



**Stadt Bern**  
Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

# GESCHÄFTSBERICHT 2009 FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK DER STADT BERN



# WOHNEN IN DER STADT HAT ZUKUNFT



Die Wohnbaupolitik des Gemeinderats der Stadt Bern hat sich bewährt: Gegen 2000 Wohnungen wurden während der letzten Legislaturperiode, das heisst in den Jahren 2005-2008, gebaut oder waren im Baubewilligungsverfahren und in Planung. Für die laufende Legislatur 2009-2012 setzt sich der Gemeinderat wiederum hohe Ziele: 500 Wohnungen sollen bezugsbereit sein, 500 bereit für die Realisierung und 500 weitere in Planung. Auf dem richtigen Weg befindet sich auch der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er ist gut aufgestellt; die in den vergangenen Jahren erarbeiteten und eingeleiteten Strategien beginnen zu greifen.

In Bern wird nicht nur viel gebaut, sondern auch auf einem qualitativ hohen Niveau. Bereits zum dritten Mal in Folge wurde ein Projekt aus Bern bei dem vom Kanton ausgeschriebenen Wettbewerb «Entwicklungsschwerpunkt Wohnen» ausgezeichnet – wobei es sich sowohl bei dem 2008 unterstützten Siedlungsprojekt Stöckacker Süd als auch bei der 2009 prämierten Überbauung Mutachstrasse um stadt-eigene Projekte handelte.

Mit der hohen Priorität, die er dem Wohnungsbau in der Stadt Bern einräumt, will der Gemeinderat einerseits den breit gefächerten Wohnbedürfnissen der heutigen Stadtbevölkerung entgegenkommen, andererseits aber auch Wohnraum schaffen für Neuzuzüger, insbesondere für Familien, die es wieder zurück in die Stadt zieht. Auch hier zeichnet sich eine erfreuliche Entwicklung ab: Nach Jahrzehnten der Stagnation wächst die Stadt Bern endlich wieder, die Bevölkerungszahl stieg auf rund 130'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das hat Auswirkungen auf die Steuereinnahmen, die bei den natürlichen Personen leicht angestiegen sind. Der Trend zurück in die Stadt – in den vergangenen Jahren oft angekündigt – ist Realität geworden.

Die Wohnstadt Bern kann nur in einem ökonomisch und finanziell entspannten Umfeld gedeihen. Die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Bern und ein ausgeglichener Haushalt gehören deshalb ebenso zu den Schwerpunkten der Legislaturplanung des Gemeinderats wie die Wohnbautätigkeit. Die rund 152'000 Arbeitsplätze sollen erhalten und neue, qualitativ hochwertige Angebote geschaffen werden – zum Beispiel im WankdorfCity. Dort ist für die kommenden Jahre die Realisation eines Dienstleistungszentrums mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen geplant. Weiter will die Stadt ihre Schulden abbauen und durch eine gezielte Einnahmen- und Ausgabensteuerung das Budget im Lot halten. Gesunde Stadtfinanzen sind die beste Grundlage für eine erfolgreiche Wohnbaupolitik, die auf wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit, auf soziale Durchmischung und architektonische Qualität setzt.

Wir haben uns hohe Ziele gesetzt für die kommenden Jahre. Aber wir planen nicht auf Luftschlössern, sondern sind überzeugt davon, dass sich unsere Vorstellungen von der Wohn- und Arbeitsstadt Bern realisieren lassen. Den Mitgliedern der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und den Mitarbeitenden der städtischen Liegenschaftsverwaltung danke ich herzlich für die gute und engagierte Zusammenarbeit. Sie ist unabdingbare Voraussetzung dafür, dass wir unseren Zielen näher kommen.

Barbara Hayoz

Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern

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

Wohnen in der Stadt hat Zukunft	1
Wo die Fachkompetenz zählt	3
Organigramm des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern	4
Der Fonds nimmt Einfluss über seine Beteiligungen	7
Wylер-Baugesellschaft Bern AG, 7	
Biwo AG, 8	
Baugesellschaft Nydegg AG, 8	
Fonds 2009: Die Kurzübersicht	10
Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	13
Wohnliegenschaften	13
Stöckacker Süd, 13	
Impulsprogramm, 14	
Geschäftsliegenschaften	15
Brünnenstrasse 123/123 a, 15	
Baurechte	17
Kramgasse 19/19 a, Münstergasse 20, 17	
Promotionen	18
Oberfeld Ostermundigen, 18	
WankdorfCity, 18	
Bern Brünnen, 18	
Landwirtschaft	20
Elfenaupark, 20	
Beteiligungen	22
Dienstleistungen	22
...für Dritte, 22	
...für Behörden, 22	
Kommentar zur Jahresrechnung 2009	23
Bestandesrechnung per 31.12.2009	28
Erfolgsrechnung 2009	30
Erfolgsrechnung 2009 nach Produktgruppen	32
Mittelflussrechnung 2009	34
Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung	36



# WO DIE FACHKOMPETENZ ZÄHLT



Der Leiter der städtischen Liegenschaftsverwaltung Fernand Raval wurde befragt über die Zusammenarbeit mit der Betriebskommission des Fonds, die Beteiligungen an Wohnbaugesellschaften und die wichtigsten Geschäfte 2009.

**Wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen der Betriebskommission (BK) und der Liegenschaftsverwaltung (LV)?**

Man kann die Zusammenarbeit zwischen der BK und der LV mit der zwischen einem Verwaltungsrat und einer Geschäftsleitung in einer privatwirtschaftlich geführten Firma vergleichen. Entscheidend ist, dass die Zusammenarbeit auf einer gemeinsam erarbeiteten und von beiden Seiten respektierten und gelebten Strategie basiert. Bei allen manchmal auch hart geführten Diskussionen kann aber durchaus von einem Verhältnis der gegenseitigen fachlichen Inspiration gesprochen werden.

**Bei der LV arbeiten die eigentlichen Immobilien-Fachleute. Wie gross ist deren Einfluss auf die Entscheide der BK?**

Die BK würdigt unsere Fachkompetenz. Sind an den BK-Sitzungen zu fachspezifischen Geschäften Mitarbeitende der LV anwesend, werden deren Meinungen aufgrund ihrer fundierten Kenntnisse jeweils sehr geschätzt. Wir geben unsere fachlichen Inputs weiter, sind aber auch offen für kritische Fragen.

**Welches waren für den Fonds/die LV die Highlights im Berichtsjahr 2009?**

Ein Highlight war sicher der Verkauf des «Oberfelds» in Ostermundigen; ein schwieriges, für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und die Stadt Bern aber auch ein einträgliches Geschäft. Durch den Verkauf flossen rund CHF 40 Millionen in den Fonds, von denen allerdings ein Teil noch wegfallen wird für die Altlastensanierung, die Mehrwertabschöpfung und die infrastrukturellen Leistungen. Einen Riesenschritt vorwärts gekommen sind wir bei der Planung von WankdorfCity. Auf dem betroffenen Areal gibt es drei Entwicklungsprojekte, die nun bereit sind für das Bewilligungsverfahren. Im Berichtsjahr konnten in der BK die Baurechtsverträge mit unseren Partnern und eine Vereinbarung für ein Baufeld verabschiedet werden. Und bei der Aussenraumgestaltung hat die LV in WankdorfCity erfolgreich einen Studienauftrag abschliessen können.

**Wie sieht die Jahresbilanz beim Bau oder der Sanierung von Wohnraum aus?**

Auch 2009 gab es wieder eine Reihe von erfolgreich durchgeführten Sanierungen. So konnten etwa die Wohnungen an der Mittelstrasse inzwischen neu bezogen werden; beim Siedlungsprojekt Stöckacker Süd wurde der Architekturwettbewerb abgeschlossen. Eine Genugtuung war für uns aber auch, dass wir bei den Baugesuchverfahren im Schönberg und an der Bitziusstrasse, die durch Einsprachen längere Zeit blockiert waren, vom Verwaltungsgericht Recht bekommen haben. Für die Stadt werten wir das als ein wichtiges Zeichen dahingehend, dass sich die wohnbaupolitischen Ziele des Gemeinderats trotz Hindernisse erreichen lassen. Das alles zusammen macht mich persönlich stolz auf die Leistungen meiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen ich herzlich für ihre Arbeit danke.

**Vor einigen Jahren wurden die Beteiligungen an Wohnbaugesellschaften dem Fonds übertragen. Wie hat sich diese Zusammenarbeit entwickelt?**

Bei den Wohnbaugesellschaften stiessen wir zunächst auf eine gewisse Skepsis. Diese hatten zum Teil den Eindruck, die Stadt nehme sie nicht ernst genug. Unterdessen hat sich diese Skepsis gelegt und wir sind wichtige Mitspieler geworden. Einige der Gesellschaften haben uns beauftragt, mit ihnen zusammen grosse Sanierungen an Wohnliegenschaften umzusetzen oder sogar Neubauten zu realisieren. Auf der anderen Seite konnten wir ihnen aus dem Markt heraus Liegenschaften vermitteln. Und was natürlich auch zählt, ist die von uns eingebrachte Fachkompetenz. Möglich ist dies alles nur, weil die Stadt dem Wohnungsbau der Gesellschaften grosse Priorität einräumt, damit der Wohnraum geschaffen werden kann, den Bern benötigt.

Generalversammlung	Souverän
	Berner Stadtrat
	Berner Gemeinderat
Verwaltungsrat	Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
	Präsidium: Barbara Hayoz
	Mitglieder: Michel Berger (SP)
	Guy Emmenegger (FDP)
	Karoline Leuenberger (GFL)
	Rudolf Muggli (SP)
	Tilman Rösler (GB)
	Daniel Rutsch (SVP)
	Elisabeth Schneller (parteilos), ab Mai 2009
	Sabine Schärler (SP), bis April 2009
	von Amtes wegen: Alexander Tschäppät
	Regula Rytz
	Regula Buchmüller
	Fernand Raval
	Christian Wiesmann
	Geschäftsstelle: Dagmar Boss
	Protokoll: Margrit Kohler
Geschäftsleitung	Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung
	Leitung: Fernand Raval
	Immobilienverwaltung: Renate Ledermann
	Immobilienmarkt + Recht: Daniel Conca
	Baumanagement: Marcel Mischler
	Finanzen + Administration: Christian Burch
	Abteilungsstab: Dagmar Boss
	Assistenz der Geschäftsleitung: Charlotte Wenger



Die Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung gruppieren sich für die Foto-  
strecke des Geschäftsberichts 2009 an  
Orten der Stadt, an denen der Fonds  
aktiv ist oder neue Projekte plant.

Das Team des Baumanagements (BM)  
am Centralweg in der Lorraine. Auf dem  
Gelände soll ein Neubauprojekt im  
Minergie-P-eco-Standard mit vorwiegend  
Wohnnutzung realisiert werden. Dafür  
wird ein Wettbewerb ausgeschrieben.



# DER FONDS NIMMT EINFLUSS ÜBER SEINE BETEILIGUNGEN

Bereits im Jahr 2004 hat sich die Betriebskommission im Rahmen ihrer Diskussion über eine künftige Fonds-Strategie dahingehend ausgesprochen, dass sämtliche städtischen Anteile an Wohnbaugesellschaften an den Fonds zu übertragen sind. Diesem berechtigten Anliegen hat der Gemeinderat im Juli 2006, später dann auch der Stadtrat, zugestimmt.

Der Fonds ist heute an siebzehn Wohnbaugesellschaften beteiligt (acht Genossenschaften und neun Aktiengesellschaften, siehe Produktgruppe Beteiligungen; Tabelle S. 22). Über seine Beteiligungen kann er weit über das eigene Portfolio hinaus Einfluss auf den Berner Wohnungsmarkt nehmen. Der Gesamtwert der Beteiligungen belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'900'750.00 und generierte eine Gesamtausschüttung von CHF 369'830.00. Die Mehrheit der Genossenschaften und Aktiengesellschaften mit Fonds-Beteiligungen bezweckt mit Hilfe von Käufen, baurechtsweisem Erwerb, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften sowie dem Erstellen und Vermieten von Wohnbauten günstige Mietzinse auf dem Berner Immobilienmarkt zu realisieren. Zudem geht es immer auch um die Verhinderung der Spekulation. Diese Ziele decken sich mit denen des Fonds.

Bezeichnend für die Einflussnahme in Genossenschaften ist der Umstand, dass jeder Beteiligte – also auch der Fonds – unabhängig vom eingebrachten Genossenschaftskapital nur eine einzige Stimme besitzt. Bei Aktiengesellschaften dagegen bestimmt das gezeichnete Aktienkapital die Stimmkraft. Der Fonds kann bei seinen Beteiligungen in Aktiengesellschaften einen Einfluss zwischen 6% und 50% geltend machen. Die Möglichkeiten der Einflussnahme über die Stimmkraft sind demnach eingeschränkt. Seinen Einfluss kann der Fonds jedoch als verlässlicher Partner und Garant für eine seriöse Geschäftsführung ausüben.

Stellvertretend für alle Beteiligungen werden im Folgenden mit der Wyler-Baugesellschaft Bern AG, der Biwo AG und der Nydegg Baugesellschaft AG drei Fonds-Beteiligungen kurz porträtiert, bei denen der Fonds zudem auch Generalmieter zahlreicher Objekte ist.

## Wyler-Baugesellschaft Bern AG

- gegründet am 25. August 1954
- Aktiengesellschaft/Namenaktien
- Übertrag aus Finanzvermögen auf Fonds seit 2006, Fonds-Beteiligung: 25%
- Anzahl Stimmen Generalversammlung: 1200/davon Fonds: 300

Gebäude-Bezeichnung *	PLZ	Ort	Gebäudeart	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi	And.	Total
<b>Standstrasse 32</b>	3014	Bern	Wohnhaus		1	3	3			3	<b>10</b>
<b>Standstrasse 34</b>	3014	Bern	Wohnhaus		1	3	3	1		3	<b>11</b>
<b>Standstrasse 42</b>	3014	Bern	Wohnhaus			44			1	3	<b>48</b>
<b>Standstrasse 44</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 46</b>	3014	Bern	Wohnhaus			8				1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 48</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 50</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 52</b>	3014	Bern	Wohnhaus			8				1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 54</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 56</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 58</b>	3014	Bern	Wohnhaus			8				1	<b>9</b>
<b>Standstrasse 60</b>	3014	Bern	Wohnhaus			4	4			1	<b>9</b>
<b>Wylerfeldstrasse 50</b>	3014	Bern	Wohnhaus				16	5			<b>21</b>
<b>Wylerfeldstrasse 52</b>	3014	Bern	Wohnhaus			6	16				<b>22</b>



Gebäude-Bezeichnung *	PLZ	Ort	Gebäudeart	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi	And.	Total
<b>Wylerfeldstrasse 54</b>	3014	Bern	Wohnhaus			6	16				<b>22</b>
<b>Wylerringstrasse 77</b>	3014	Bern	Wohnhaus			14	6			2	<b>22</b>
<b>Wylerringstrasse 81</b>	3014	Bern	Wohnhaus	12	12		24			11	<b>59</b>
<b>Wylerringstrasse 85</b>	3014	Bern	Wohnhaus	12	12		24			11	<b>59</b>
<b>Wylerringstrasse 90</b>	3014	Bern	Wohnhaus	12	12		24			11	<b>59</b>

#### Biwo AG

- gegründet am 9. Juli 1953
- Aktiengesellschaft/Namenaktien
- Übertrag aus Finanzvermögen auf Fonds seit 2006, Fonds-Beteiligung: 40%
- Anzahl Stimmen Generalversammlung: 500/davon Fonds: 200

Gebäude-Bezeichnung *	PLZ	Ort	Gebäudeart	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi	And.	Total
<b>Bahnstrasse 101</b>	3008	Bern	Wohnhaus				8				<b>8</b>
<b>Bahnstrasse 103</b>	3008	Bern	Wohnhaus				8				<b>8</b>
<b>Bahnstrasse 105</b>	3008	Bern	Wohnhaus				8				<b>8</b>
<b>Bahnstrasse 93</b>	3008	Bern	Wohnhaus			8					<b>8</b>
<b>Bahnstrasse 95</b>	3008	Bern	Wohnhaus			8					<b>8</b>
<b>Bahnstrasse 97</b>	3008	Bern	Wohnhaus			8					<b>8</b>
<b>Krippenstrasse 30</b>	3008	Bern	Wohnhaus				6				<b>6</b>
<b>Krippenstrasse 32</b>	3008	Bern	Wohnhaus				6				<b>6</b>
<b>Krippenstrasse 34</b>	3008	Bern	Wohnhaus			12					<b>12</b>
<b>Krippenstrasse 36</b>	3008	Bern	Wohnhaus			10					<b>10</b>
<b>Krippenstrasse 38</b>	3008	Bern	Wohnhaus			10					<b>10</b>
<b>Krippenstrasse 40</b>	3008	Bern	Wohnhaus			10					<b>10</b>
<b>Krippenstrasse 42</b>	3008	Bern	Einstellhalle							1	<b>1</b>

#### Baugesellschaft Nydegg AG

- gegründet am 13. März 1953
- Aktiengesellschaft/Namenaktien
- Übertrag aus Finanzvermögen auf Fonds seit 2006, Fonds-Beteiligung: 50%
- Anzahl Stimmen Generalversammlung: 500/davon Fonds: 250

Gebäude-Bezeichnung *	PLZ	Ort	Gebäudeart	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi	And.	Total
<b>Gerbergasse 8</b>	3011	Bern	Wohnhaus			6				2	<b>8</b>
<b>Mattenenge 10</b>	3011	Bern	Wo+Gesch.Haus							6	<b>6</b>
<b>Mattenenge 2</b>	3011	Bern	Wo+Gesch.Haus	1	2	3				2	<b>8</b>
<b>Mattenenge 4</b>	3011	Bern	Wohnhaus	3	4					3	<b>10</b>
<b>Mattenenge 6</b>	3011	Bern	Wohnhaus	4	4					2	<b>10</b>
<b>Mattenenge 8</b>	3011	Bern	Wohnhaus		5	3					<b>8</b>
<b>Nydeggstalden 1</b>	3011	Bern	Wohnhaus	1		3				1	<b>5</b>
<b>Nydeggstalden 3</b>	3011	Bern	Wohnhaus			4				1	<b>5</b>
<b>Nydeggstalden 5</b>	3011	Bern	Wohnhaus	1	4	5					<b>10</b>

\* Von der Liegenschaftsverwaltung bewirtschaftete Objekte.



Das Team des Abteilungsleiters mit seinem Abteilungsstab und Assistenz vor der Berner Eishockeyarena. Im Mandatverhältnis für die Bern Arena Stadion AG erfüllt die Liegenschaftsverwaltung die Aufgaben des Facility Managements der PostFinance-Arena.

# FONDS 2009: DIE KURZÜBERSICHT

## Finanzkennzahlen

in CHF

<b>Jahresergebnis</b>	<b>34'940'043.18</b>
davon wurden zugewiesen:	
- an den Erneuerungsfonds	30'565'043.18
- an den Spezialfonds Subventionen	1'000'000.00
- an den Spezialfonds Innovationen	3'375'000.00
<b>Bilanzsumme</b>	700'978'259.15
<b>Anlagevermögen</b>	643'606'233.12
<b>Dotationskapital</b>	331'527'541.67
<b>Fortführungswert</b>	1'050'096'913.00
<b>Erfolg vor Verzinsung Dotationskapital</b>	51'308'350.00
<b>getätigte Investitionen</b>	18'300'000.00

## Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	<sup>1)</sup> Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	<sup>2)</sup> Aufwand	Gewinn/ Verlust
<b>Wohnliegenschaften</b>	28%	25'296'943.75	27%	23'069'731.95	2'227'211.80
<b>Geschäftsliegenschaften</b>	26%	18'907'772.05	20%	11'199'380.25	7'708'391.80
<b>Landwirtschaft</b>	5%	467'355.35	1%	658'889.15	-191'533.80
<b>Baurechte</b>	28%	10'529'735.35	11%	4'176'408.35	6'353'327.00
<b>Beteiligungen</b>	1%	298'880.00	0%	1'572.90	297'307.10
<b>Promotion</b>	0%	37'216'622.65	40%	17'768'274.65	19'448'348.00
<b>Dienstleistungen für Dritte</b>	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultierten insgesamt Honorareinnahmen von CHF 302'420.80 und anteilige Gemeinkosten von CHF 719'248.45 innerhalb der Fondsrechnung.				
<b>Dienstleistungen für Behörden</b>	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 486'181.07.				

<sup>1)</sup> exkl. Liegenschaften im Bau (aus Bewertungsgründen zwischenzeitlich den Produktgruppen nicht zugeordnet)

<sup>2)</sup> inkl. Gemeinkosten

<b>Fortführungswert *</b>	<b>in CHF</b>
<b>Wohnliegenschaften gesamt</b>	<b>294'783'419</b>
- Wohnsiedlungen (1912-1924)	48'023'676
- Wohnsiedlungen (1943-1949)	43'477'357
- Wohnsiedlungen (ab 1950)	72'465'666
- reine Wohnsiedlungen	130'815'720
<b>Geschäftsliegenschaften gesamt</b>	<b>387'756'319</b>
- Wohn- und Geschäftshäuser	45'321'212
- Industrie- und Gewerbeliegenschaften	342'435'107
<b>Landwirtschaft gesamt</b>	<b>22'407'267</b>
- Landwirtschaftliches Heimwesen	17'529'519
- Landwirtschaftliche Grundstücke	4'877'748
<b>Baurechte gesamt</b>	<b>271'092'003</b>
- Baurechte zur Wohnbauförderung	110'945'792
- Übrige Baurechte	160'146'211
<b>Baugrundstücke</b>	<b>74'020'665</b>
<b>Übrige kleinere Grundstücke</b>	<b>38'240</b>

\* Der Fortführungswert entspricht dem Marktwert bei fortgeführter Nutzung.

## Betriebskennzahlen

### Vertragswesen Immobilienverwaltung und Immobilienmarkt

	<b>Gemeindeeigene Objekte/Fonds</b>	<b>* Gemietete Objekte</b>
<b>Wohnungsmietverträge</b>	1617	497
<b>WEG-Mietverträge</b>	422	13
<b>Geschäftsmietverträge</b>	329	18
<b>Umsatzmietverträge</b>	31	-
<b>Parkplatz- und Garagenmietverträge</b>	354	151
<b>Baurechtsverträge</b>	352	-
<b>Pachtverträge</b>	88	-
<b>Diverse</b>	131	1

(Liste gegliedert nach Objekten)

\* Gemietete Objekte sind Objekte, die der Fonds aus Generalmietverträgen weitervermietet.

## Personalkennzahlen

### Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern

<b>Geschäftsleitungsmitglieder</b>	6
<b>Mitarbeitende</b>	43
<b>Auszubildende</b>	3





Das Team der Immobilienverwaltung (IVW) vor den Reiheneinfamilienhäusern der in den 1940er-Jahren entstandenen Siedlung Hohliebi im Westen der Stadt. Im Rahmen eines Impulsprogramms wurden in der Siedlung Investitionen, die gemäss Planung für das Jahr 2010 vorgesehen waren, ein Jahr früher getätigt.

# DIE PRODUKTE DES STÄDTISCHEN FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Mit der 2008 in Kraft gesetzten Teilstrategie Wohnen strebt der Fonds ein Angebot an, das der Nachfrage nach Wohnraum in allen Preislagen entsprechen soll. Ein Schwerpunkt bildet dabei die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für Personen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation auf dem freien Markt kaum eine für sie geeignete Wohnung finden können. Damit erfüllt der Fonds einen breit abgestützten Auftrag der Politik. Allerdings liegt das durchschnittliche Mietpreinsniveau der Fonds-Wohnungen gegenüber dem Markt bereits heute tiefer, dies, obwohl für die städtischen Wohnungen 2001 kostendeckende Mieten eingeführt wurden. Wohnungen zu günstigen Konditionen kann der Fonds schon seit einiger Zeit in grösserem Umfang anbieten, rund zwei Drittel der über 1'800 städtischen Wohnungen zählen nämlich zum Segment Günstiger Wohnraum. Diese Wohnungen unterliegen klar definierten Vermietungskriterien.

Im Berichtsjahr hat die städtische Liegenschaftsverwaltung einer grossen Anzahl von Mieterinnen und Mietern von günstigem Wohnraum Mietvertragsänderungen zugestellt und ihnen gleichzeitig mitgeteilt, dass die geltenden Vermietungskriterien überprüft werden. Diese Massnahmen stiessen sowohl bei der Mieterschaft als auch in politischen Kreisen auf Widerstand. Die Liegenschaftsverwaltung hat darum die Mietvertragsänderungen zurückgezogen und die Überprüfung der Vermietungskriterien vorerst gestoppt. Die Betriebskommission des Fonds und die Liegenschaftsverwaltung sind jedoch weiterhin dezidiert der Meinung, dass günstiger Wohnraum nur denjenigen zur Verfügung stehen soll, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse darauf angewiesen sind. Es wird im Jahr 2010 und darüber hinaus Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung sein, andere Modelle zu prüfen, die es dem Fonds ermöglichen, günstigen Wohnraum zweckgebunden und auf der Basis von überprüfbaren Vermietungskriterien zu vergeben. Dabei gilt es, politische Forderungen wie jene nach dem Erhalt der sozialen Durchmischung der betroffenen Quartiere zu berücksichtigen.

### Stöckacker Süd

Die Planung für den Ersatzneubau der bald 70-jährigen städtischen Siedlung in Bümpliz trat 2009 in eine neue Phase: Im Januar/Februar 2009 hat eine aus Sach- und Fachpreisrichterinnen und -richtern zusammengesetzte Jury die 35 Projekte beurteilt, die für den im Sommer 2008 ausgeschriebenen Architekturwettbewerb eingegeben worden sind. Die Jury wurde von einer Reihe von Expertinnen und Experten beraten – dem städtischen Denkmalpfleger, dem Leiter des Amtes für Umweltschutz sowie Fachpersonen aus den Bereichen Gerontologie und Nachhaltigkeit. Die Jury hat sich einstimmig für das Projekt «Regina» der zwei Zürcher Büros Michael Meier und Marius Hug Architekten und den Armon Semadeni Architekten ETH entschieden.

Drei 4- und 5-geschossige, leicht abgewinkelte Häuser bestimmen die neue Siedlungsstruktur. Laut Jurybericht fügt sich die feingliedrige Siedlungsform ausgezeichnet in die architektonisch sehr unterschiedliche Nachbarschaft ein. Die im Wettbewerbsprogramm geforderten, verschiedenen Wohnungstypen – Familienwohnungen, komplementäre Wohnformen und Wohnen im Alter – setzt das Projekt «Regina» mit einer Durchmischung der Wohnformen um. Auffallend ist dabei die gute Erreichbarkeit der Alterswohnungen. Der Aussenraum ist grosszügig bemessen, im Unterschied zur heutigen Siedlung aber kleinräumiger, was den Mieterinnen und Mietern in ihren Gärten eine gewisse Privatsphäre ermöglicht. Die ausgewählten Baumaterialien und die Konstruktion der Häuser bieten Gewähr dafür, dass die angestrebte Energieeffizienz erreicht werden kann. Ein Schilfband auf beiden Seiten des zentralen Wegs durch die Siedlung wird zu einer natürlichen Kläranlage für das Grauwasser werden.

Ausgehend vom prämierten Projekt erarbeitet das Stadtplanungsamt eine Planungsvorlage, die danach in die öffentliche Mitwirkung geht. Die Überbauungsordnung und der Baukredit werden dem Stimmvolk voraussichtlich im Frühjahr 2012 in einer Volksabstimmung vorgelegt. Bei einem positiven Ausgang der Abstimmung könnte im Herbst 2012 mit den Bauarbeiten begonnen werden; im Frühjahr 2014 würden die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen.

### Impulsprogramm

Gemäss Investitionsplanung wurden und werden die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung «Hohliebi» an der Freiburgstrasse einer etappenweisen Aussensanierung unterzogen. Nachdem die Bauvorhaben der ersten und zweiten Etappe in den Jahren zuvor abgeschlossen wurden, folgten im Berichtsjahr Realisierung und Abschluss der dritten Etappe. Darüber hinaus hat die Betriebskommission des Fonds als Gegenmassnahme zur Finanzkrise und als Impulsprogramm für die Bauwirtschaft beschlossen, die für das Jahr 2010 geplanten Investitionen der vierten Etappe vorzuziehen. Im Zuge dieses Impulsprogramms, das zusätzliche Investitionen von insgesamt CHF 5.1 Mio. auslöste, wurden auch verschiedene Planungen vorgezogen sowie eine Dach- und Fassadensanierung bei einer Liegenschaft in der Nachbarschaft des Zentrums Paul Klee (Undo-endo 24/24a) vorgenommen. Dabei galt es immer darauf zu achten, dass all diese Bauarbeiten innert kurzer Frist und mieterfreundlich ausgeführt wurden.

<b>Wohnungen</b> (Liste gegliedert nach Verträgen)	<b>Gemeindeeigene Objekte / Fonds</b>	<b>Gemietete Objekte</b>
<b>Mietverhältnisse</b>	2080	511
<b>1-Zimmer-Wohnungen</b>	167	47
<b>2-Zimmer-Wohnungen</b>	724	55
<b>3-Zimmer-Wohnungen</b>	793	242
<b>4-Zimmer-Wohnungen</b>	282	159
<b>5-Zimmer-Wohnungen</b>	80	7
<b>ab 6-Zimmer-Wohnungen</b>	34	1

### Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2009 (Auszug)

<b>Freiburgstrasse 469 a, 479 a, 485 a + b</b>	Innensanierung
<b>Freiburgstrasse 473, 475, 477, 479 alle a + b, 485 a - c</b>	Gebäudehüllensanierung
<b>Mindstrasse 9 + 10</b>	Sanierung Gebäudehülle und Wohnungen, Anbau Balkone
<b>Wylerfeldstrasse 40, 42, 44 und Wylerringstrasse 41, 43, 45, 47</b>	Dach-, Fassaden- und Treppenhausanierung
<b>Wylerfeldstrasse 40 - 47</b>	diverse Wohnungssanierungen
<b>Undo-endo 24 / 24 a</b>	Gebäudehüllensanierung und Fensterersatz
<b>Bernstrasse 25 - 29</b>	Planung Gebäudehüllensanierung
<b>Brünnenstrasse 83 d, REFH</b>	Innensanierung
<b>Burgunderstrasse 1 - 5</b>	Planung Gebäudehüllensanierung
<b>Klösterlitrassse</b>	Neugestaltung
<b>Laubeggstrasse 36</b>	Ausführung zur Sanierung Bauernhaus und Neubau zweier Wohnhäuser
<b>Wachtelweg 13 - 17</b>	diverse Wohnungssanierungen
<b>Wachtelweg 11 - 17 und 19 - 23</b>	Planung Gebäudehüllensanierung
<b>Winterfeldweg 61 und 98</b>	Innensanierung

# GESCHÄFTS- LIEGENSCHAFTEN

Wie in den vorangegangenen Jahren blieb das Portfolio der Fonds-Geschäftsliegenschaften auch 2009 ziemlich konstant.

## Brünnenstrasse 123/123 a

Das vom grossen Berner Architekten Karl Indermühle vor fast 100 Jahren erbaute Gebäude an der Brünnenstrasse liegt in der vom Verkehr stark frequentierten Kernzone von Bümpliz. Nicht nur die Lage, sondern auch die architektonischen Eigenheiten des Gebäudes mit einem hohen Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen, die sich gut für Büronutzungen eignen, rufen nach einer gewerblichen Nutzung der Liegenschaft.

Bis im Frühjahr 2008 war im Gebäude der Polizeistützpunkt West der Stadtpolizei Bern untergebracht. Nachdem die Räumlichkeiten mit dem Bezug eines neuen Stützpunktes (Löwenareal) frei wurden, ergaben Abklärungen, dass für die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen kein Bedarf mehr bestand. Deshalb wurde sie ins Fondsvermögen übertragen. Mit der Raiffeisenbank Schweiz konnte rasch eine Mieterin gefunden werden, die nach kurzem Umbau ihre Geschäftstätigkeit im August 2009 aufgenommen hat.

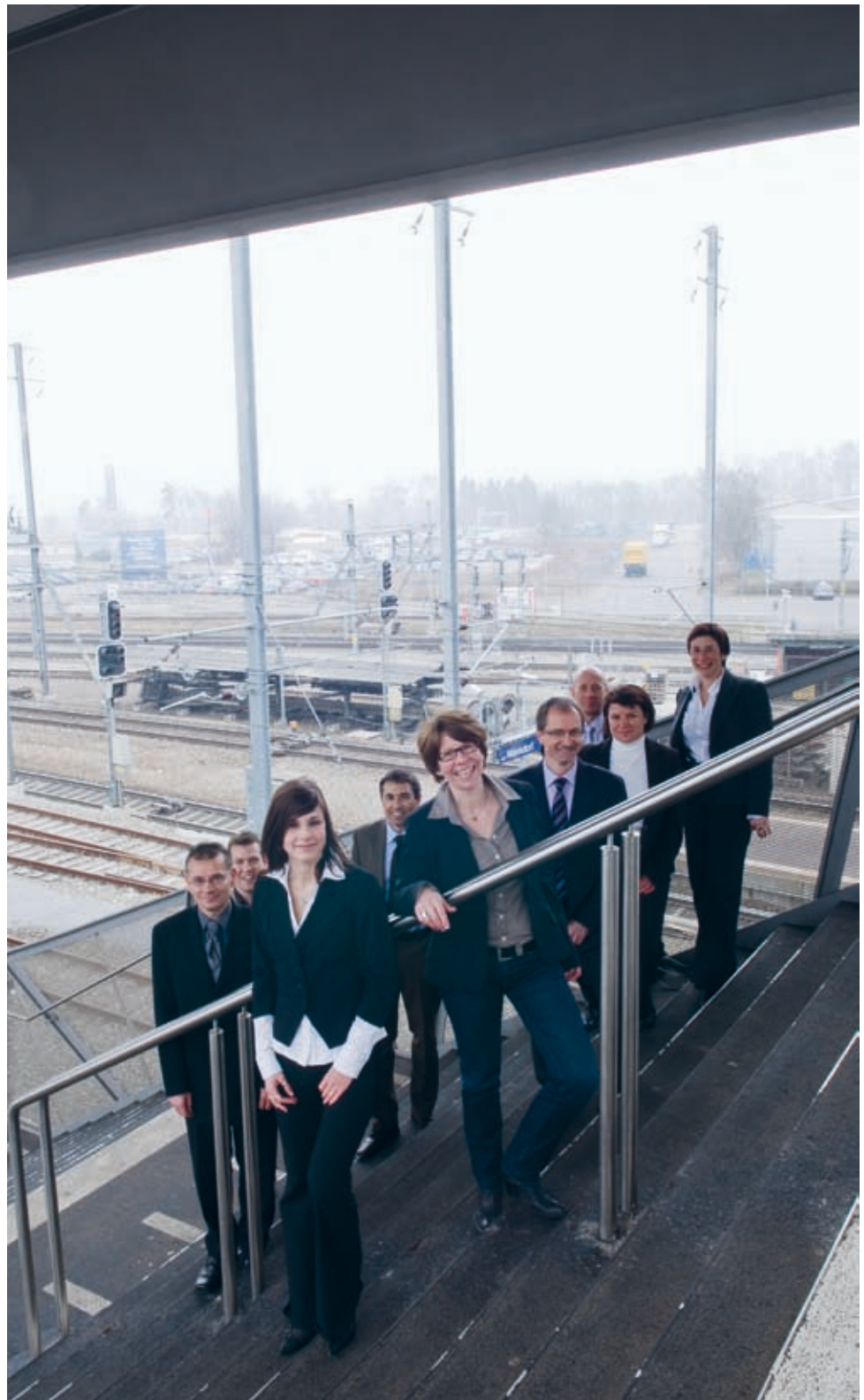
Geschäftsliegenschaften	Gemeindeeigene Objekte / Fonds
Ladenpassagen	2
Geschäfts-, Büro-, Gewerbe-, Industrieliegenschaften	27
reine Restaurants	3
Miteigentumsanteil	1

## Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2009 (Auszug)

Brünnenstrasse 123 / 123 a	Gesamtsanierung und Umbau
Bümplizstrasse 93 - 97	Ausführungsplanung Masterplan
Gewerbepark Felsenau	Sanierung von zwei Scheddächern
Neuengass-Unterführung	neuer Auf-/Abgang, Baueingabe für Gestaltung
Neuer Bahnhof Bern, Christoffel-Unterführung	Fertigstellungs- und Garantiarbeiten
Ryffabrik	Projektierungsarbeiten (Fensterersatz, Unterhaltsarbeiten)



Das Team Immobilienmarkt und Recht (IMR) vor dem Entwicklungsareal WankdorfCity – dem bedeutendsten Entwicklungsprojekt für den Wirtschaftsstandort Bern. In den nächsten Jahren entsteht auf dem Gelände ein Dienstleistungszentrum mit einer Vielzahl von neuen Arbeitsplätzen.



## BAURECHTE

Die Baurechte – das heisst die Grundstücke, die im Baurecht abgegeben werden – bildeten im Berichtsjahr wieder eine wichtige Anlageallokation des Fonds. Zudem sind sie ein zentrales Instrumentarium der Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Die Strategie, durch das Halten von Grund und Boden Einfluss nehmen zu können, bewährt sich und darf als nachhaltig bezeichnet werden. Baurechtszinse fliessen dem Fonds während Jahrzehnten zu und sichern einen fortlaufenden Ertrag mit minimalstem Risiko. Nach Ablauf der Baurechtsverträge und dem Heimfall der Bauten und Anlagen an die Grundeigentümerin kann über die weitere Nutzung aufgrund der jeweils vorherrschenden markt- und strukturpolitischen Gegebenheiten entschieden werden. So können die Baurechte verlängert oder die Nutzung durch eine Neubebauung veränderten Bedürfnisse angepasst werden.

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft an der Kramgasse 19/19 a, Münsterergasse 20 vom Fonds im Baurecht abgegeben. Im weiteren wurde der Wettbewerb für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) an der Mingerstrasse neben der PostFinance-Arena durchgeführt. Das Siegerprojekt «IGOR» (Büro B Architekten und Planer AG und Overhage & Rocco Architekten, Bern) sieht vor, an diesem Standort circa 1'000 Arbeitsplätze für die PostFinance zu realisieren. Ein entsprechender Baurechtsvertrag ist in Ausarbeitung und soll nach der für Juni 2010 geplanten Volksabstimmung zum Abschluss gebracht werden.

### Kramgasse 19/19 a, Münsterergasse 20

Das sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshaus an der Kramgasse 19/19 a, Münsterergasse 20 liegt im Perimeter des Unesco-Weltkulturerbes. Die Liegenschaft wurde im Berichtsjahr über ein öffentliches Ausschreibungsverfahren für 80 Jahre im Baurecht abgegeben. Nebst dem Preisangebot für den Gebäuderestwert und dem jährlichen Baurechtszins waren für die Betriebskommission bei der Vergabe noch weitere Aspekte entscheidend: Die Erhaltung der Kleinteiligkeit in Bezug auf die Nutzungsstruktur ohne Begründung von Stockwerkeigentum, die Positionierung des zukünftigen Mietangebots im mittleren Preissegment sowie die Umnutzung der Gewerberäume in den Obergeschossen zu Wohnungen. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags zu den genannten Bedingungen trägt der Fonds zu einer sozialen, wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung in der Stadt Bern bei und verhält sich damit strategiekonform.

### Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2009 (Auszug)

<b>Kramgasse 19 / 19 a, Münsterergasse 20</b>	Bern Gbbl.-Nr. 600/1528/I	Verkauf im Baurecht
<b>Ausserholligen IV</b>	Bern Gbbl. 3323/2691/III	Verkauf im Baurecht

# PROMOTIONEN

Promotion von Immobilien heisst immer auch Standortvermarktung. So erfüllt der Fonds gleich zwei Aufgaben: Zum einen gilt es, eine Immobilie erfolgreich zu platzieren, zum andern soll die Stadt Bern als attraktiver Standort gestärkt werden. Im Berichtsjahr ist dies dem Fonds insbesondere mit den zwei grossen Projekten im WankdorfCity und in Bern Brünnen gelungen. Boden- und Wohnbaupolitik nutzbringend zu betreiben, bedeutet für den Fonds, eine strategiekonforme Immobilien- und Preispolitik vorzunehmen sowie eine professionelle Marktzuführung anzustreben, verbunden mit einer proaktiven Kommunikation.

## Oberfeld Ostermundigen

Im Berichtsjahr hat der Fonds entschieden, das Bauland auf dem Oberfeld in Ostermundigen an die Vorsorgestiftung des Verbands der Schweizerischen Assistenz- und Oberärztinnen und -ärzte (VSAO) zu verkaufen. Der Gemeinderat als abschliessende Instanz hat das Verkaufsgeschäft bestätigt. Die Altlastensanierung sowie die Basis- und Detailerschliessung des Areals gehen zu Lasten des Fonds.

Dem Verkauf vorausgegangen waren langwierige Exklusivverhandlungen mit der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld (WBGO), die auf Teilen des Areals eine autofreie Siedlung plante. Im Gegensatz zur Wohnbaugenossenschaft war die Ärzte-Vorsorgestiftung bereit, das Areal als Ganzes zu übernehmen. Mit dem Verkauf an die Stiftung wurde nicht nur ein rascher Baubeginn sichergestellt, sondern auch das Risiko ausgeschaltet, bei einem Teilverkauf des Geländes weniger attraktive Einzelparzellen nicht veräussern zu können, oder dann nur zu einem unbefriedigenden Preis. Ein Viertel des Nettoverkaufserlöses fliesst in den 2008 geschaffenen Innovationsfonds, mit dem innovative Ideen im Wohnungsbau gefördert und mitfinanziert werden sollen.

## WankdorfCity

Beim wichtigsten Projekt für den Wirtschaftsstandort Bern stand das Jahr ganz im Zeichen der Vermarktung und Projektentwicklung. Dabei konnte ein Grossteil der Planungsarbeiten abgeschlossen werden. Nun sind alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, damit auf dem weitläufigen Areal im Zentrum des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Wankdorf ab dem Jahr 2011 schrittweise ein neues Wirtschafts- und Verwaltungsviertel entstehen kann. Ausgehend von der städtebaulichen Vision einer einheitlichen Identität für WankdorfCity, ist in Zusammenarbeit mit den beiden Projektentwicklern, der Losinger Construction AG und SBB Immobilien, die sich 80 Prozent der zur Verfügung stehenden Fläche gesichert haben, ein Entwicklungsplan erarbeitet worden. Dieser Plan diene als Koordinationsgrundlage für drei parallel durchgeführte Verfahren. Sowohl die SBB Immobilien wie auch die Losinger Construction AG schlossen im Berichtsjahr ihre Projektwettbewerbe für Überbauungen von 35'000 respektive 55'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche ab. Der durch die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds ausgeschriebene Studienauftrag diene dagegen der ganzheitlichen Gestaltung der öffentlichen Räume. Der Projektvorschlag, der vom Beurteilungsgremium unter fünf Projekten einstimmig zur Weiterbearbeitung bestimmt wurde, stammt vom Team Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG Zürich, stadtraumverkehr Birchler + Wicke Zürich, Ingenieurbüro Heierli AG Zürich.

## Bern Brünnen

«Rom ist nicht an einem Tag erbaut worden» – Brünnen auch nicht. Bis in knapp zehn Jahren soll neben dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Westside ein neues Stadtquartier mit 800 bis 900 Wohnungen entstehen. Im Berichtsjahr zogen alle Beteiligten in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen Bilanz über die ersten zwölf Monate Bauzeit. Im Wohnungsbau lässt sich die Zwischenbilanz sehen:

Die meisten der fertig gestellten Mietwohnungen konnten auch vermietet werden. Ebenfalls positiv, allerdings etwas verhaltener, zeigt sich der Trend bei den Eigentumswohnungen. Das war zu erwarten: Wegen der noch einige Jahre bestehenden Baustelle konnte nicht mit einem sofortigen Erfolg gerechnet werden. Dennoch haben bis heute 50 Prozent der angebotenen Wohnungen eine Käuferin oder einen Käufer gefunden. Der Fonds konnte die städtischen Wohnbaufelder 16, 17 und 18 zusammen mit dem Wettbewerbsprojekt TGV an die Migros-Pensionskasse verkaufen, die auf den drei Wohnbaufeldern rund 75 Mietwohnungen realisieren wird. Für die verbleibenden Wohnbaufelder gibt es Planungen, zum Teil werden sie auch schon überbaut.

**Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2009** (Auszug)

<b>Murtenstrasse 24 / 26</b>	Bern Gbbl.-Nr. 3277, 3278	Verkauf
<b>Burgunderstrasse</b>	Bern Gbbl.-Nr. 680/VI	Verkauf
<b>Brünnen WBF 16</b>	Bern Gbbl.-Nr. 4764/VI	Verkauf
<b>Brünnen WBF 17</b>	Bern Gbbl.-Nr. 4763/VI	Verkauf
<b>Brünnen WBF 18</b>	Bern Gbbl.-Nr. 4762/VI	Verkauf
<b>Ostermundigen Oberfeld</b>	Ostermundigen Gbbl.-Nr. 1301	Verkauf
<b>Wohnhaus Schafis</b>	La Neuveville Gbbl.-Nr. 3153/723	Verkauf
<b>Bethlehemstrasse 153 -159</b>	Bern Gbbl.-Nr. 2229-2232	Kauf
<b>Teilstück Flurweg Belp Nr. 76</b>	Belp Gbbl.-Nr. 76	Kauf
<b>Hodlerstrasse 18 / 20</b>	Bern Gbbl.-Nr. 861/862	Kauf



# LANDWIRTSCHAFT

Die schweizerische Landwirtschaft befindet sich in einem tief greifenden Veränderungsprozess. Die zunehmende Marktöffnung führt zu Einbussen in praktisch allen landwirtschaftlichen Erwerbszweigen. Die Verluste werden teilweise durch Direktzahlungen für Leistungen zugunsten der Ökologie und des Tierwohls wettgemacht. Auf der Kostenseite ist nur eine unwesentliche Senkung der Preise für Saatgut, Dünger, Maschinen und Geräte zu beobachten. Vor allem bei den Bauinvestitionen, den Infrastruktur- und Lohnkosten gibt es kaum substantielle Einsparungsmöglichkeiten. Mit der Agrarpolitik 2011 werden die Märkte weiter dereguliert. Dies führt zu sinkenden Produktpreisen und somit zu sinkenden Einkommen. Als Konsequenz geht die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe stetig zurück. Gleichzeitig vergrössert sich die durchschnittliche Betriebsfläche. Neue Gesetzesvorlagen, welche sich auf die Regelung von Direktzahlungen oder auf das Bäuerliche Bodenrecht beziehen, zeigen deutlich, dass Haupterwerbsbetriebe mit grossen Flächen gefördert werden müssten. Die landwirtschaftlichen Beratungsdienste gehen davon aus, dass ein klassischer Milchwirtschaftsbetrieb in Zukunft mit ca. 40 Kühen etwa 250'000 kg Milch auf rund 35 ha produzieren muss, damit er ein ausreichendes Einkommen erzielen kann. Die Teilstrategie Landwirtschaft des Fonds trug diesen agrarpolitischen Gegebenheiten Rechnung, u.a. mit dem im Berichtsjahr gefassten Beschluss zur Zusammenlegung der beiden städtischen Pachtbetriebe im Gurtendorf. Der Betrieb Niedermatt wird so eine Verdoppelung der Pachtfläche erfahren und im Baurecht an den jetzigen Pächter Walter Andrist abgegeben. Mit der neuen Gesamtfläche von knapp 40 ha und einer entsprechend grossen Milchlieferungsmenge dürfte der Betrieb für die Herausforderungen der künftigen Agrarpolitik gerüstet sein. Die Zusammenlegung der Betriebe wird im Hinblick auf die dringend anstehenden Investitionen in Stall und Wohnhaus per 1. April 2010 vollzogen werden. Der Pächter des Betriebes Riedacker, Herr Ernst Salzmann, wird bis zu seiner Pensionierung im Jahre 2011 seine bisherige Pachtfläche in Unterpacht weiter bewirtschaften können. Wohn- und Ökonomiegebäude des Betriebs werden anschliessend abparzelliert und nach Nichtunterstellung unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu Wohnzwecken im Baurecht veräussert werden können.

## Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2009

Name	Adresse	*LN	Ausrichtung
Betrieb Weber	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	**IP
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	20	Bio
Betrieb Zehnder	Matzenriedstrasse 95, 3019 Oberbottigen	15	IP
Betrieb Frey	Rosshäuserstrasse 21, 3020 Riedbach	13	IP
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	68	IP
Betrieb Andrist	Gurtenstrasse 130, 3084 Köniz	19	IP
Betrieb Salzmann	Alter Kirchweg 3, 3084 Köniz	17	IP

\* Landwirtschaftlicher Nutzfläche (in ha), \*\* Integrierte Produktion

## Elfenaupark

Der bald 200-jährige Landschaftspark Elfenau soll als historisch wertvolle Gesamtanlage gesichert und für seine Nutzung als Naherholungsgebiet optimiert werden. Zu diesem Zweck hat der Fonds ein Parkpflegewerk erarbeiten lassen. Der in abschliessender Kompetenz zuständige Gemeinderat hat daraufhin eine etappenweise, sich über gut 20 Jahre hinziehende Umsetzung des Parkpflegewerks beschlossen.



Das Team Finanzen und Administration (F+A) unter dem Baldachin am Bahnhof – auf der Treppe zur Christoffelunterführung. Die wirtschaftliche Bilanz des neu gestalteten Durchgangs zum Bahnhof lässt sich nach einem Jahr Vollvermietung sehen. Sowohl die Erwartungen des Fonds als Vermieter wie auch diejenigen der Mieterschaft wurden erfüllt, teilweise sogar übertroffen.

# BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungen des Fonds 2009 im Überblick

Name	Beteiligung in CHF	Beteiligung in %	Rechtsform
Baugenossenschaft Aare Bern	206'750	22.94	Genossenschaft
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75'000	49.02	Genossenschaft
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115'000	35.06	Genossenschaft
Baugesellschaft Feldheim AG	79'000	43.89	Aktiengesellschaft
Baugenossenschaft Karl Stauffacherstrasse	30'000	75.95	Genossenschaft
Baugesellschaft Nydegg	250'000	50.00	Aktiengesellschaft
Baugenossenschaft TerraBern	176'000	57.14	Genossenschaft
Biwo AG	200'000	40.00	Aktiengesellschaft
FAMBAU	74'000	1.59	Genossenschaft
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000	6.05	Aktiengesellschaft
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000	17.58	Genossenschaft
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000	43.00	Aktiengesellschaft
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000	0.27	Aktiengesellschaft
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000	8.82	Genossenschaft
Stadtwohnung Bern AG	500'000	8.62	Aktiengesellschaft
Tscharnergut Immobilien AG	420'000	16.28	Aktiengesellschaft
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000	25.00	Aktiengesellschaft

# DIENSTLEISTUNGEN

## ... für Dritte

Im Berichtsjahr konnten die Dienstleistungen für Dritte im Rahmen der Vorjahre weitergeführt werden. Dazu zählen Dienstleistungen für:

- Stadtbauten Bern;
- diverse Legate, betreut durch die Finanzverwaltung der Stadt Bern;
- diverse Wohnbaugesellschaften;
- Finanzvermögen, das sich ausserhalb des Fondsvermögen befindet;
- Bern Arena Stadion AG (Facility Management für PostFinance-Arena);
- Rebgut der Stadt Bern inkl. Pacht für das Bürgerliche Rebgut St. Petersinsel.

## ... für Behörden

Die angebotenen Dienstleistungen für Behörden entsprachen denen der Vorjahre. Sie umfassten 2009:

- Koordination der Tätigkeiten mit den institutionellen Vorgaben vor allem im Bereich der Stadtplanung, der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und dem Amt für Umweltschutz;
- Aufbereitung von Geschäften für den Gemeinderat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen;
- Aufbereitung von Geschäften für den Stadtrat, die gemäss Kompetenzordnung in dessen Zuständigkeitsbereich fallen, Vorbereitung von Gemeindeabstimmungen;
- Beantwortung von 25 politischen Vorstössen und 11 Stellungnahmen.

# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2009 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

Die Fondsrechnung beinhaltet die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und die Aufwendungen und Erträge der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Wiederum wurden auch Liegenschaften der Baugesellschaften Nydegg AG, Wyler AG und Biwo AG, die auf Baurechten des Fonds mit einem Generalmietvertrag an diesen gebunden sind, innerhalb der Fondsrechnung abgewickelt. Die Bewirtschaftung von Drittmandaten erfolgt im Honorarauftrag. Es handelt sich dabei um die Verwaltung der Immobilien diverser Legate (die durch die Finanzverwaltung betreut werden), die Verwaltung der Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern, diverser Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Auftrage der Stadtbauten Bern und drei private Verwaltungsmandate. Somit erfolgt die ganze Verwaltungstätigkeit durch Mitarbeitende der Liegenschaftsverwaltung zu Gunsten und zu Lasten des Fonds.

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 34'940'043.18. Die Spezialfinanzierung beinhaltet zum zweiten Mal neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

## Verteilung Ertragsüberschuss

in CHF

<b>ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds</b>	6'000'000.00
<b>ausserordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds</b>	24'565'043.18
<b>Zuweisung Subventionsfonds</b>	1'000'000.00
<b>Zuweisung Innovationsfonds</b>	3'375'000.00
	<b>34'940'043.18</b>

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2009 einen Saldo von Total CHF 162'968'398.07 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem Finanz- und Investitionsplan 2011-2020 insgesamt rund CHF 160 Mio.

## BESTANDESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um ca. CHF 40 Mio. erhöht und beträgt per 31.12.2009 CHF 700'978'259.15 (Vorjahr CHF 663'772'916.60).

### Aktiven

Im Berichtsjahr haben die Flüssigen Mittel um CHF 17.5 Mio. zugenommen und der Kontokorrent mit der Stadtkasse weist ein Guthaben von CHF 35'381'452.49 (Vorjahr CHF 17'839'510.32) auf. Diese Zunahme ist auf den Verkauf des Oberfeldes in Ostermundigen zu einem Preis von CHF 40.5 Mio. zurückzuführen. Es wurden über die Investitionsrechnung (Verpflichtungskredite) insgesamt CHF 10 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (ohne Infrastrukturausgaben Brünnen und Öffnung der Kredite Oberfeld Ostermundigen) investiert. Mit rund CHF 3 Mio. entfielen auch 2009 die höchsten Investitionen auf die Christoffelunterführung. Neu werden unter der Position übrige Forderungen die ausstehenden Kaufpreiszahlungen aus den Verkäufen der Wohnbaufelder in Brünnen Nord bilanziert.



Die Position des Delkrederes konnte leicht abgebaut werden und beträgt am Bilanzstichtag CHF 401'830.00 (Vorjahr: CHF 446'830.00) oder 20.13% der ausstehenden Forderungen. Beim Anlagevermögen ist ein Zuwachs von CHF 19 Mio. zu verzeichnen. Neben den üblichen Aktivierungen aus abgerechneten Krediten und Aufwertungen von Baurechten konnten in diesem Jahr auch die folgenden Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

Im einzelnen entfielen auf:	in CHF
<b>Zugänge</b>	
<b>Übertrag aus Finanzvermögen des Baurechtes PROGR</b>	7'100'000.00
<b>Kauf Bethlehemstrasse 153-159</b>	3'561'408.40
<b>Erwerb Zwysigstrasse 14 von der StaBe</b>	3'016'800.00
<b>Erwerb Eymattstrasse 146 / 146 a von der StaBe</b>	967'300.00
<b>Kauf Hodlerstrasse 18 - 20</b>	3'110'039.75
<b>Erwerb Anteil Flurweg in Belp</b>	7'880.00
<b>Abgänge</b>	
<b>Verkauf des Oberfeldes in Ostermundigen</b>	40'500'000.00
<b>Verkauf der Baufelder 16 -18 Brünnen Nord</b>	3'700'000.00
<b>Verkauf im Baurecht Kramgasse 19 /19a, Münstergasse 20</b>	1'750'000.00
<b>Verkauf Murtenstrasse 24 / 26 an den Kanton</b>	1'200'000.00
<b>Verkauf Chemin de Chavannes 11</b>	620'000.00
<b>Teilverkauf Baurechtsparzelle Burgunderstrasse / Bahnhöheweg</b>	373'800.00

#### Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben im Berichtsjahr von CHF 13'527'288.95 auf CHF 15'913'937.26 zugenommen.

Die Position Darlehen beträgt am Bilanzstichtag CHF 180'000'000.00 (Vorjahr CHF 190'000'000.00). Ein 10-Millionen-Darlehen wurde im Berichtsjahr zur Rückzahlung fällig und musste nicht erneuert werden. In den langfristigen Verbindlichkeiten hat der Fonds zudem erstmals entsprechende Rückstellungen aufgeführt. Es handelt sich dabei um Verpflichtungen zur Altlastensanierung bei den im Baurecht abgegeben Liegenschaften an der Burgunderstrasse / Bahnhöheweg.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen nahmen von CHF 4'230'631.09 im Vorjahr auf CHF 6'506'665.15 zu. Hier enthalten sind die erwarteten Grundstücksgewinnsteuer für das Oberfeld in Ostermundigen und die Liegenschaft Chemin de Chavannes 11.

Das Dotationskapital ist durch die Vermögensübertragung des Baurechtes am ehemaligen Progymnasiums auf CHF 331'527'541.67 (Vorjahr CHF 324'427'541.67) angestiegen. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2009 auf insgesamt CHF 162'968'398.07 (Vorjahr CHF 128'028'354.89).

# ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung des Fonds wird in drei Stufen dargestellt und weist folgende Ergebnisse aus (in CHF):

<b>Bewirtschaftungsgewinn Fonds</b>	41'275'875.21
<b>Liegenschaftsgewinn Fonds</b>	62'397'265.99
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	55'830'571.22

## Erste Stufe

Die erste Stufe zeigt den Bewirtschaftungserfolg durch Vermietung, Verpachtung und Baurechtseinnahmen des eigenen Immobilienportfolios. Er beträgt im Berichtsjahr CHF 41'275'875.21. Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistung Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.).

## Zweite Stufe

Die zweite Stufe weist das ausserordentliche Immobiliengeschäft durch Kauf und Verkauf von Liegenschaften, die Neubewertung von Baurechten im Rahmen der vertraglichen Anpassung der Baurechtszinse und der Anteil Unterhalt der ausserordentlichen Sanierungsmassnahmen im Berichtsjahr aus. Die realisierten Verkaufsgewinne 2009 betragen CHF 14'673'454.10 und setzen sich zusammen aus:

- Verkauf Oberfeld Ostermundigen
- Verkauf Chemin de Chavannes
- Verkauf Teilparzelle Burgunderstrasse
- Verkauf Murtenstrasse 24/26
- Verkauf im Baurecht Kramgasse 19/19 a, Münsterstrasse 20

Aus der Aufwertung von Baurechten, deren Zinsen im Berichtsjahr angepasst wurden, ergibt sich ein Aufwertungsgewinn von netto rund CHF 22 Mio.

Aus den realisierten Verkaufsgewinnen ergeben sich geschuldete Grundstücksge-  
winne von insgesamt CHF 3'168'739.75.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 8'114'286.97 beinhalten einerseits realisierte Abschreibungen für den Verkauf der Baufelder 16-18 in Brünnen und andererseits buchmässig vorgenommene Abschreibungen auf Liegenschaften, in denen in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen und der errechnete Fortführungswert unter dem aktuellen Buchwert liegt.

Der Liegenschaftsgewinn Fonds beträgt im Berichtsjahr CHF 62'397'265.99.

## Dritte Stufe

In der dritten Stufe sind der Erfolg aus den Generalmietverhältnissen, die Dritterträge (Verwaltungshonorare, Beteiligungserträge und Zinserträge) sowie die Verwaltungskosten berücksichtigt. Die Verwaltungskosten beinhalten die gesamten Personalkosten der Liegenschaftsverwaltung, die Sachaufwendungen und diverse Kosten. Der verrechenbare Anteil der Kosten für die Dienstleistung gegenüber Dritten ist in der Position Verwaltungshonorare eingeflossen. Der eigentliche Betriebsgewinn vor Steuern und Kapitalkosten (EBIT) beträgt CHF 55'830'571.22.

In der letzten Stufe werden noch die Kapitalkosten von CHF 20'890'528.04 berücksichtigt. Diese setzen sich aus der Verzinsung des städtischen Dotationskapitals von CHF 16'368'307.64 und der Verzinsung des Fremdkapitals von CHF 4'522'220.40 zusammen. Die Erfolgsrechnung schliesst mit einer Zuweisung an die Spezialfinanzierung von CHF 34'940'043.18. Die Konzeption des

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als städtische Sonderrechnung führt dazu, dass die Erfolgsrechnung stets mit dem Ergebnis Null schliesst. Allfällige Ertragsüberschüsse oder Aufwandüberschüsse müssen über die Spezialfinanzierung «Erneuerungsfonds» ausgeglichen werden.

<b>Erneuerungsfonds</b> (in CHF)		<b>126'028'354.89</b>	
ordentliche Zuweisung 2009	6'000'000.00		
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-4'265'831.75		
ausserordentliche Zuweisung 2009	28'830'874.93	30'565'043.18	
<b>Total 31.12.2009</b>			<b>156'593'398.07</b>
<b>Subventionsfonds</b> (in CHF)		<b>1'000'000.00</b>	
ordentliche Zuweisung 2009	1'000'000.00		
Bezug 2009	0.00	1'000'000.00	
<b>Total 31.12.2009</b>			<b>2'000'000.00</b>
<b>Innovationsfonds</b> (in CHF)		<b>1'000'000.00</b>	
ordentliche Zuweisung 2009	1'000'000.00		
Zuweisung aus Verkauf Oberfeld	2'375'000.00		
Bezug 2009	0.00	3'375'000.00	
<b>Total 31.12.2009</b>			<b>4'375'000.00</b>



Zentrale Lage: Im Bürohaus an der Schwannengasse 14, dem Sitz der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, befindet sich die Liegenschaftsverwaltung. Hier trifft sich auch die Betriebskommission des Fonds zu ihren Sitzungen.

# BESTANDESRECHNUNG PER 31.12.2009

in CHF	Bestandesrechnung	Erl.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	per 31.12.2009		per 31.12.2008	
<b>Aktiven</b>	<b>700'978'259.15</b>		<b>663'772'916.60</b>	<b>5.61%</b>
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kontokorrent Stadtkasse	35'381'452.49		17'839'510.32	98.33%
<b>Forderungen</b>				
WEG-Guthaben	59'443.45		62'023.95	-4.16%
Forderungen gegenüber Mietern	1'996'404.54	1	2'717'852.54	-26.54%
./ Delkredere	-401'830.00	2	-446'830.00	-10.07%
Übrige Forderungen	6'981'897.80	3	9'205'774.30	-24.16%
Guthaben aus HK/NK	11'873'465.70	4	7'957'432.50	49.21%
Darlehen	92'126.90	5	92'126.90	0.00%
<b>Anlagevermögen</b>				
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	3'376'387.00	6	2'900'750.00	16.40%
Liegenschaften im Bau	119'278'060.55	7	151'163'315.15	-21.09%
./ Wertberichtigung Anteil Unterhalt	-35'320'502.45	7	-44'905'651.05	-21.35%
Reine Wohnliegenschaften	178'004'644.35	8	165'865'396.02	7.32%
Wohn- und Geschäftshäuser	36'865'858.30	8	31'541'777.80	16.88%
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	130'427'136.20	8	131'255'476.70	-0.63%
Landwirtschaftliche Grundstücke	31'748'071.17	8	32'869'750.67	-3.41%
Baurechte	165'775'854.90	8	135'736'246.30	22.13%
Baulandparzellen	13'450'723.10	8	18'451'708.35	-27.10%
<b>Abgrenzungen</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'389'065.15	9	1'466'256.15	-5.26%



in CHF	<b>Bestandesrechnung</b>	Erl.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	<b>per 31.12.2009</b>		per 31.12.2008	
<b>Passiven</b>	<b>700'978'259.15</b>		<b>663'772'916.60</b>	<b>5.61%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kreditoren	3'164'932.64		4'550'115.53	-30.44%
Vorausbezahlte Mietzinse	2'274'099.25		2'386'382.75	-4.71%
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	10'395'353.52		6'498'023.82	59.98%
Rückstellungen Boiler / Tankrevision	79'551.85		92'766.85	-14.25%
<b>Fremdkapital</b>				
Hypotheken	3'559'100.00	10	3'559'100.00	0.00%
Darlehen	180'000'000.00	11	190'000'000.00	-5.26%
Rückstellungen für langfristige Verbindlichkeiten	502'617.00		0.00	
<b>Eigenkapital</b>				
Dotationskapital der Stadt Bern	331'527'541.67	12	324'427'541.67	2.19%
Erneuerungsfonds	156'593'398.07		126'028'354.89	24.25%
Subventionsfonds	2'000'000.00		1'000'000.00	100.00%
Innovationsfonds	4'375'000.00		1'000'000.00	337.50%
<b>Abgrenzungen</b>				
Passive Rechnungsabgrenzungen	6'506'665.15	13	4'230'631.09	53.80%

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 36

# ERFOLGSRECHNUNG 2009

in CHF	<b>Erfolgsrechnung</b>	Erl.*	Erfolgsrechnung	%-Veränderung
	<b>2009</b>		2008	
<b>Liegenschaftserträge</b>				
Miete Wohnliegenschaften	19'155'126.30		18'589'307.10	3%
Miete Geschäftliegenschaften	18'580'719.65		16'840'736.05	10%
Pachtzinsen Landwirtschaft	438'799.35		488'988.40	-10%
Baurechtszinse	10'382'860.10		10'081'489.30	3%
übrige Erträge	1'118'279.52	14	1'104'531.50	1%
<b>Liegenschaftsaufwendungen</b>				
Normalunterhalt und Reparaturen	-5'805'553.75		-7'872'031.47	-26%
übrige Liegenschaftskosten	-2'594'355.96	15	-2'114'050.59	23%
<b>Bewirtschaftungsgewinn Fonds</b>	<b>41'275'875.21</b>		<b>37'118'970.29</b>	<b>11%</b>
<b>Gewinne aus Veräusserungen/Aufwertungen</b>				
Gewinne aus Verkäufen	14'673'454.10	16	2'197'104.45	568%
Buchgewinne aus Aufwertung Baurechte	21'996'795.15	17	20'768'346.36	6%
<b>Kosten aus Veräusserungen</b>				
Liegenschaftsgewinnsteuer	-3'168'739.75	18	-34'341.15	9127%
Abschreibungen	-8'114'286.97	19	-3'516'696.35	131%
<b>Ausserordentliche Sanierungen</b>	<b>-4'265'831.75</b>	<b>20</b>	<b>-5'688'368.75</b>	<b>-25%</b>
(Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung)				

in CHF	<b>Erfolgsrechnung</b>	Erl.*	Erfolgsrechnung	%-Veränderung
	<b>2009</b>		<b>2008</b>	
<b>Liegenschaftsgewinn Fonds</b>	<b>62'397'265.99</b>		<b>50'845'014.85</b>	<b>23%</b>
Generalmieten bei Baugesellschaften		21		
Erträge gemietete Liegenschaften	6'062'755.65		5'961'576.60	2%
Kosten aus Generalmiete	-5'536'199.32		-5'527'813.06	0%
Dritterträge				
Beteiligungsertrag	298'880.00	6	369'830.00	-19%
Verwaltungshonorare	647'892.95		838'327.10	-23%
übrige Erträge	236'193.85		203'251.90	16%
Verwaltungskosten				
Personalkosten	-5'344'505.18		-5'000'466.29	7%
Dienstleistungen und Sachaufwendungen	-1'875'521.45	22	-2'502'889.95	-25%
übrige Kosten (nicht direkt zugeordnet)	-1'056'191.27	23	-1'004'254.73	5%
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>55'830'571.22</b>		<b>44'182'576.42</b>	<b>26%</b>
Kapitalkosten				
Hypothekarzinsen und Darlehenszinsen	-4'522'220.40	10 / 11	-4'269'832.20	6%
Verzinsung Dotationskapital	-16'368'307.64	12	-16'145'772.10	1%
<b>Zuweisung Spezialfinanzierung netto</b>	<b>34'940'043.18</b>		<b>23'766'972.12</b>	<b>47%</b>

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 36

# ERFOLGSRECHNUNG 2009 NACH PRODUKTEGRUPPEN

in CHF	TOTAL	P860111	P860112
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften
<b>Einzelerträge</b>	<b>93'019'729.95</b>	<b>25'296'943.75</b>	<b>18'907'772.05</b>
Mieterträge und Baurechtszinsen	54'695'233.65	25'158'103.25	18'580'719.65
übrige Erträge	38'324'496.30	138'840.50	327'052.40
<b>Einzelkosten</b>	<b>30'294'531.99</b>	<b>13'941'615.15</b>	<b>3'759'617.65</b>
Unterhalt	5'688'084.80	3'783'098.75	1'511'357.05
Steuern und Versicherungen	4'541'576.15	656'617.75	513'175.35
Betriebskosten	7'702'003.37	6'075'303.65	1'422'520.35
Abschreibungen	8'114'286.97	0.00	0.00
Ausserordentliche Sanierungen	4'248'580.70	3'426'595.00	312'564.90
<b>Bruttogewinn</b>	<b>62'725'197.96</b>	<b>11'355'328.60</b>	<b>15'148'154.40</b>
<b>Gemeinkosten</b>	<b>27'785'154.78</b>	<b>9'128'116.80</b>	<b>7'439'762.60</b>
Verwaltungskosten	6'882'641.09	2'348'431.32	1'520'514.90
Kapitalkosten	15'117'781.85	6'515'764.08	5'688'821.65
übrige Immobilienkosten	612'346.63	263'921.40	230'426.05
<b>Reingewinn pro Produkt</b>	<b>34'940'043.18</b>	<b>2'227'211.80</b>	<b>7'708'391.80</b>

<b>P860113</b>	<b>P860114</b>	<b>P860160</b>	<b>P860120</b>	<b>P860130</b>	<b>P860140</b>
Landwirtschaft	Baurechte	Beteiligungen	Promotion	DL für	DL für
	Baulandparzellen			Dritte	Behörden
467'355.35	10'529'735.35	298'880.00	37'216'622.65	302'420.80	0.00
441'515.35	10'514'895.40	0.00	0.00	0.00	0.00
25'840.00	14'839.95	298'880.00	37'216'622.65	302'420.80	0.00
<b>360'584.50</b>	<b>969'469.50</b>	<b>0.00</b>	<b>11'223'026.72</b>	<b>0.00</b>	<b>40'218.47</b>
342'947.90	50'681.10	0.00	0.00	0.00	0.00
44'788.40	218'254.90	0.00	3'108'739.75	0.00	0.00
36'704.70	127'256.20	0.00	0.00	0.00	40'218.47
0.00	0.00	0.00	8'114'286.97	0.00	0.00
-63'856.50	573'277.30	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>106'770.85</b>	<b>9'560'265.85</b>	<b>298'880.00</b>	<b>25'993'595.93</b>	<b>302'420.80</b>	<b>-40'218.47</b>
298'304.65	3'206'938.85	1'572.90	6'545'247.93	719'248.45	445'962.60
268'417.25	608'321.90	0.00	971'744.67	719'248.45	445'962.60
28'723.94	2'497'457.30	1'511.67	5'557'888.43	0.00	0.00
1'163.46	101'159.65	61.23	15'614.83	0.00	0.00
<b>-191'533.80</b>	<b>6'353'327.00</b>	<b>297'307.10</b>	<b>19'448'348.00</b>	<b>-416'827.65</b>	<b>-486'181.07</b>



# MITTELFLUSSRECHNUNG 2009\*

in CHF	2009
Flüssige Mittel 01.01. (Kasse, KK Stadtkasse)	17'839'510.32
Flüssige Mittel 31.12.	35'381'452.49
<b>Veränderung Fonds</b>	<b>17'541'942.17</b>
<b>Reingewinn (Zuweisung Erneuerungsfonds)</b>	<b>34'940'043.18</b>
Abschr. auf Liegenschaften des Finanzvermögens	5'405'573.77
Abschr. übriges Finanzvermögen	0.00
Aufwertung Baurechte	-21'996'795.15
Zunahme/Abnahme langfristige Rückstellungen	502'617.00
Rückstellung aus Verkauf Oberfeld, Ostermundigen	24'582'000.00
Abnahme Delkredere	-45'000.00
Abnahme/Zunahme Wertberichtigung angefangene Investitionen	3'911'945.60
<b>Cashflow</b>	<b>47'300'384.40</b>
Abnahme/Zunahme Forderungen	-3'227'097.20
Abnahme/Zunahme kurzf. Verbindlichkeiten	6'998'842.37
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>51'072'129.57</b>

\* In Anlehnung an Swiss GAAP Fer 6, IPSAS 2

in CHF

2009

Investitionen Wohnliegenschaften	-3'561'408.40	
Investitionen Geschäftliegenschaften	-3'141'559.75	
Investitionen Landwirtschaft	0.00	
Investitionen Baurechte	-6'576'966.40	
Investitionen Bauland	-4'279'499.65	
Investitionen Liegenschaften im Bau	-23'902'062.65	-41'461'496.85
Investitionen Beteiligungen	-475'637.00	-475'637.00
Devestition Wohnliegenschaften	950'841.80	
Devestition Geschäftliegenschaften	660'528.75	
Devestition Landwirtschaft	0.00	
Devestition Baurechte	386'444.00	
Devestition Bauland	9'309'131.90	
Devestition Liegenschaften im Bau	0.00	11'306'946.45
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-30'630'187.40</b>

Aufnahme Darlehen	0.00	
Zunahme Dotationskapital	7'100'000.00	7'100'000.00
Rückzahlung Darlehen	-10'000'000.00	
Rückzahlung Hypotheken	0.00	-10'000'000.00
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2'900'000.00</b>

**Veränderung Fonds****17'541'942.17**

# ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## 1 Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern (CHF 1'996'404.54), die im Vergleich zum Vorjahr um 26.54% abgenommen haben.

## 2 Delkredere

in CHF	01.01.2009	31.12.2009	Veränderung	in % *
	446'830.00	401'830.00	-45'000.00	23.90

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

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

## 3 Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen setzen sich aus den noch ausstehenden Nettokaufpreiszahlungen der verkauften Baufelder in Brünnen Nord zusammen.

## 4 Guthaben aus HK / NK

Per Bilanzstichtag waren 15.99% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2008/2009 abgerechnet. Dies entspricht 86 Abrechnungen.

## 5 Darlehen

An die Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach gewährtes Darlehen im Jahr 2000, das spätestens im Jahre 2078 amortisiert sein wird. Das Darlehen wird mit dem Durchschnittszinssatz für erstrangige Hypotheken der BEKB|BCBE verzinst.

## 6 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften, Geschäftsjahr 2009

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Baugenossenschaft Aare Bern	206'750.00	11'950.00	5.78
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75'000.00	4'500.00	6.00
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115'000.00	6'900.00	6.00
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	30'000.00	1'800.00	6.00
Baugenossenschaft Terra Bern	176'000.00	70'400.00	40.00
Baugesellschaft Feldheim AG	79'000.00	4'740.00	6.00
Baugesellschaft Nydegg	250'000.00	12'500.00	5.00
Biwo AG	200'000.00	0.00	-
FAMBAU	74'000.00	2'590.00	3.50
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000.00	0.00	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000.00	6'400.00	8.00
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000.00	0.00	-

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1'000.00	0.00	-
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000.00	0.00	-
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000.00	4'500.00	5.00
Stadtwohnung Bern AG	50'000.00	0.00	-
Tscharnergut Immobilien AG	420'000.00	12'600.00	3.00
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000.00	150'000.00	50.00
<b>Total</b>	<b>2'900'750.00</b>	<b>369'830.00</b>	<b>12.75</b>

## 7 Liegenschaften im Bau

Liegenschaften im Bau sind die aufgelaufenen Kosten der noch nicht abgerechneten Investitions- und Sanierungsprojekte, für welche die zuständigen Gremien Verpflichtungskredite gesprochen haben.

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

## 8 Liegenschaften

in CHF	Buchwert	Amtlicher Wert	Versicherungswert	Mietertrag *
Wohnen	178'004'644.35	237'135'760.00	516'856'000.00	19'155'126.30
Geschäfte	167'292'994.50	171'463'810.00	347'606'600.00	18'580'719.65
Landwirtschaft	31'748'071.17	11'120'135.00	33'429'500.00	438'799.35
Baurechte	165'775'854.90	207'880'381.00	2'674'100.00	10'382'860.10
Baulandparzellen	13'450'723.10	10'422'340.00	4'507'500.00	134'751.30
<b>Total</b>	<b>556'272'288.02</b>	<b>638'022'426.00</b>	<b>905'073'700.00</b>	<b>48'692'256.70</b>

\* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

## 9 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 10 Hypotheken

in CHF	Zins / Fälligkeit
EG Bern verwaltete Stiftungen	variabel 3'559'100.00
<b>Hypotheken</b>	<b>3'559'100.00</b>

## 11 Darlehen

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Crédit Suisse 2006 – 2012	6 Jahre	30.03.2012	2.28	50'000'000.00
PostFinance	5 Jahre	11.02.2013	2.78	50'000'000.00
Crédit Suisse 2006 – 2014	8 Jahre	31.03.2014	2.38	50'000'000.00
Valiant Bank	7 Jahre	10.12.2015	2.25	30'000'000.00
<b>Darlehen</b>				<b>180'000'000.00</b>

## 12 Dotationskapital der Stadt Bern

in CHF	
Anfangsbestand per 01.01.2009	324'427'541.67
Abgang (durch Vermögensübertragung)	0.00
Zugang (durch Vermögensübertragung)	7'100'000.00
Endbestand per 31.12.2009	331'527'541.67
Zinssatz in %	5.00
Zins in CHF	16'368'307.64

## 13 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'016'694.00
Verkauf Oberfeld Ostermundigen Abgrenzung Gewinnsteuer	3'101'000.00
übrige Abgrenzungen	388'971.15
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6'506'665.15</b>

## 14 übrige Erträge

in CHF	
Vergütungen APG für Werbeplakatierung	26'472.35
Pauschalen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen	153'278.60
Rückerstattungen EWB aus Blockheizkraftwerken	97'828.05
Erträge Baulandparzelle	134'751.30
Rückzahlung Kosten Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	546'373.40
Diverses	159'575.82
<b>übrige Erträge</b>	<b>1'118'279.52</b>



## 15 übrige Liegenschaftskosten

---

in CHF

---

Liegenschaftssteuern	741'931.80
Gebäudeversicherungsprämien	635'348.35
Betriebs-, Verbrauchs- und Heizmaterialien	813'778.95
Wasser, Energie zu Lasten Eigentümer	184'431.65
Aufwand HK/NK aus Leerständen	62'541.45
Service- und Wartungsarbeiten	80'768.70
Inserate Wohnungen	37'184.35
Diverses	38'370.71
<b>übrige Liegenschaftskosten</b>	<b>2'594'355.96</b>

---

## 16 Gewinne aus Verkäufen

---

Diese Position enthält die Mehrerlöse aus den Verkäufen im Baurecht der Kramgasse 19/19a, Münstergasse 20, sowie den Verkäufen an der Burgenderstrasse, der Murtenstrasse 24/26, des Oberfelds in Ostermundigen und des Chemin de Chavannes 11 in La Neuveville.

---

## 17 Buchgewinne aus Aufwertung Baurechte

---

Bei allen Baurechten, die im Berichtsjahr eine Anpassung des Zinses erfordern, wurde der Buchwert angepasst. Dabei wurde der neue Baurechtszins mit 4.5 % kapitalisiert. Die Differenz zum alten Buchwert spiegelt sich in dieser Position wieder. Ebenfalls unter dieser Position erscheinen die neu abgeschlossenen Baurechte.

---

## 18 Liegenschaftsgewinnsteuer

---

Der Fonds bezahlt nur für den Verkauf von Grundstücken ausserhalb des Gemeindegebietes Steuern. Im Berichtsjahr wurden das Oberfeld in Ostermundigen und der Chemin de Chavannes in La Neuveville veräussert.

---

## 19 Abschreibungen

---

Diese Position umfasst die realisierten Abschreibungen auf dem Verkauf der Baufelder 16-18 in Brünnen und buchmässig vorgenommene Abschreibungen auf Liegenschaften, in denen in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen und der errechnete Fortführungswert unter dem aktuellen Buchwert liegt.

---

## 20 Ausserordentliche Sanierungen

---

Die ausserordentlichen Sanierungen sind der Anteil Unterhalt aus der Investitionsrechnung. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die folgenden Sanierungsvorhaben mit einem Unterhaltsanteil von über CHF 100'000.00 im Berichtsjahr.

Wylerfeldstrasse 40-44	Sanierung Gebäudehülle
Mittelstrasse 17-21	Gesamtsanierung
Mindstrasse 3 (KITA)	Sanierung Küche
Mindstrasse 9 und 10	Sanierung Wohnung, Anbau Balkone
Freiburgstrasse 473 a-b	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 475 a-b	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 477 a-b	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 479 a-b	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 485 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Restaurant Schwellenmätteli	Hochwasserschutz
Zieglerstrasse 9	Brandfall

## 21 Generalmieten bei Baugesellschaften

---

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

## 22 Dienstleistungen Dritter und Sachaufwendungen

---

Im Wesentlichen enthält diese Position Honorare, Entschädigungen für Dienstleistungen von Dritten, EDV-Lizenzgebühren sowie Abschreibungen von Kleininvestitionen für Mobiliar und EDV.

## 23 übrige Kosten

---

in CHF

Miete, Pacht, Benützungskosten	804'018.60
Telefon- und Telefaxgebühren	118'655.00
Porti- und Postcheckspesen	72'533.72
Zeitschrift «Wohnraum»	21'192.45
Diverses	39'791.50
<b>übrige Kosten</b>	<b>1'056'191.27</b>

#### Impressum

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

#### Direktion für Finanzen, Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Schwanengasse 14

3011 Bern

Telefon 031 321 65 91

[liegenschaftsverwaltung@bern.ch](mailto:liegenschaftsverwaltung@bern.ch)

[www.bern.ch](http://www.bern.ch)

[www.immo-stadt-bern.ch](http://www.immo-stadt-bern.ch)

#### Konzept und Redaktion

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern; Dagmar Boss

Mitarbeit: Bernhard Giger

#### Text/Zahlen

Franziska Borer, Dagmar Boss, Christian Burch, Daniel Conca, Walter Däppen,  
Bernhard Giger, Adrian Humbel, Marianne Kipfer, Mathias Knappe, Renate Ledermann,  
Markus Lehmann, Marcel Mischler, Claude Morande, Remo Rech, Christine Rytz,  
Roger Staub, Thomas Widmer, Beat Wüthrich

#### Foto

© 2010 Dominique Uldry

#### Gestaltung

SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern

#### Lithografie

marti media ag, Hinterkappelen

#### Druck

Rub Graf-Lehmann AG, Bern

#### April 2010

#### Umschlagbild

Neues Wohnen in alten Häusern: Die Sanierung der 1864 erbauten, denkmalgeschützten  
Häuser an der Mittelstrasse 17-21 konnte erfolgreich abgeschlossen werden.