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» wurde im Berichtsjahr die Steuerungsvorgabe des Stadtrats (jährliche Zunahme von 50 Verträgen) deutlich übertroffen. Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf Neuvermietungen bei Neubauten und nach abgeschlossenen Sanierungen sowie auf die Vermietung von GüWR-fähigen Wohnungen, welche bislang nicht im Segment GüWR vermietet waren, zurückzuführen.

Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2023 in Rechnung gestellt.

Neubau Centralweg 15

Baubeginn	August 2021
Fertigstellung	April 2023
Kosten	Fr. 7.78 Mio.
Angebot	1 Atelier und 13 Wohnungen, davon 7 im Segment GüWR

Das Neubauprojekt ist aus einem im Jahr 2010 durchgeführten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Politische Vorstösse und rechtliche Verfahren führten zu diversen Anpassungen. Politisch im Zentrum stand die Forderung nach günstigen Mietzinsen. Um diese Forderung zu erfüllen, wurden die ursprünglichen Kosten durch verschiedene Massnahmen reduziert, wodurch auch die Mietkosten gesenkt werden konnten. Der Neubau umfasst insgesamt 13 Wohnungen mit einem vielseitigen Mix an Gross- und Kleinwohnungen (2.5 bis 5.5 Zimmer) sowie einem Atelier im Erdgeschoss. Die Wohnungen entsprechen dem Konzept des Durchwohnens (Ausrichtung Ost/West) und profitieren folglich von Morgen- und Abendsonne.

Wohl nicht zuletzt aufgrund der beliebten Lage und der vergleichsweise günstigen Mietzinskonditionen sind die Wohnungen auf sehr grosses Interesse gestossen. Nach eingehender Prüfung zahlreicher Bewerbungen konnte die Vermietung rasch abgeschlossen werden. Eine 5.5-Zimmer-Duplex-Wohnung sowie das Atelier wurden an den Verein Blindspot vermietet, welcher Inklusion und Vielfalt in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Arbeit fördert.



Centralweg 15
© Dominique Püts, Bern

Gebäudehüllen- sanierung Stoosstrasse 2-6

Erstellung	1947/48
Baubeginn	Juni 2022
Fertigstellung	März 2023
Kosten	Fr. 2.88 Mio.
Angebot	21 Wohnungen, davon 8 im Segment GüWR (neu 2 zusätzliche Wohnungen)

Die Wohnzeilen an der Burckhardt-, Stooss- und Scheurerstrasse sind 1947/48 durch die Einwohnergemeinde Bern erbaut worden. Zwischen 2000 und 2003 wurden in sämtlichen Liegenschaften die Küchen und Nasszellen erneuert sowie eine Komfortlüftung eingebaut. Nachdem im Vorjahr die Sanierungsarbeiten der benachbarten Liegenschaften an der Burckhardtstrasse abgeschlossen wurden, erfolgte 2023 eine zweite Sanierungs- etappe an der Stoosstrasse.

Die im Berichtsjahr ausgeführten Bauarbeiten betrafen vorwiegend die Sanierung der Gebäude- hülle. Zudem stehen neu gedeckte Veloabstellplät- ze zur Verfügung. Das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft konnte dabei weitgehend erhal- ten werden. Anstelle einer konventionellen Ziege- leindeckung wurde eine dachintegrierte Photovol- taikanlage installiert. Neu sind im Dachgeschoss zwei attraktive 2-Zimmerwohnungen unterge- bracht. Da die Sanierung in bewohntem Zustand erfolgte, mussten keine Mietverhältnisse gekündigt werden.



Stoosstrasse 2 © Roland Trachsel



Dalmaziquai 67 © Dominique Uldry

Gesamtsanierung Dalmaziquai 67

Erstellung	1926/1927
Baubeginn	April 2022
Fertigstellung	April 2023
Kosten	Fr. 2.7 Mio.
Angebot	6 Wohnungen, davon 2 im Segment GüWR

Die Liegenschaft am Dalmaziquai 67 ist Teil einer Häuserzeile und liegt am östlichen Ende der Monbijoubücke. Die benachbarten Gebäude Dalmazirain 30-36 befinden sich ebenfalls im Besitz des Fonds und wurden bereits in den vergan- genen Jahren gesamtsaniert.

Im Rahmen der dritten und letzten Sanierungs- etappe ist die Liegenschaft am Dalmaziquai 67 während einer rund einjährigen Bauzeit gesamtsa- niert worden. Das bewährte Sanierungskonzept der bereits sanierten Nachbarliegenschaften wurde weitergeführt, wobei insbesondere im Dach zusätz- liche energetische Massnahmen zur Anwendung kamen. Neben der gesamten Haustechnik wurden umfangreiche Teile der Wand- und Deckenbeklei- dungen erneuert sowie die bestehenden Boden- beläge aufgefrischt und instand gestellt. Zudem profitieren die Wohnungen vom 1. bis 4. Oberge- schoss von einem neuen und grösseren Balkon mit Blick auf die Aare.

Aufgrund der Eingriffstiefe wurde die Sanierung im entmieteten Zustand durchgeführt. Mietende, die bereits vorher in der Liegenschaft gewohnt haben, wurden bei der Neuvermietung prioritär behandelt.



Dalmaziquai 67 © Dominique Uldry



Chemin de Poudelle 2 © Stefan Hofmann

Rebgut: Gesamtsanierung Chemin de Poudelle 2, 2520 La Neuveville

Erstellung 1923
Baubeginn August 2022
Fertigstellung Oktober 2023
Kosten Fr. 3.31 Mio.
Angebot 5 Wohnungen

Zusammen mit der benachbarten Villa „Les Lorettes“ (Baujahr 1924) und dem Kellereigebäude aus den 1970er Jahren steht das Ökonomiegebäude des Rebguts am Dorfrand von La Neuveville an herrlicher Lage mit Blick über den Bielersee und auf die St. Petersinsel. Es wurde 1923 erbaut und gliederte sich in einen Wohn- und Arbeitsteil. Die schützenswerte Liegenschaft konnte im ur-

sprünglichen Wohnbereich, der vor der Gesamtsanierung nur eine einzige sehr grosse Wohnung aufwies, dank raumstrukturellen Anpassungen in drei Etagenwohnungen unterteilt werden. Der früher betrieblich genutzte Teil wurde in zwei grosszügige und attraktive Familienwohnungen umgenutzt. Bei den Sanierungsarbeiten, welche in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgten, wurden die historischen Oberflächen und Elemente sorgfältig in Stand gesetzt oder aufgefrischt sowie die Gebäudehülle soweit möglich energetisch aufgewertet. Sämtliche gebäudetechnische Anlagen wurden ersetzt und die Wärmege- winnung über eine neue Pelletheizung im Kelle- reigebäude sichergestellt. Die auf dem Neubau des Rebbaubetriebs realisierte Photovoltaikanlage versorgt nun auch die Wohnungen im ehemaligen Ökonomiegebäude mit elektrischer Energie. Die neuen Wohnungen fanden Anklang und konnten rasch vermietet werden.

Neubau Reichenbach- strasse 118

Baubeginn Juli 2021
Fertigstellung September 2023
Kosten Fr. 57.1 Mio.
Angebot 94 Wohnungen, davon 24 im Segment GüWR und 2 Cluster- wohnungen mit jeweils 6 Zimmern sowie Quartierraum und Gewerbeatelier

Zwischen Oktober und Dezember 2023 konnten alle 94 Wohnungen im Neubau an der Reichenbachstrasse 118 gestaffelt bezogen werden. Für die 94 Wohnungen sind rund 300 Bewerbungen eingegangen. Da den Mieter*innen bei der Umge- bung, dem Spielplatz und auch dem Quartierraum partizipative Möglichkeiten eingeräumt wurden, startete die Vermarktung der Wohnungen bereits im August 2022 – rund 12 Monate vor dem ersten Bezug. Die Wohnungen wurden online wie auch in den Printmedien zur Vermietung angeboten. Die Interessent*innen konnten sich über die Grundrisse, die Mietpreise und den Ausbaustandard informie- ren. Zudem ermöglichte eine animierte Visualisie- rung eine virtuelle Besichtigung einer Musterwoh- nung. Mit einem Pflanztag wurde im März 2024 die Umgebung unter Beteiligung der Mietenden fertiggestellt.

Was am Pflanztag gepflanzt wurde und welche Tätigkeiten im Aussenraum künftig stattfinden, ha- ben die Mietenden weitgehend selbst bestimmen können. In mehreren Mitwirkungsanlässen hat das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau in Begleitung von Immobilien Stadt Bern, Stadtgrün Bern und den Planenden die Bedürfnisse eruiert. Die Ergebnisse wurden anschliessend durch den Landschaftsarchitekten und den Spielplatzbauer in die Planung eingearbeitet und einer Arbeitsgruppe aus engagierten Mieterinnen und Mietern präsen- tiert. So wird neben der Artenvielfalt gemäss dem städtischen Biodiversitätskonzept eine Vielzahl an Nutzungen für die Bewohnenden der Siedlung ge- währleistet. Auch die Ausstattung und der Betrieb des Quartierraums sowie eine siedlungsinterne Kommunikations-App wurden in einer Arbeits- gruppe erarbeitet. Im Sommer 2024 soll zudem ein Siedlungsverein gegründet werden.

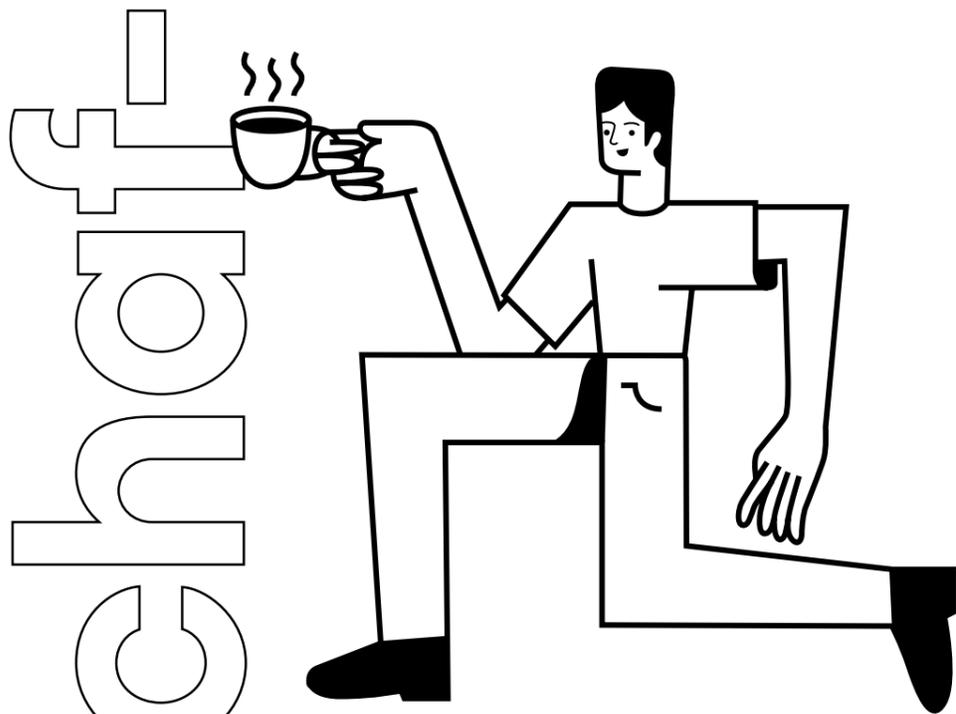
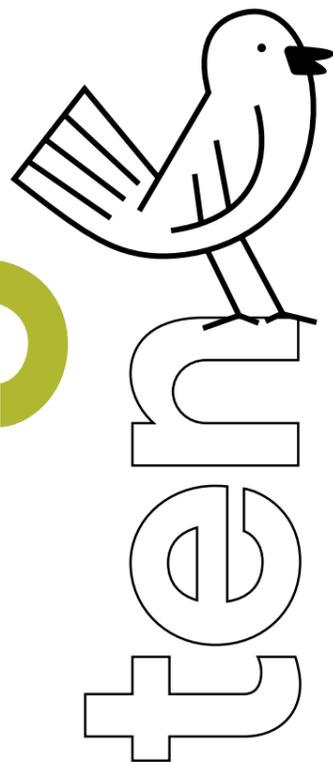
Mit der Durchführung der erwähnten Partizipati- onsprozesse, der Inbetriebnahme der E-Mobilitäts- flotte, der Photovoltaik-Anlage, des Batteriespei- chers und der Gemeinschaftsgefrieranlage sind die letzten Puzzlesteine zum Erreichen der 2000-Watt- Areal-Zertifizierung eingepasst worden. Der Ab- schluss der Bauarbeiten markiert das erfolgreiche Ende eines über 10-jährigen Entwicklungs-, Pla- nungs- und Bauprozesses, aus dem hochwertiger Wohn- und Lebensraum für über 300 Menschen entstanden ist.



Reichenbachstrasse 118 © Rolf Siegenthaler



Geschäfts- liegenschaften



Gesamtsanierung Parkcafé Kleine Schanze

Erstellung	1945
Baubeginn	Oktober 2023
Fertigstellung	Juni 2024
Kosten	Fr. 3.15 Mio.
Angebot	Gastronomie

Das Parkcafé auf der Kleinen Schanze wurde 1945 als offene «Trinkhalle» errichtet und seither mehrfach saniert und erweitert. Der erfolgreiche Saisonbetrieb hat sich zu einem beliebten und gut frequentierten Treffpunkt für ein breites Berner Publikum entwickelt. An schönen Tagen werden neben der Bewirtung von zahlreichen Café- und Apérogästen mehr als 400 vollwertige Mahlzeiten – davon rund 260 warme Gerichte – serviert. Infolge gravierender baulicher und betrieblicher Defizite wird die Liegenschaft seit Oktober 2023 vollumfänglich saniert und ausgebaut.

Das Sanierungskonzept sieht vor, den Gastronomiebetrieb in der zur Verfügung stehenden Fläche zu optimieren und die ursprüngliche Pavillonform wieder hervorzuheben. Eine neue Pergolakonstruktion soll der Aussenbestuhlung als Witterungsschutz dienen und dem Gebäude parkseitig eine ansprechende Front verleihen. Gebäudehülle, gebäudetechnische Installationen, betriebliche Einrichtungen sowie sämtliche Oberflächen werden

vollumfänglich erneuert. Neben einer Erweiterung der Kühl- und Lagerräume wird die öffentliche Toilettenanlage neu im Gebäudevolumen integriert.

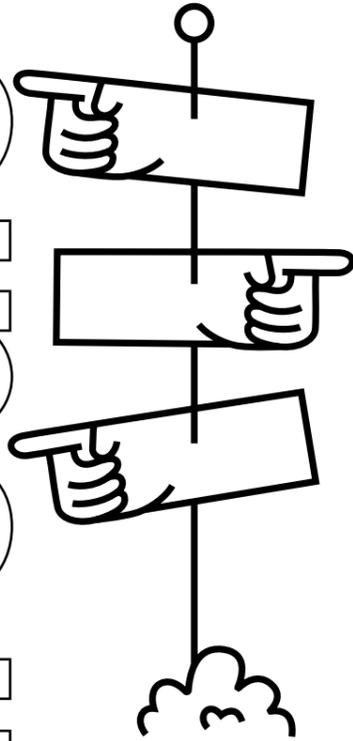
Das Parkcafé wird seit 1999 von der gleichen Pächterin betrieben. Sie wurde früh in das Sanierungsprojekt einbezogen und konnte in der Planung wertvolle Inputs einbringen. Das langjährige Pachtverhältnis wird nach der Sanierung weitergeführt. Hierzu wurde ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen, welcher die verbesserten Rahmenbedingungen des Parkcafés angemessen berücksichtigt. Bis zum Abschluss der Bauphase bleibt das Parkcafé geschlossen. Voraussichtlich im Juli 2024 wird das frisch sanierte Parkcafé wiedereröffnet. Ab 2025 herrscht wieder der gewohnte Saisonbetrieb von jeweils April bis Ende September.

Die Sanierung des Parkcafés erfolgt bis Sommer 2024. Zeitgleich wird auch die erste Etappe der Parksanierung im Umfeld des Parkcafés realisiert. In der zweiten Etappe Mitte Januar 2025 bis Sommer 2025 wird die westliche Parkhälfte bearbeitet. Da auch die unmittelbare Umgebung des Parkcafés von dieser Aufwertung profitiert, beteiligt sich der Fonds mit Fr. 200'000 an den Kosten in der Höhe von insgesamt 4.2 Millionen Franken. Dieser Betrag ist im Kredit von 3.15 Millionen Franken für die Sanierung des Parkcafés enthalten.

[Mehr zur Sanierung der Parkanlage Kleine Schanze](#)



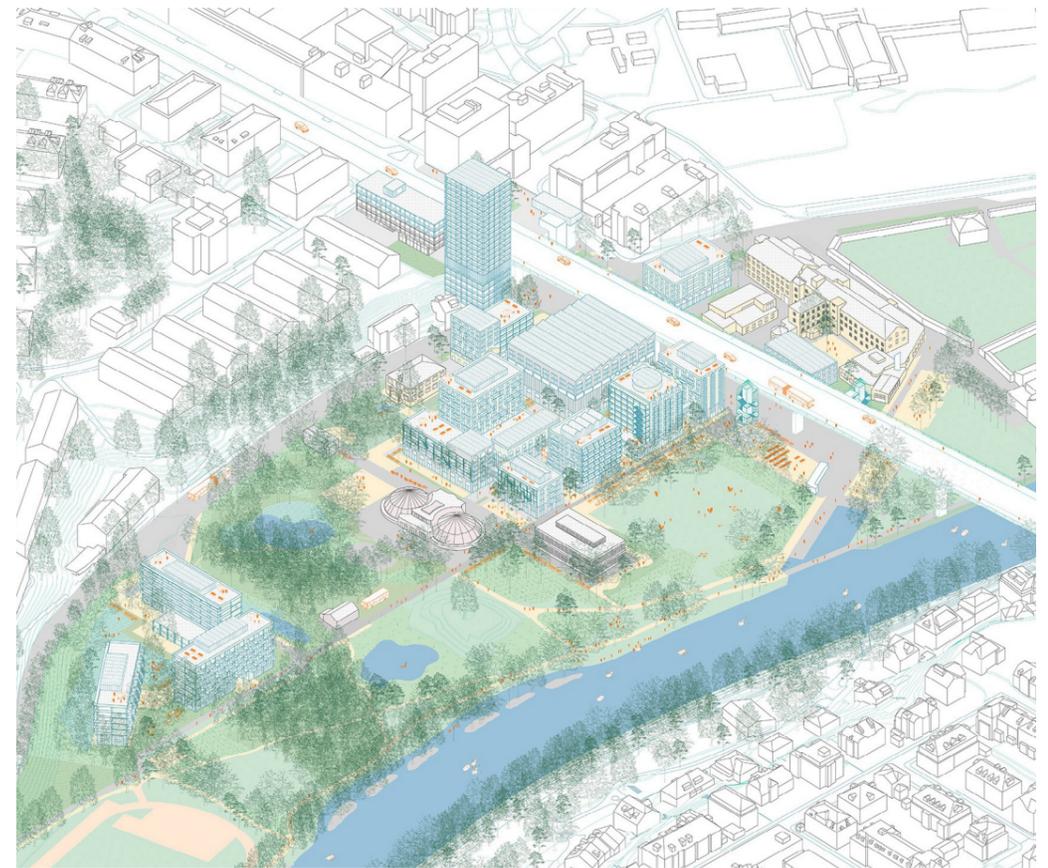
Baurechte und Entwicklung- lungsareale



Entwicklung Gaswerkareal

Mit dem Abschluss des Richtprojekts hat die Entwicklung des Gaswerkareals 2023 einen wichtigen Meilenstein erreicht. Viele Weichen sind gestellt – zum Beispiel für die Planung des

Schulhausprovisoriums, die Sanierung des Gaskessels, den Rahmen- und Entwicklungsplan und für die beiden Zonen mit Planungspflicht (ZPP).



Richtprojekt
© Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner,
Eder Landschaftsarchitekten, Rombo

«Wir schaffen aus einer eingezäunten Industriebrache ein neues Aarequartier.»

Das Gaswerkareal ist neben dem Viererfeld das gegenwärtig grösste Arealentwicklungsprojekt des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Projektleiter Fabian Bauer spricht im Interview unter anderem über die Rolle der politischen Leitplanken und die zentrale Funktion der Zwischennutzungen – und blickt in die «Kristallkugel».



Fabian Bauer arbeitet seit 2017 für Immobilien Stadt Bern, zuerst als Projektleiter und seit 2023 als Bereichsleiter Arealentwicklung. Zuvor hatte der studierte Geograf bereits in verschiedenen Funktionen in den Bereichen Immobilien, Wirtschaftsförderung und Raumplanung in Bern und Basel gearbeitet.

Fabian Bauer, welche Bedeutung hat die Entwicklung des Gaswerkareals für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und für die Stadt Bern?

Fabian Bauer: Die Entwicklung des Gaswerkareals ist in verschiedener Hinsicht ein zentrales städtisches Vorhaben: Zum einen können wir das Fonds-Portfolio mit neuen Wohnungen, Geschäftsliegenschaften und Baurechten vergrössern. Der Gaskessel bleibt als Jugend- und Kulturzentrum erhalten, wir schaffen neuen Schulraum und bauen eine Dreifachturnhalle. Zum andern können wir das Areal über einen Zeitraum von sechs bis acht Jahren für ein Schul- und Turnhallenprovisorium nutzen, was neue Möglichkeiten für die Sanierung von Schulhäusern in der Umgebung schafft.

Anfang 2018 hat der Stadtrat 14 Planungserklärungen zur Entwicklung des Gaswerkareals beschlossen. Nun liegt das Richtprojekt auf dem Tisch. Wie ist das Projektteam mit den Vorgaben des Stadtrats umgegangen?

Der Stadtrat hat zu einem frühen Zeitpunkt Leitplanken für die Arealentwicklung gesetzt. Das ist bei einem derart komplexen Projekt wichtig; klare Vorgaben vereinfachen die Planung. In einem ersten Schritt haben wir die Planungserklärungen auf ihre Machbarkeit überprüft. Danach flossen sie ins Kaufgeschäft, in die Areal- und Nutzungsstrategie sowie ins Programm für den städtebaulichen Ideenwettbewerb ein. Sie spielten eine wichtige Rolle beim Standortentscheid des Gaskessels, bei der Definition des angestrebten urbanen Nutzungsmix' oder bei den Vorgaben zur Mobilität. Bisher konnten wir die hohen Anforderungen des Stadtrats einhalten, und wir sind zuversichtlich, sie auch weiter einhalten zu können – bei gleichzeitiger Sicherung der Wirtschaftlichkeit. Komplexe Entwicklungen bergen jedoch immer auch Risiken. Eine sorgfältige Planung hilft, diese zu minimieren.

Auf dem Areal haben sich verschiedene Zwischennutzungen etabliert. Wie werden sie in den weiteren Entwicklungsprozess integriert? Sind weitere Zwischennutzungen geplant?



Modell Richtprojekt © Dominique Uldry

Grosse Teile des Gaswerkareals sind seit Jahrzehnten umzäunt und wurden vor der Altlastensanierung, die Anfang 2024 durch Energie Wasser Bern (ewb) abgeschlossen wurde, mehrheitlich als Lagerflächen und Parkplätze genutzt. Eine Ausnahme bilden das Kollektiv Anstadt, das sich einen Teil des Areals zum Wohnen angeeignet hat, und der «Fabrikgarten», eine Brache, die dem Quartier zur Verfügung steht. Es ist vorgesehen, diese Zwischennutzungen so lange wie möglich zu belassen und mit weiteren Zwischennutzungen zu ergänzen. Wir wollen das Areal schrittweise öffnen und für die ganze Bevölkerung zugänglich machen und dabei Erkenntnisse für die weiteren Entwicklungsschritte gewinnen: Wie gut funktioniert ein Schulhaus neben dem Gaskessel? Welche Nutzungen unter der Brücke sind mit der Nachbarschaft verträglich? Wie viele Personen werden den geplanten provisorischen Aufgang nutzen, um via Monbijoubücke ins Marzili zu kommen? Die Zwischennutzungen helfen uns, Antworten auf diese für die Planung der kommenden Bauten und Freiräume wichtigen Fragen zu finden.

Bereits bekannt ist das geplante Schulhausprovisorium neben dem Gaskessel. Was braucht es aus Ihrer Sicht, damit das Nebeneinander gelingt?

Während früher viele Nutzungen räumlich voneinander getrennt wurden, steigt mit dem neuen Raumplanungsgesetz der Druck, «zusammenzurücken». Dies birgt neben Chancen auch Herausforderungen. Damit das Nebeneinander von Schulraum und Gaskessel zu einem Miteinander wird, braucht es in erster Linie einen guten und offenen Dialog zwischen allen Beteiligten. Um auftauchende Probleme rasch und pragmatisch zu lösen, ist auch eine gewisse Offenheit und Toleranz von allen Seiten hilfreich.

Blicken wir in die «Kristallkugel»: Womit wird das Gaswerkareal nach Abschluss der Entwicklung die Berner*innen begeistern?

Sie erhalten zusätzlich zur Matte und zum Marzili ein drittes «Aarequartier». Anstelle einer eingezäunten Industriebrache entsteht eine «Stadt in der Stadt», ein Ort voller Leben: Auf dem Gaswerkareal werden die Berner*innen wohnen, arbeiten, zur Schule gehen, Sport treiben, Essen gehen, kulturell aktiv sein oder auch einfach nur flanieren. Zudem entsteht eine neue Naturschönzone für die Entfaltung von Flora und Fauna.

[Weitere Informationen zum Gaswerkareal](#)

Entwicklung Gaswerkareal: Meilensteine 2023

Altlastensanierung ewb

Energie Wasser Bern (ewb) hat 2023 die eigentliche Altlastensanierung auf dem Gaswerkareal abgeschlossen. Sämtliches belastetes Material ist abgetragen, abtransportiert und entsorgt. Im Frühling 2023 hat ewb die «Einhausung» – das luftdichte Zelt – geöffnet und im Herbst schliesslich rückgebaut. Der definitive Abschluss der Arbeiten ist für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Abschluss Richtprojekt, Fortschritt Planungsgrundlagen

Das Siegerteam des Ideenwettbewerbs «Downtown Gastown» hat das Siegerprojekt vertieft und zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, das seit Herbst 2023 in der definitiven Fassung vorliegt. Es zeigt eine mögliche Lösung, wie das Gaswerkareal nach Abschluss der Gesamtentwicklung dereinst aussehen könnte. Parallel dazu hat das Projektteam die Arbeiten für den Rahmen- und Entwicklungsplan vorangetrieben. Der Rahmenplan ist die planerische Leitlinie der Arealentwicklung und setzt die Rahmenbedingungen, zum Beispiel bezüglich Erschliessung und Freiräume. Der Entwicklungsplan ist die Leitlinie für Prozesse, Quali-

tät und Wirtschaftlichkeit. Er thematisiert u.a. die Eigentumsverhältnisse und das Vergabekonzept. Fortschritte wurden im Berichtsjahr auch bei den beiden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) «Gaswerkareal» und «Brückenkopf West» erzielt. Die beiden ZPP werden 2024 öffentlich aufgelegt und 2025 den Stimmberechtigten unterbreitet.

Erste Etappe Sanierung Gaskessel

Nachdem der Stadtrat im November 2022 einen Kredit von Fr. 760'000 für Sofortmassnahmen bewilligt hat, startete die Stadt 2023 mit der Sanierung der sieben Notausgänge des Gaskessels – punkto Lärmschutz bisher eine Schwachstelle des Gebäudes. Parallel dazu wurden der Brandschutz und die Gebäudesicherheit verbessert. Die weiteren Schritte für die Gesamtsanierung werden zwischen dem Verein Gaskessel und der Stadt partizipativ ausgearbeitet. Dies stellt sicher, dass sie sowohl auf die Bedürfnisse des zukünftigen Betriebs wie auf jene der Arealentwicklung abgestimmt sind.

Klimaanalyse Gaswerkareal

Hitzewellen sind besonders im urbanen Raum eine Belastung für die Menschen, weshalb diesem Aspekt bei der Stadtplanung eine immer wichtigere Rolle zufällt – so auch bei der Entwicklung des Gaswerkareals. Die Stadt hat deshalb eine Klimaanalyse des Richtprojekts in Auftrag gegeben, die seit Herbst 2023 vorliegt. Sie zeigt, dass die geplante Arealentwicklung sehr gut an die zukünftigen klimatischen Herausforderungen angepasst ist und das Richtprojekt die klimatischen Voraussetzungen an der Aare geschickt nutzt. Vorgesehen sind der Erhalt und die Pflanzung zahlreicher Bäume, ein minimaler Versiegelungsgrad sowie Durchlüftungskorridore.

Planung Schulhausprovisorium

Als temporärer Ersatz für die Volksschule Kirchenfeld, die ab 2025 totalsaniert wird, plant die Stadt auf dem Gaswerkareal ein Schulraumprovisorium mit Platz für zwölf Schulklassen. Es schafft darüber

hinaus Flexibilität für die weitere Schulraumplanung und kann während sechs bis acht Jahren genutzt werden. Das Nebeneinander von Schule und Gaskessel liefert zudem wichtige Erkenntnisse für das zukünftige Arealmanagement. Der Gemeinderat hat 2023 die entsprechende Abstimmungsvorlage für den Baukredit von 23,4 Millionen Franken zuhanden des Stadtrats verabschiedet. Die Stimmberechtigten werden im Juni 2024 über die Vorlage entscheiden.

Dialog mit der Bevölkerung

Im November 2023 hat die Stadt mehrere Veranstaltungen zur Entwicklung des Gaswerkareals durchgeführt. Bei der Bevölkerung haben sie

grossen Anklang gefunden: Insgesamt besuchten gegen 700 Personen die öffentliche Ausstellung und den Informationsanlass in der Ryff-Fabrik. Im Zentrum der Anlässe standen das abgeschlossene Richtprojekt und Themen wie Mobilität, Nachhaltigkeit, Natur- und Freiräume, Klima, Schulraumplanung und Zwischennutzungen. Die Besucher*innen haben die Möglichkeit zur Partizipation rege genutzt und während der fünf Ausstellungstage zahlreiche Anliegen und Vorschläge eingebracht. Die Stadt wird sie in einem «Weissbuch Gaswerkareal» dokumentieren und dieses in die nächsten Schritte der Arealentwicklung einbeziehen.



Sanierung der Notausgänge © ISB



Abschlussarbeiten Altlastensanierung © ISB

Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld

Im Berichtsjahr konnten für die weitere Quartierentwicklung wichtige Entscheide abgeholt werden: Im März 2023 haben die Berner Stimmberechtigten der Erhöhung des 2016 genehmigten Kredits von 71.8 Millionen Franken auf insgesamt 196.4 Millionen Franken zugestimmt. Der gesprochene Kredit ist die Voraussetzung sowohl für die Projektierung wie auch die Realisierung von städtischen Infrastrukturmassnahmen.

Zudem wurden sämtliche Bauträgerschaften der ersten Ausführungsstufe bestimmt. Die Zuständigkeit für die Abgabe im Baurecht bemisst sich nach dem Barwert, welcher durch die Diskontierung der erwarteten Baurechtszinse während 80 Jahren berechnet wird. Entsprechend wurden bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld die Baurechtsabgaben der ersten Etappe wie folgt letztinstanzlich genehmigt:

Gemeinderat:	Innere Enge Holding
Stadtrat:	Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, Pensionskasse der Berner Kantonalbank, Burgergemeinde Bern
Berner Stimmberechtigte:	Hauptstadtgenossenschaft Bern und Mobilier Asset Management AG (Städtische Abstimmung vom Juni 2023)

Nachdem sich die Pensionskasse der Berner Kantonalbank im Sommer 2023 aus der Entwicklung zurückgezogen hatte, wurde der freigewordene Baustein im Dezember 2023 öffentlich ausgeschrieben. Die definitive Neuvergabe erfolgt voraussichtlich im Sommer 2024 durch den Stadtrat.

Parallel zu den Abstimmungsgeschäften wurden im Berichtsjahr mit den involvierten Bauträgerschaften die privatrechtlichen Planungsinstrumente (Koordinationsplan, Mobilitätskonzept, Energievorgaben) erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die Auslösung der Vorprojektierung der Erschliessungsanlagen (Federführung Tiefbauamt/Energie Wasser Bern), der öffentlichen Grünräume (Federführung Stadtgrün Bern) und für den Start des Gesamtleistungswettbewerbs des Neubaus der Volksschule und der Sportanlagen (Federführung Hochbau Stadt Bern). Mit den privaten Bauträger-

schaften ist der Abschluss von Reservationsvereinbarungen im Frühling 2024 geplant. Diese bilden zusammen mit den privatrechtlichen Planungsinstrumenten das Grundgerüst für die sogenannten Detailkonzepte (Machbarkeitsstudie), welche die Bauträgerschaften 2024 für ihre jeweiligen Bausteine erstellen werden. Sie bilden die Grundlage des sich anschliessenden Qualitätssicherungsprozesses.

Für den Detailerschliessungsplan, welcher die Verortung der Strassen und Plätze im Viererfeld und im Mittelfeld vornimmt und vom Gemeinderat zu beschliessen ist, liegt der Vorprüfungsbericht des Kantons vor.

Entwicklungen Mädergut und Bümpliz Höhe

Die Areale Mädergut und Bümpliz Höhe sind städtische Entwicklungsprojekte zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Im Berichtsjahr beschloss die Betriebskommission des Fonds, die erste Bauetappe im Mädergutareal als Eigenentwicklung zu realisieren. Ermöglicht wird damit neben der Schaffung von zusätzlich preisgünstigem Wohnraum die Erweiterung des Fondsportfolios im Umfeld eigener Bestandsbauten. Gesamthaft besteht auf dem Areal ein Potenzial für ungefähr 300 zusätzliche Wohnungen. Das Nutzungsmass für die erste Etappe beträgt ca. 18'000 m² oberirdische Geschossfläche.

Zeitgleich beschloss die Betriebskommission, das Areal Bümpliz Höhe zu einem noch zu definierenden Zeitpunkt im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben. 2024 startet das Planerlassverfahren für die Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Verlängerung Baurecht mit der Stiftung PROGR

Der PROGR gilt als Atelierhaus und Begegnungsort inmitten der Stadt Bern und ist damit ein Zentrum für Kulturproduktionen. Mehr als 220 Künstler*innen aus allen Sparten produzieren ihre Kunst in preislich erschwinglichen Arbeitsräumen zusammen mit Kulturinstitutionen und Veranstalter*innen. In der öffentlichen Zone im Erdgeschoss finden Ausstellungen und Konzerte statt. Zudem sind die zwei im Haus befindlichen



Mädergut Quartierplatz «italiener» © ISB

Gastronomiebetriebe beliebte Treffpunkte. 2009 erteilte der Fonds der Stiftung PROGR ein Baurecht; die spannende Vorgeschichte wird hier von der Stiftung kompakt zusammengefasst. Seither betreibt die Stiftung das Atelierhaus sowie das Kulturzentrum PROGR.

Im Berichtsjahr ersuchte die Stiftung PROGR um eine vorzeitige Verlängerung der Vertragsdauer ihres auf 30 Jahre befristeten Baurechts um weitere 50 Jahre bis 2089. Nachdem die Betriebskommission des Fonds und kurz darauf der Gemeinderat der Verlängerung im Herbst 2023 zustimmten, hat auch der Stadtrat am 15. Februar 2024 grünes Licht gegeben. Mit dieser Planungssicherheit kann die Stiftung ihre zukunftsorientierten Projekte realisieren und die dafür notwendigen Investitionen tätigen. Gleichzeitig leistet der Fonds mit der frühzeitigen Verlängerung des Baurechts einen Beitrag im Sinne des städtischen Legislaturziels «Pulsierende Hauptstadt und Partizipation».

Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Erwerb Liegenschaftsportfolio des Schweizerischen Nationalfonds (SNF)

Dem Fonds bot sich die Möglichkeit, mehrere Liegenschaften am Wildhainweg in der Länggasse zu erwerben. Diese befinden sich im Eigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum des Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (SNF). Weil der SNF einen Neubau im WankdorfCity II plant, benötigte er die Liegenschaften am Wildhainweg nicht mehr und war bereit, diese der Stadt Bern als Gesamtpaket zu verkaufen. Die Stadtberner Bevölkerung hat am 3. März 2024 den entsprechenden Verpflichtungskredit von rund 33.9 Millionen Franken für den Erwerb genehmigt.

Mit dem vorgesehenen Kauf der Liegenschaften kann sich der Fonds Grundeigentum an ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage sichern. Zudem werden die Liegenschaften der Spekulation entzogen. Es handelt sich um insgesamt vier Gebäude, Gebäudekomplexe und Gebäudeteile am Wildhainweg 3, 7/7a, 20/20a und 21/21a/21b/19/19a. In den Gebäuden befinden sich heute vorwiegend Büros des SNF. Mit einer Machbarkeitsstudie wurde bereits vor dem Kauf eruiert, in welchen Gebäuden eine Umnutzung zu Wohnraum möglich wäre.

Kauf von bebauten Grundstücken (inkl. Baurechte)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Kauf von
Wasserwerkgasse 17/19/21	Bern	Gbbl. Nr. 1/343	-	1'356	4'000'000.00	30.06.23	Energie Wasser Bern
Kleefeldstrasse 7	Bern	Gbbl. Nr. 6/2041	-	698	2'500'000.00	01.05.23	Faag AG
Lagerhausweg 30	Bern	Gbbl. Nr. 6/297	-	1'045	4'700'000.00	01.04.23	PVK Stadt Bern
Veilichenweg 8	Bern	Gbbl. Nr. 6/1684	-	380	780'000.00	01.07.23	Peter Isenschmid

Verkauf von bebauten Grundstücken (inkl. Abgaben im Baurecht)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Verkaufspreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Verkauf an
Alp Tschipperellen	Diemtigen	274 / 967	-	unvermessen ca. 134 Hektaren	200'000.00	01.05.23	Lars Mauron
Industrie Belp	Belp	3307	3308	1420	0.00 (Abgabe im Baurecht)	01.01.24	Malerei Hodler AG
Stauffacherstrasse	Bern	Gbbl. Nr. 5/852	-	863	86'300.00	01.01.22	Bundesamt für Strassen (ASTRA)
Stauffacherstrasse	Bern	Gbbl. Nr. 5/852	-	1'009	100'900.00	01.01.22	Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB)

Vermögensübertragungen

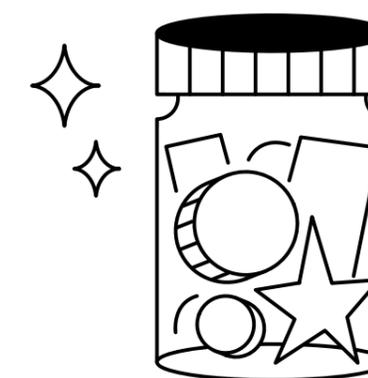
Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m ²	Übertragungswert Fr.	Datum Übertragung	Übertragung
Lorrainestrasse 49/49a	Bern	Gbbl. Nr. 5/1354	1'071	460'661.00	01.06.23	Verwaltungsvermögen an Fonds



Insgesamt

5'816 m²

bebaute Grundstücke gekauft



Insgesamt für

Fr. 15'680'000

bebaute Grundstücke gekauft

Landwirtschaft

Die Parkanlage Elfenau gilt als ein bedeutender englischer Landschaftspark. Der grösste Teil des Parks, rund 24 Hektare, werden durch den Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet, welcher zum Eigentum des Fonds gehört und seit 1820 Bestandteil des Elfenauguts ist. Zum Betrieb gehören unter anderem ein Wohnhaus, Stallungen und verschiedene Silos.

Aufgrund der engen nachbarschaftlichen Beziehung zwischen Werkhof (Stadtgrün Bern), Landwirtschaftsbetrieb (Fonds) und Parkanlage (Stadtgrün Bern) erfolgte eine gemeinsame Testplanung, welche auf der Grundlage einer Arealstrategie der Elfenau aufbaute und im April 2022 mit einem von Immobilien Stadt Bern und Stadtgrün Bern verfassten Synthesebericht abgeschlossen wurde. Neben der Feststellung, dass der Werkhof mehr Nutzfläche erhalten kann, ohne dessen Fussabdruck im Park zu vergrössern, zeigen die Ergebnisse des Syntheseberichts, dass die Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebs im Einklang mit der Teilstrategie Landwirtschaft des Fonds möglich ist. Daran anknüpfend und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums aus der Testplanung wurde im Berichtsjahr ein Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan soll im Bereich der Werkhofbauten weitere Klarheit über allfällige Optimierungen bringen und die Stärken der verschiedenen Entwürfe kombinieren.

Ein ebenfalls aus der Testplanung hervorgegangenes Zielbild für die Landwirtschaft zeigt auf, dass die bestehende Hofstruktur gestärkt und für die

Zukunft ein Baufeld für den Landwirtschaftsbetrieb im Hofperimeter ausgewiesen werden kann. Dabei sollen die Landwirtschaftsflächen im Elfenaupark den Charakter des Parks erhalten und gleichzeitig einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Die erarbeiteten Erkenntnisse offenbaren das noch zu wenig genutzte Potenzial für einen Landwirtschaftsbetrieb mit Vorbildcharakter in der Elfenau. Darauf aufbauend – und weil der aktuelle Pächter sich bereit erklärt hat, das Pachtverhältnis vorzeitig aufzulösen – wurde im Berichtsjahr die Führung des Landwirtschaftsbetriebs in einem mehrstufigen Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Bei der Vergabe werden insbesondere das Tierwohl, der Anbaustandard (mindestens Erfüllung der Anforderungen von Bio Suisse) und ein möglichst schonender Umgang mit den Böden berücksichtigt. Zudem werden innovative Lösungen gesucht, welche im Einklang mit den öffentlichen Nutzungen einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen. Dazu zählen etwa ein positiver Beitrag zum Stadtklima, die behutsame Weiterentwicklung als Erholungsraum sowie das Anbieten von hofeigenen Produkten und Angeboten. Für die letzte Stufe des Auswahlverfahrens qualifizierten sich vier Teams. Die Vergabe soll im April 2024 erfolgen; die Neuverpachtung des Landwirtschaftsbetriebs ist für Anfang 2025 vorgesehen.

Der Betrieb Elfenau ist einer von fünf Landwirtschaftsbetrieben im Eigentum des Fonds. Die übrigen Höfe befinden sich westlich bzw. südwestlich der Stadt.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2023

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 gemäss den Vorgaben des Vereins IP-Suisse

Beteiligungen und Wettbewerbe



Überbauung Holliger © holliger-bern.ch

Holliger

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

beteiligten Wohnbaugenossenschaften bilden zusammen die Infrastrukturgenosenschaft Holliger, welche die Infrastrukturkosten mitfinanziert und Baurechtsnehmerin des gemeinsamen Siedlungshofs ist. Mit der Abgabe an Genossenschaften und deren Verpflichtung zur Kostenmiete und zur Gemeinnützigkeit leistet der Fonds einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Nach einer intensiven Planungs- und Bauphase konnten die Wohnungen gestaffelt bezogen werden. Diejenigen der Genossenschaft Warmbächli wurden bereits Ende 2021 den Mieter*innen übergeben. Im Januar 2023 folgte der Erstbezug der Wohnungen der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, im August diejenigen der Fambau Genossenschaft, im November bezogen die Mieter*innen der Baugenossenschaft Aare Bern ihre Wohnungen und im Dezember diejenigen der npg AG für nachhaltiges Bauen. Ebenfalls 2023 wurde der Holligerhof fertiggestellt. Noch offen ist der Baubeginn des Hochhauses auf dem Baufeld der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern als Abschluss der Holligersiedlung.

Die Zeitschrift WOHNEN hat in ihrer Ausgabe 2023/09 ausführlich über die gemeinnützige Holliger-Siedlung berichtet: Ein Leuchtturm für Bern

Eine tabellarische Übersicht aller Beteiligungen des Fonds kann dem Finanzbericht auf S. 50 entnommen werden

Kommentar zur Jahresrechnung 2023 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 durch die Finanzverwaltung betreuten Legate sowie Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft BIWO AG und fünf private Verwaltungsmandate.

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 106.2 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. 374.1 Mio. auf.

Verteilung Jahresgewinn	in Fr.
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	57'033'092.04
Entnahme Erneuerungskonto	- 6'615'687.29
Zuweisung Subventionskonto netto	6'100'000.00
Zuweisung Innovationskonto netto	5'000'000.00
Zuweisung Gewinnvortrag	44'725'000.00
Total	106'242'404.75

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um Fr. 116.8 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2023 Fr. 1'707.0 Mio. (Vorjahr Fr. 1'590.2 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften sowie Aufwertung von Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird durch die Stadtverwaltung geführt.

Die Forderungen betragen insgesamt Fr. 1.0 Mio. und setzen sich hauptsächlich aus ausstehenden Mietzinsforderungen zusammen. Die Abnahme von Fr. 0.3 Mio. gegenüber dem Vorjahresbestand von Fr. 1.3 Mio. lässt sich hauptsächlich durch die Erhöhung der Wertberichtigung (Delkreder) für ausstehende Forderungen erklären.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen von insgesamt Fr. 21.4 Mio. beinhalten die ordentlichen zeitlichen Abgrenzungen sowie die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten. Die bilanzierten Aktiven aus Heiz- und Nebenkosten belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf Fr. 20.0 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von Fr. 8.2 Mio. aus.

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Der Saldo der Beteiligungen hat sich von Fr. 7.44 Mio. im Jahr 2022 auf Fr. 7.88 Mio. im Jahr 2023 erhöht. Dieser Zuwachs lässt sich auf die neue Beteiligung (64.79 %) an der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria mit Fr. 0.3 Mio. sowie die Erhöhung des Steuerwertes der Tscharnergut Immobilien AG um Fr. 0.15 Mio. zurückführen.

Die gewährten Darlehen haben per 31. Dezember 2023 einen Saldo von Fr. 5.2 Mio. und sind um Fr. 0.2 Mio. tiefer als im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurde das im Rangrücktritt liegende Darlehen an die Gäbelbach Immobilien AG in Höhe von Fr. 250'000 als Folge der Kapitalsanierung vollständig abgeschrieben. Zudem wurde ein neues Darlehen für Fr. 80'000 an die Hauptstadt-Genossenschaft vergeben.

Im Berichtsjahr sind Investitionen von insgesamt Fr. 40.8 Mio. in die verschiedenen Bauprojekte

(Verpflichtungskredite) eingeflossen. Mit Fr. 20.3 Mio. entfielen 2023 die höchsten Ausgaben auf den Neubau der Reichenbachstrasse 118, mit Fr. 4.2 Mio. auf die Arealentwicklung WankdorfCity und mit Fr. 2.1 Mio. auf die Gesamtsanierung Chemin de Poudeille 2a.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von Fr. 108.6 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der wertvermehrenden Investitionen in Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

Zugänge	in Fr.
Lagerhausweg 30 - Gewerbe- und Bürogebäude	4'700'000.00
Kleefeldstrasse 7 - Mehrfamilienhaus	2'500'000.00
Wasserwerkstrasse 17/19/21 - Schul- und Wohngebäude	4'000'000.00
Veilchenweg 8 - Gewerbeliegenschaft	780'000.00
Lorrainestrasse 49, Übertragung von der Stadt	460'661.00
Abgänge	
Alp Tschipperellen im Diemtigtal	- 200'000.00

Bilanz

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen, kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen.

Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von Fr. 33.2 Mio. aus, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 6.1 Mio. darstellt. Einerseits sind die Vorauszahlungen der Mieter*innen im Zusammenhang mit den offenen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen um Fr. 8.1 Mio. angestiegen, andererseits konnte die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadtkasse um Fr. 3.3 Mio. reduziert werden. Sonstige Anzahlungen und Verbindlichkeiten gegenüber Dritten haben sich insgesamt um Fr. 1.2 Mio. erhöht.

Der Saldo der passiven Rechnungsabgrenzungen beträgt am 31. Dezember 2023 insgesamt Fr. 9.4 Mio. und weist gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von fast 10 % aus. Passive Rechnungsabgrenzungen fassen noch nicht verrechnete Aufwände, im Voraus erhaltene Erträge sowie die Marchzinsen und Agios aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten zusammen.

Um die wertvermehrenden Investitionen und die Liegenschaftskäufe zu finanzieren, wurde im Berichtsjahr ein kurzfristiges Darlehen von Fr. 50.0 Mio. aufgenommen. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten weisen mit Fr. 590.0 Mio. keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus. Das Verhältnis vom Fremdkapital zum Marktwert des Immobilienportfolios bleibt mit 38.5 % auf dem Vorjahresniveau (38.1 %).

Per Ende Geschäftsjahr 2023 beträgt das Fondskapital Fr. 1'024.1 Mio. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um Fr. 62.0 Mio. setzt sich zum grössten Teil aus dem positiven Jahresergebnis (Fr. 106.2 Mio.) abzüglich der vollständigen Auflösung der Neubewertungsreserve (Fr. 44.7 Mio.) zusammen. Das Dotationskapital erhöht sich durch eine Übertragung von der Stadt um Fr. 0.5 Mio., während die Schwankungsreserve seit 2019 mit einem Saldo von Fr. 68.5 Mio. unverändert bleibt.

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2023	%	31.12.2022	%
AKTIVEN		1'707'027'903.68	100.00	1'590'217'605.03	100.00
Flüssige Mittel		19'871.10	0.00	3'996.49	0.00
Post		19'871.10	0.00	3'996.49	0.00
Forderungen		1'024'817.05	0.06	1'253'554.99	0.08
Forderungen gegenüber Dritten	1	1'381'817.05	0.08	1'390'554.99	0.09
Delkredere	2	-357'000.00	-0.02	-137'000.00	-0.01
Aktive Rechnungsabgrenzungen		21'445'448.81	1.26	13'250'810.01	0.83
Zeitliche Abgrenzungen	3	1'371'234.51	0.08	1'427'877.75	0.09
Forderungen aus HK / NK	3	20'074'214.30	1.18	11'822'932.26	0.74
Finanzanlagen		13'105'846.90	0.77	12'828'846.90	0.81
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	4	7'883'720.00	0.46	7'436'720.00	0.47
Darlehen	5	5'222'126.90	0.31	5'392'126.90	0.34
Sachanlagen Finanzvermögen		1'671'431'919.82	97.91	1'562'880'396.64	98.28
Baurechte	6	462'505'508.60	27.09	415'642'130.82	26.14
Baulandparzellen	6	107'101'595.27	6.27	142'503'470.63	8.96
Landwirtschaftliche Grundstücke	6	25'138'919.06	1.47	12'012'733.02	0.76
Wohnliegenschaften	6	661'613'305.07	38.76	577'779'095.93	36.33
Geschäftsliegenschaften	6	392'178'763.90	22.97	359'530'590.00	22.61
Landwirtschaftliche Gebäude	6	2'661'271.49	0.16	8'167'647.70	0.51
Anlagen im Bau	7	23'232'305.84	1.36	52'030'028.93	3.27
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	7	-2'999'749.41	-0.18	-4'785'300.39	-0.30

in Fr.	Erläuterungen	31.12.2023	%	31.12.2022	%
PASSIVEN		1'707'027'903.68	100.00	1'590'217'605.03	100.00
Laufende Verbindlichkeiten		33'222'289.53	1.95	27'134'885.38	1.71
Kreditoren	8	4'102'436.24	0.24	3'752'384.45	0.24
Kontokorrent Stadtkasse	8	2'650'863.71	0.16	5'878'136.37	0.37
Kontokorrente mit Dritten	8	56'570.45	0.00	30'935.25	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	8	5'455'876.48	0.32	4'587'364.41	0.29
Vorauszahlungen Mietende Akonto HK/ NK	8	20'944'252.65	1.23	12'873'574.90	0.81
Depotgelder	8	12'290.00	0.00	12'490.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		9'402'174.90	0.55	10'658'956.15	0.67
Zeitliche Abgrenzungen	9	9'402'174.90	0.55	10'658'956.15	0.67
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		50'000'000.00	2.93	0.00	
Kurzfristige Darlehen	10	50'000'000.00	2.93	0.00	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		590'000'000.00	34.56	590'000'000.00	36.28
Anleihen	10	270'000'000.00	15.82	270'000'000.00	15.55
Darlehen	10	320'000'000.00	18.75	320'000'000.00	20.73
Langfristige Rückstellungen		344'381.50	0.02	342'771.50	0.02
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		344'381.50	0.02	342'771.50	0.02
Fondskapital		1'024'059'057.75	59.99	962'080'992.00	60.50
Dotationskapital		357'842'272.62	20.96	357'381'611.62	22.47
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		0.00	-	44'725'000.00	2.81
Schwankungsreserve		68'530'000.00	4.01	68'530'000.00	4.31
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
- Erneuerungskonto		256'069'380.38	15.00	247'555'362.44	15.57
- Subventionskonto		30'900'000.00	1.81	29'900'000.00	1.88
- Innovationskonto		25'600'000.00	1.50	24'800'000.00	1.56
- Gewinnvortrag		178'875'000.00	10.48	134'150'000.00	8.44
Jahresergebnis		106'242'404.75	6.22	55'039'017.94	3.46

Erfolgsrechnung 2023

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

Bruttogewinn Fonds Fr. 49.9 Mio.

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte eine Ertragssteigerung im Umfang von Fr. 1.8 Mio. auf Fr. 70.6 Mio. realisiert werden. Diese Steigerung begründet sich vorwiegend mit den Liegenschaftskäufen und der unterjährigen Mietzinsanpassung.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten nicht verrechenbare Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und -setzung liegen bei Fr. 11.7 Mio. und damit Fr. 1.2 Mio. über dem Vorjahreswert. Ebenfalls angestiegen sind aufgrund der geopolitischen Lage die Energie- und Heizkosten um rund Fr. 1.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Ordentlicher EBIT Fr. 39.3 Mio.

In dieser Kennzahl werden die Verwaltungskosten und der übrige Immobilienerfolg von Fr. 10.6 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie aktivierbare Eigenleistungen bei Bauvorhaben.

Ordentlicher Betriebsgewinn Fr. 5.3 Mio.

Der ordentliche Betriebsgewinn zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (im Wesentlichen in der Bewirtschaftung) abzüglich Finanzierungskosten und -erträge.

Der Zinsaufwand für das verzinsliche Fremdkapital von Fr. 642.7 Mio. belief sich im Berichtsjahr auf Fr. 4.5 Mio. oder 0.71 %.

Die Entschädigung an die Stadt Bern für das zur Verfügung gestellte Fondskapital ist verbindlich und im Fondsreglement Artikel 9, Absatz 2 festgehalten. Die Berechnungssystematik der Kapitalverzinsung basiert auf Aufteilung aller Liegenschaften in sieben Kategorien. Für jede Kategorie ist eine Ausschüttungsquote definiert, die in % des Marktwerts den Zinsanteil in Franken bildet. Im Berichtsjahr erfolgt die Verzinsung wie folgt:

Liegenschaftstyp	Ausschüttung in %
Wohnen	1.75 %
Günstiger Wohnraum (GüWr)	0.00 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechte	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Reingewinn Fr. 113.9 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds (im Wesentlichen Veräusserungsgewinne und -verluste) sowie diverse Bilanzwertanpassungen. So bildeten die Marktwertanpassungen der Liegenschaften in Höhe von Fr. 63.1 Mio. zusammen mit der Auflösung der Neubewertungsreserve in Höhe von Fr. 44.7 Mio. den wesentlichen Anteil des Reingewinns von Fr. 113.9 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. 7.6 Mio. Die Entnahmen aus dem Erneuerungs-, Innovations- und Subventionskonto werden projektspezifisch durch die Betriebskommission genehmigt.

Erneuerungskonto 31.12.2022		256'069'380.38	
Zuweisung 2023	57'033'092.04		
Entnahme 2023: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	- 6'615'687.29	50'417'404.75	
Total 31.12.2023			306'486'785.13

Subventionskonto 31.12.2022		30'900'000.00	
Zuweisung 2023	6'916'000.00		
Entnahme 2023: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	- 816'000.00	6'100'000.00	
Total 31.12.2023			37'000'000.00

Innovationskonto 31.12.2022		25'600'000.00	
Zuweisung 2023	5'203'000.00		
Entnahme 2023: Unterhaltsanteil aus Investitionskrediten	- 203'000.00	5'000'000.00	
Total 31.12.2023			30'600'000.00

Gewinnvortrag 31.12.2022		178'875'000.00	
Zuweisung 2023	44'725'000.00		
Entnahme 2023	0.00	44'725'000.00	
Total 31.12.2023			223'600'000.00

in Fr.	Erläuterungen	IST 2023	IST 2022	Veränderung 2023/22	Veränderung 2023/22 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	6	67'863'457.81	66'157'496.90	1'705'960.91	2.58 %
Beteiligungserträge	4	314'139.00	313'979.00	160.00	0.05 %
Verwaltungshonorare	11	533'415.06	611'537.89	-78'122.83	-12.77 %
übrige Erträge	12	1'884'163.95	1'711'970.10	172'193.85	10.06 %
Total Einzelerträge		70'595'175.82	68'794'983.89	1'800'191.93	2.62 %
Einzelkosten					
Instandhaltung und -setzung	13	11'681'582.71	10'515'337.64	1'166'245.07	11.09 %
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		2'245'088.03	1'663'884.01	581'204.02	34.93 %
übrige Mieten, Pacht		496'990.85	476'848.31	20'142.54	4.22 %
Energie- und Heizkosten		2'672'344.02	1'703'605.71	968'738.31	56.86 %
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2'658'381.52	2'836'174.19	-177'792.67	-6.27 %
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	14	908'912.91	770'297.15	138'615.76	18.00 %
übrige Kosten		28'071.49	21'960.45	6'111.04	27.83 %
Total Einzelkosten		20'691'371.53	17'988'107.46	2'703'264.07	15.03 %
Bruttogewinn		49'903'804.29	50'806'876.43	-903'072.14	-1.78 %
(Bruttogewinnmarge)		70.7 %	73.9 %	-3.2 %	

in Fr.	Erläute- rungen	IST 2023	IST 2022	Veränderung 2023/2022	Veränderung 2023/2022 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg	15	-111'769.98	-1'236'578.70	1'124'808.72	-90.96 %
Verwaltungskosten	16	10'757'955.42	9'268'122.58	1'489'832.84	16.07 %
Ordentlicher EBIT		39'257'618.85	42'775'332.55	-3'517'713.70	-8.22 %
(EBIT-Marge)		55.6 %	62.2 %	-6.6 %	
Fremdkapitalzinsen	10	4'540'414.79	4'575'614.80	-35'200.01	-0.77 %
Fondskapitalzinsen		29'303'845.96	28'911'132.02	392'713.94	1.36 %
übriger Finanzierungserfolg		127'479.61	47'522.66	79'956.95	168.25 %
Ordentlicher Betriebsgewinn		5'285'878.49	9'241'063.07	-3'955'184.58	-42.80 %
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)					
Veräusserungsgewinne		187'200.00	0.00	187'200.00	0.00 %
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		681'919.00	0.00	681'919.00	0.00 %
Grundstückgewinnsteuer		-9'708.35	-7'654.50	-2'053.85	26.83 %
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	63'109'802.90	5'567'001.18	57'542'801.72	...
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	-103'000.00	-1.00	-102'999.00	...
Auflösung Neubewertungsreserve	18	44'725'000.00	44'725'000.00	0.00	0.00 %
Reingewinn		113'877'092.04	59'525'408.75	54'351'683.29	91.31 %
Entnahme Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	19	-7'634'687.29	-4'486'390.81	-3'148'296.48	70.17 %
Jahresergebnis		106'242'404.75	55'039'017.94	51'203'386.81	93.03 %

Erfolgsrechnung 2023 nach Produktgruppen Teil 1

in Fr.	Total 2023	P860111 Wohnliegenschaften	P860112 Geschäftsliegenschaften
Einzelerträge			
Miet- / Baurechtszinsen	68'801'645.46	27'168'545.80	21'869'649.51
Leerstand / Umbauleerstand	-938'187.65	-615'266.45	-322'921.20
Total Nettomiete / Baurechtszinsen	67'863'457.81	26'553'279.35	21'546'728.31
Beteiligungserträge	314'139.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	533'415.06	10'560.16	60'119.10
übrige Erträge	1'884'163.95	351'435.23	1'460'826.42
TOTAL Einzelerträge	70'595'175.82	26'915'274.74	23'007'554.73
Einzelkosten			
Instandhaltung und -setzung	11'681'582.71	7'275'511.49	4'265'327.81
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	2'245'088.03	237'815.15	1'525'982.90
übrige Mieten, Pacht	496'990.85	260'615.25	36'095.30
Energie- und Heizkosten	2'672'344.02	167'157.46	2'461'906.46
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2'658'381.52	1'144'346.97	750'955.15
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	908'912.91	166'512.08	729'674.13
übrige Kosten	28'071.49	16'499.46	2'908.66
TOTAL Einzelkosten	20'691'371.53	9'268'457.86	9'772'850.41
Bruttogewinn	49'903'804.29	17'646'816.88	13'234'704.32
(Bruttogewinnmarge)	70.7 %	65.6 %	57.5 %

P860113 Landwirtschaft	P860114 Baurechte	P860130 DL für Dritte	P860140 DL für Behörden	P860160 Beteiligungen	P860170 Neubewertungsreserve
255'635.40	19'507'814.75	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
255'635.40	19'507'814.75	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	314'139.00	0.00
0.00	0.00	522'854.90	0.00	0.00	0.00
23'696.40	48'205.90	0.00	0.00	0.00	0.00
279'331.80	19'556'020.65	522'854.90	0.00	314'139.00	0.00
53'877.56	86'865.85	0.00	0.00	0.00	0.00
202'380.79	243'810.20	0.00	35'098.99	0.00	0.00
8'245.40	192'034.90	0.00	0.00	0.00	0.00
35'246.05	8'034.05	0.00	0.00	0.00	0.00
24'398.85	738'680.55	0.00	0.00	0.00	0.00
1'085.70	11'641.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	8'663.37	0.00	0.00
325'234.35	1'281'066.55	0.00	43'762.36	0.00	0.00
-45'902.55	18'274'954.10	522'854.90	-43'762.36	314'139.00	0.00
-16.4 %	93.4 %	100.0 %	0.0 %	100.0 %	-

Erfolgsrechnung 2023 nach Produktgruppen Teil 2



in Fr.	Total 2023	P860111 Wohnliegenschaften	P860112 Geschäftsliegenschaften
Gemeinkosten			
übriger Immobilienerfolg	-111'769.98	-66'655.64	-46'316.45
Verwaltungskosten	10'757'955.42	4'044'546.19	2'614'138.31
Ordentlicher EBIT	39'257'618.85	13'668'926.34	10'666'882.46
(EBIT-Marge)	55.6 %	50.8 %	46.4 %
Fremdkapitalzinsen	4'540'414.79	1'816'165.92	1'225'911.96
Fondskapitalzinsen	29'303'845.96	8'668'739.61	8'515'217.60
übriger Finanzierungserfolg	127'479.61	51'003.40	34'398.40
Ordentlicher Betriebsgewinn	5'285'878.49	3'133'017.40	891'354.50
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)			
Veräusserungsgewinne	187'200.00		0.00
Periodenfremde Veräusserungsgewinne	681'919.00	681'919.00	0.00
Grundstückgewinnsteuern	-9'708.35	0.00	-708.35
Marktwertanpassungen Liegenschaften	63'109'802.90	17'905'775.11	21'239'275.42
Marktwertanpassungen Wertschriften	-103'000.00	0.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	44'725'000.00	0.00	0.00
Reingewinn	113'877'092.04	21'720'711.51	22'129'921.57
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	-7'634'687.29	-5'781'647.36	-1'587'370.53
Jahresergebnis	106'242'404.75	15'939'064.15	20'542'551.04

P860113 Landwirtschaft	P860114 Baurechte	P860130 DL für Dritte	P860140 DL für Behörden	P860160 Beteiligungen	P860170 Neubewertungsreserve
72.86	1'129.26	0.00	0.00	0.00	0.00
179'674.72	2'137'943.79	533'569.15	1'075'515.02	172'568.24	0.00
-225'650.13	16'135'881.05	-10'714.25	-1'119'277.38	141'570.76	0.00
-80.8 %	82.5 %	-2.0 %	0.00	45.1 %	0.00
90'808.29	1'407'528.61	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	12'119'888.75	0.00	0.00	0.00	0.00
2'550.17	39'527.64	0.00	0.00	0.00	0.00
-319'008.59	2'568'936.05	-10'714.25	-1'119'277.38	141'570.76	0.00
0.00	187'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
-9'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7'917'252.18	16'047'500.19	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	-103'000.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44'725'000.00
7'589'243.59	18'803'636.24	-10'714.25	-1'119'277.38	38'570.76	44'725'000.00
-265'669.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7'323'574.19	18'803'636.24	-10'714.25	-1'119'277.38	38'570.76	44'725'000.00



Geldflussrechnung 2023

in Fr.	2023	2022
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	106'242'404.75	55'039'017.94
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	-187'200.00	0.00
(-) Auf / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	-63'006'802.90	-5'567'000.18
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	228'737.94	196'679.24
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-8'194'638.80	-5'265'494.32
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	9'314'676.81	3'405'148.54
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-1'256'781.25	-1'187'929.45
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	1'610.00	23'306.30
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	-44'725'000.00	-44'725'000.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	460'661.00	703'000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-1'122'332.45	2'621'728.07
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Kauf Liegenschaften	-12'440'661.00	-8'518'000.00
Verkauf Liegenschaften	387'200.00	550'000.00
Investitionen aus Baukrediten	-33'201'059.28	-28'496'214.28
Gewährung Darlehen	-80'000.00	0.00
Amortisation Darlehen	0.00	15'000.00
Kauf Beteiligungen	-300'000.00	-86'000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-45'634'520.28	-36'535'214.28
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	-3'227'272.66	3'294'599.12
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	50'000'000.00	30'000'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46'772'727.34	33'294'599.12
Total Geldfluss	15'874.61	-618'887.09
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	3'996.49	622'883.58
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.	19'871.10	3'996.49

Anhang zur Jahresrechnung 2023 Regelwerk

Angewandetes Regelwerk

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

Sämtliche Bilanzpositionen wurden per 31. Dezember 2023 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Marktwerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteu-erwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an elf Aktiengesellschaften sowie an neun Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt Fr. 7.9 Mio. Franken. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter dem Kapitel „Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung“ auf [Seite 51](#) zu entnehmen.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2022 in Fr.	Erhöhung im Jahr 2023 in Fr.	Reduktion im Jahr 2023 in Fr.	Stand 31.12.2023 in Fr.
Dotationskapital	357'381'611.62	460'661.00	0.00	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	44'725'000.00	0.00	44'725'000.00	0.00
Schwankungsreserve	68'530'000.00	0.00	0.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	247'555'362.44	12'187'408.75	3'673'390.81	256'069'380.38
Subventionskonto	29'900'000.00	1'651'000.00	651'000.00	30'900'000.00
Innovationskonto	24'800'000.00	962'000.00	162'000.00	25'600'000.00
Gewinnvortrag	134'150'000.00	44'725'000.00	0.00	178'875'000.00
Jahresergebnis ¹⁾	55'039'017.94	5'203'386.81	0.00	106'242'404.75
Total	962'080'992.00	111'189'456.56	49'211'390.81	1'024'059'057.75

Das Jahresergebnis von Fr. 106'242'404.75 wird auf diverse Konten verteilt (siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2023 S. 35).

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2022 in Fr.	Bildung im Jahr 2023 in Fr.	Auflösung im 2023 in Fr.	Verwendung im 2023 in Fr.	Stand 31.12.2023 in Fr.
Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	342'771.50	1'610.00	0.00	0.00	344'381.50
Total	342'771.50	1'610.00	0.00	0.00	344'381.50

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

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	01.01.23	430'988'917.62	734'855'853.61	52'030'028.93	1'217'874'800.16
Zuwachs / Zugänge	2023	0.00	11'980'000.00	41'763'164.12	53'743'164.12
Entwirdung/Widmung	2023	0.00	460'661.00	0.00	460'661.00
Abgänge / Korrekturen	2023	0.00	-200'000.00	-927'417.55	-1'127'417.55
Umgliederungen	2023	171'145.59	60'042'085.80	-69'633'469.66	-9'420'238.27
Anlagewert	31.12.23	431'160'063.21	807'138'600.41	23'232'305.84	1'261'530'969.46
kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per	01.01.23	139'169'416.85	210'621'480.02	-4'785'300.39	345'005'596.48
Dauernde Wertminderungen	2023	0.00	0.00	-7'634'687.29	-7'634'687.29
Auf-/Abwertungen	2023	24'416'542.87	38'693'260.03	0.00	63'109'802.90
Umgliederungen	2023	0.00	0.00	9'420'238.27	9'420'238.27
Stand per	31.12.23	163'585'959.72	249'314'740.05	-2'999'749.41	409'900'950.36
Anlagewert netto	31.12.23	594'746'022.93	1'056'453'340.46	20'232'556.43	1'671'431'919.82

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten

Fr. 1'381'817.05

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

2 Delkredere

Fr. 357'000.00

	01.01.2023 in Fr.	31.12.2023 in Fr.	Veränderung in Fr.	Bestand in %*
Delkredere	137'000.00	357'000.00	220'000.00	0.26 %

*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. Die Erhöhung des Delkredere im Berichtsjahr lässt sich im Wesentlichen auf die Schliessung des Reformhauses Müller zurückführen.

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 21'445'448.81

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

4 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

Fr. 7'883'720.00

Beteiligung an	Nominalkapital in Fr. (100 %)	Eigentumsanteil in Fr.	Eigentumsanteil in %	Buchwert in Fr.	Ertrag in Fr.	Rendite in %	Anzahl Wohnungen	Tätigkeit
Wygler-Baugesellschaft Bern AG	1'200'000.00	300'000.00	25.00 %	300'000.00	150'000.00	50.00 %	458	günstiger Wohnraum
Baugesellschaft Nydegg AG	500'000.00	250'000.00	50.00 %	250'000.00	12'500.00	5.00 %	72	günstiger Wohnraum
Biwo AG	500'000.00	200'000.00	40.00 %	200'000.00	12'000.00	6.00 %	127	günstiger Wohnraum
Regio Wohnbau AG	1'754'000.00	60'300.00	3.44 %	60'300.00	1'809.00	3.00 %	73	günstiger Wohnraum
Logis Suisse AG	104'726'910.00	287'500.00	0.27 %	287'500.00	7'187.50	2.50 %	3'234 davon 34 in Bern	günstiger Wohnraum
Egelmoos AG	130'000.00	75'000.00	57.69 %	75'000.00	0.00	0.00 %	1 Altersheim mit 47 Wohneinheiten	Alterseinrichtungen
Tscharnergut Immobilien AG	2'580'000.00	420'000.00	16.28 %	1'113'000.00	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 %	-	Mantelgesellschaft
Gäbelbach-Immobilien AG	320'000.00	20'000.00	6.25 %	20'000.00	0.00	0.00 %	-	Infrastruktur Gäbelbach
Stadtwohnung Bern AG	9'000'000.00	800'000.00	8.89 %	800'000.00	24'000.00	3.00 %	181	günstiger Wohnraum
TEAG Technologiepark-Immobilien AG	4'800'000.00	1'600'000.00	33.33 %	2'080'000.00	0.00	0.00 %	-	Büroflächen
Baugenossenschaft Aare Bern	860'000.00	207'000.00	24.07 %	207'000.00	0.00	0.00 %	134 und 3 Altersheime mit 283 Wohneinheiten	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	282'000.00	141'000.00	50.00 %	141'000.00	8'460.00	6.00 %	71	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	940'000.00	115'000.00	12.23 %	115'000.00	5'462.50	4.75 %	1'622	günstiger Wohnraum
FAMBAU Genossenschaft	5'274'000.00	74'000.00	1.40 %	74'000.00	2'220.00	3.00 %	2'895	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39'000.00	30'000.00	76.92 %	30'000.00	1'800.00	6.00 %	18	günstiger Wohnraum
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1'318'000.00	90'000.00	6.83 %	90'000.00	2'700.00	3.00 %	318	günstiger Wohnraum
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455'000.00	80'000.00	17.58 %	80'000.00	4'800.00	6.00 %	301	günstiger Wohnraum
Baugenossenschaft TerraBern	310'000.00	176'000.00	56.77 %	1'525'920.00	70'400.00	40.00 %	188	mittelständischer Wohnraum
Total				7'883'720.00	314'139.00			

5 Darlehen

Fr. 5'222'126.90

Darlehensnehmerin	Auszahlung im Jahr	Darlehen in Fr.	Zins in %
Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach	2000	92'126.90	1.50 %
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ¹⁾	2019	900'000.00	0.80 %
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein ¹⁾	2021	4'000'000.00	0.95 %
Verein Wohnenbern ¹⁾	2021	150'000.00	1.22 %
Darlehen Hauptstadt Genossenschaft ¹⁾	2023	80'000.00	1.22 %

¹⁾ Zinserlass in den ersten fünf Jahren

6 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

Fr. 1'651'199'363.39

Segment	Miet-/Baurechtsertrag in Fr.	Buchwert in Fr.	Bruttorendite in %
Wohnen	26'553'279.35	661'613'305.07	4.0 %
Geschäfte	21'546'728.31	392'178'763.90	5.5 %
Landwirtschaft	255'635.40	27'800'190.55	0.9 %
Baurechte	19'507'814.75	462'505'508.60	4.2 %
Baulandparzellen	0.00	107'101'595.27	0.0 %
Total	67'863'457.81	1'651'199'363.39	4.1 %

7 Anlagen im Bau

Fr. 20'232'556.43

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. Somit beträgt der Nettowert der Anlagen im Bau per 31.12.2023 Fr. 20'232'556.43.

8 Laufende Verbindlichkeiten

Fr. 33'222'289.53

Die laufenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden, die der Mieterschaft in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten von hängigen Abrechnungen, die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadtkasse sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2023.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 9'402'174.90

in Fr.	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'170'164.00
Abgrenzung Agio auf Anleihen	5'820'899.00
übrige Abgrenzungen	411'111.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	9'402'174.90

10 Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten

Fr. 640'000'000.00

Emittentin	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	Verbindlichkeit in Fr.
PostFinance 2012 – 2027	15 Jahre	30.03.2027	1.6500	50'000'000.00
PostFinance 2013 – 2025	12 Jahre	11.02.2025	1.3600	50'000'000.00
Crédit Suisse 2013 – 2038	25 Jahre	11.10.2038	2.1540	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2014 – 2049	35 Jahre	31.12.2049	-0.0550	50'000'000.00
PostFinance 2015 – 2026	11 Jahre	10.02.2026	0.3000	50'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2016 – 2028	12 Jahre	25.02.2028	1.6017	50'000'000.00
Crédit Suisse 2017 – 2036	19 Jahre	31.03.2036	0.4780	60'000'000.00
Basler Kantonalbank 2018 – 2031	13 Jahre	13.11.2031	0.9920	70'000'000.00
Zürcher Kantonalbank 2019 – 2050	31 Jahre	17.01.2050	-0.1580	50'000'000.00
UBS 2020 – 2039	19 Jahre	13.06.2039	0.5800	50'000'000.00
UBS 2020 – 2034	14 Jahre	30.01.2034	0.6937	30'000'000.00
ZKB / BKB 2022 - 2053	31 Jahre	27.06.2053	1.8960	30'000'000.00
Publica 2023 - 2024	3 Monate	29.02.2024	1.7700	50'000'000.00

11 Verwaltungshonorare

Fr. 533'415.06

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

12 Übrige Erträge

Fr. 1'884'163.95

in Fr.	
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenpauschale	1'254'026.55
Weiterverrechnung Unterhalt und Gebühren an Mieter	421'118.04
Einnahmen aus Plakatwerbung	99'500.00
Subventions- und Versicherungszahlungen	93'409.36
übrige Entgelte	16'110.00
Total	1'884'163.95

13 Instandhaltung / Instandsetzung

Fr. 11'681'582.71

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

14 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten

Fr. 908'912.91

in Fr.	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Christoffel-Unterführung	321'447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof / Neuengasse-Unterführung	28'228.50
Service- und Wartungsarbeiten	233'361.43
Forderungsverluste	77'780.85
Gebühren zur Weiterverrechnung an Mieter	105'880.73
nicht weiter verrechenbare Gebühren und Nebenkosten	142'213.90
Total	908'912.91

15 Übriger Immobilienerfolg

Fr. 111'769.98

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

16 Verwaltungskosten

Fr. 10'757'955.42

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

17 Auf- / Abwertungen auf Liegenschaften und Wertschriften

Fr. . 63'006'802.90

Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Liegenschaften wurden um netto Fr. 63'109'802.90 aufgewertet und die Finanzanlagen um netto Fr. 103'000.00 abgewertet.

18 Auflösung Neubewertungsreserve

Fr. 44'725'000.00

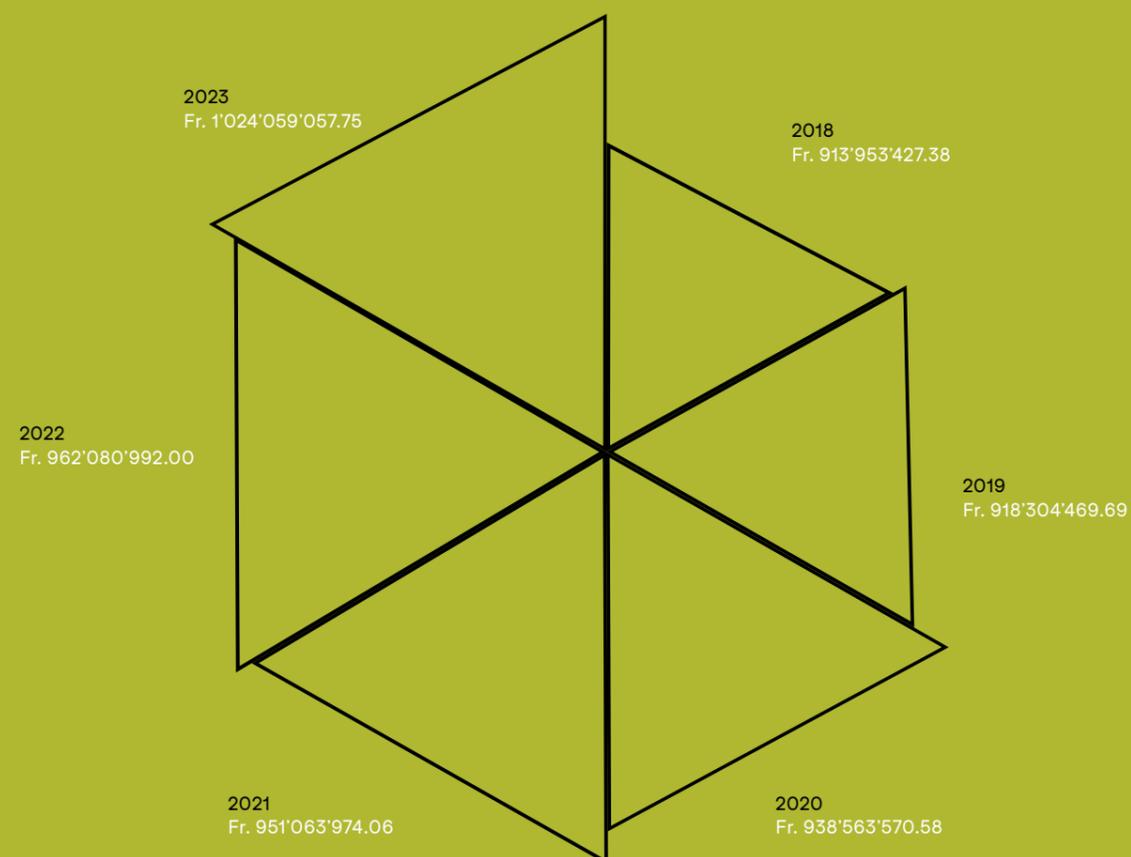
HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren bis 2023 linear aufzulösen. Nach der Auflösung des Restbetrages im Berichtsjahr beträgt der Saldo der Neubewertungsreserve per 31.12.2023 Fr. 0.00.

19 Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto

Fr. 7'634'687.29

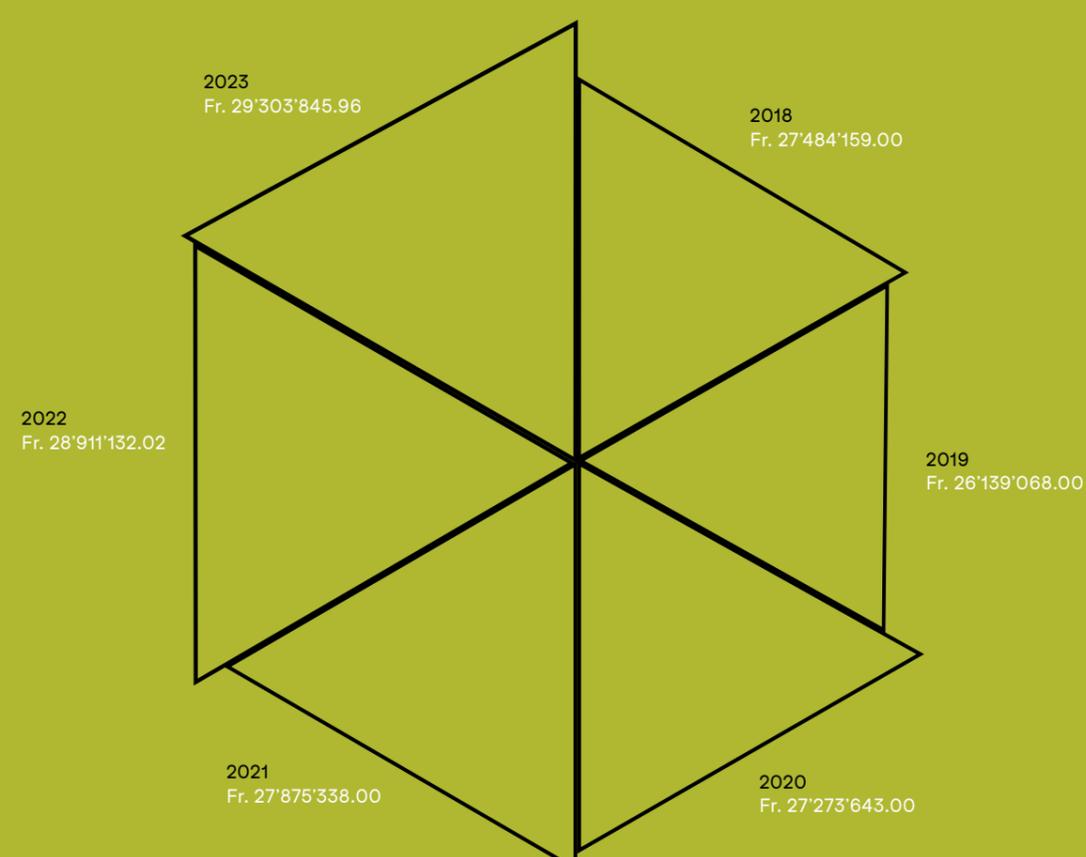
Die Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonten sind eine Untergliederung des Bilanzüberschusses. Sie werden teilweise für die Deckung von werterhaltenden Unterhaltsarbeiten eingesetzt. Darüber hinaus wird das Jahresergebnis im Rahmen der Gewinnverwendung auf diese Konten verteilt.

Fondskapital nach Gewinnverwendung



in Fr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dotationskapital	354'003'753.62	354'003'753.62	353'559'811.62	356'678'611.62	357'381'611.62	357'842'272.62
Neubewertungsreserve	292'158'577.04	178'900'000.00	134'175'000.00	89'450'000.00	44'725'000.00	0.00
Schwankungsreserve	0.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00	68'530'000.00
Erneuerungskonto	223'038'096.72	225'317'716.07	239'873'758.96	247'555'362.44	256'069'380.38	306'486'785.13
Subventionskonto	23'320'000.00	24'420'000.00	29'000'000.00	29'900'000.00	30'900'000.00	37'000'000.00
Innovationskonto	21'433'000.00	22'433'000.00	24'000'000.00	24'800'000.00	25'600'000.00	30'600'000.00
Gewinnvortrag	0.00	44'700'000.00	89'425'000.00	134'150'000.00	178'875'000.00	223'600'000.00
Total Fondskapital	913'953'427.38	918'304'469.69	938'563'570.58	951'063'974.06	962'080'992.00	1'024'059'057.75

Verzinsung Fondskapital



in Fr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Verzinsung Fondskapital	27'484'159.00	26'139'068.00	27'273'643.00	27'875'338.00	28'911'132.02	29'303'845.96
Zinssatz	2.93 %	2.86 %	2.97 %	2.97 %	3.02 %	3.02 %

Impressum



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

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

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

Redaktion:

Immobilien Stadt Bern;
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie / Visualisierungen / Pläne:

Immobilien Stadt Bern
Frontseite: Chemin de Poudeille 2 (Stefan Hoffmann)

Portrait Vorwort und Gruppenbild: Ubezio GmbH, Bern-Liebefeld
Centralweg 15: Dominique Plüss, Bern
Dalmaziquai 67: Dominique Uldry
Chemin de Poudeille 2: Stefan Hofmann
Reichenbachstrasse 118: Rolf Siegenthaler
Überbauung Holliger: holliger-bern.ch

Konzeption und Gestaltung:

eMarket GmbH, Bern
www.emarket.erni

April 2024