



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

GESCHÄFTSBERICHT 2011 FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK DER STADT BERN





PLANEN UND BAUEN AUF SOLIDEM FUNDAMENT

Von den 73'000 Wohnungen, die es in Bern gibt, verwaltet die städtische Liegenschaftsverwaltung rund 2'500. Aufgrund der blossen Zahlen könnte man meinen, die Stadt sei ein kleiner Player auf dem Berner Immobilienmarkt. Dem ist aber nicht so. Geht es um soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit, setzt die Stadt seit Jahren wohnbaupolitische Zeichen. In diesem Jahr wurde die Stadt in dem vom Kanton Bern ausgeschriebenen Wettbewerb «Entwicklungsschwerpunkt Wohnen» bereits zum fünften Mal ausgezeichnet. 2008 ging der Preis an das vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) initiierte Siedlungsprojekt Stöckacker Süd, einem eigentlichen «Leuchtturmprojekt» der Stadt Bern, dessen Planung unterdessen abgeschlossen und zur Realisierung bereit ist, so dass in diesem Jahr Stadtrat und Volk darüber entscheiden können.

Wohnbaupolitische Zeichen lassen sich nur auf einem soliden Fundament setzen. Wörtlich: Mit hoher architektonischer Qualität und dem Einhalten von Nachhaltigkeitsgrundsätzen in Bau und Betrieb. Und bildlich: Mit sozialer Verantwortung und Projekten, die realpolitisch tragfähig sind, mit gesicherten Finanzen und einer klaren strategischen Ausrichtung. Für sein Portfolio – das heisst die städtischen Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens – hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik in den vergangenen Jahren ein solides Fundament geschaffen. Die Betriebskommission des Fonds entwickelte in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung eine Strategie, die nicht nur auf unterschiedlichste städtische Wohnformen eingeht – vom günstigen Wohnraum über Familien- und Alterswohnungen bis zu komplementären Wohnformen und Wohnen in gehobenem Standard –, sondern auch auf langfristige Wirtschaftlichkeit angelegt ist. So wird städtischer Grund nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben. Hohe Priorität räumt der Fonds den gegen 20 städtischen Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaugesellschaften ein, über welche die Stadt auf breiter Basis aktiv an der Entwicklung und Förderung der Wohnstadt Bern teilnimmt.

Die vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gesetzten Zeichen sind im Stadtbild nicht zu übersehen. An einem Ort wurde Land im Baurecht abgegeben oder ein Gelände für die künftige Nutzung und Vermarktung vorbereitet, am anderen Altwohnungen saniert und umgebaut, und an einem dritten Ort wird ganz neu gebaut. Die Orte haben Namen: Brünnen, Mittelstrasse, WankdorfCity. In den nächsten Jahren werden sie Centralweg, Mutachstrasse oder Schönbergpark heissen. An einem Ort entsteht auf einer städtischen Brache ein Wohnhaus mit Etagen- und Attikawohnungen, am anderen einfacher und günstiger Wohnraum für etwa 220 Einwohnerinnen und Einwohner, und am dritten zehn Eigentumswohnungen im höheren Preissegment.

Solide Strukturen, klare Perspektiven, nachhaltige Projekte: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern ist gut unterwegs. Entscheidend dazu beigetragen haben die Mitglieder der Betriebskommission des Fonds und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung. Ihnen allen danke ich herzlich für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Barbara Hayoz

Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern

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

Barbara Hayoz: Planen und bauen auf solidem Fundament	1
Fernand Raval: Der Weg ist das Ziel	3
Gesellschaftsorgane	4
WankdorfCity – aus Worten werden Taten	7
Fonds 2011: Die Kurzübersicht	10
Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	13
Wohnliegenschaften	13
Sanierung Gebäudehülle Burgunderstrasse/Bernstrasse, 13	
Jurastrasse 44, 47, 55 und 59, 13	
Gesamtsanierung Bauernhaus Laubeggstrasse 36, 14	
Geschäftsliegenschaften	15
Erweiterung der Lounge beim Restaurant Schwellenmätteli, 15	
Teilsanierung Ryff-Fabrik, Sandrainstrasse 3, 15	
Das Lichtspiel zieht in die Ryff-Fabrik, 15	
Baurechte	17
Schönbergpark und Bitziusstrasse/Haspelweg, 17	
Europaplatz, 17	
Promotionen	18
Entwicklung Warmbächliweg – Güterstrasse – Bahnstrasse, 19	
Entwicklung Eymattstrasse 146 + 146 a, 19	
Landwirtschaft	20
Oberbottigenweg 69/71 und Matzenriedstrasse 104, 20	
Beteiligungen	22
Dienstleistungen	23
...für Dritte, 23	
...für Behörden, 23	
Kommentar zur Jahresrechnung 2011	24
Bestandesrechnung per 31.12.2011	28
Erfolgsrechnung 2011	30
Erfolgsrechnung 2011 nach Produktgruppen (Teil 1 und 2)	32
Mittelflussrechnung 2011	36
Dotationskapital/Verzinsung Dotationskapital	38
Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung	39
Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2011	44



DER WEG IST DAS ZIEL

Wir haben in den Vorjahren immer wieder aufgezeigt, an welchen Orten in der Stadt Bern die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) bei der Stadtentwicklung wichtige Akzente setzen wird. Heute sind einige dieser Projekte immer noch in der Entwicklungsphase, andere sind in der Planung bereits weit fortgeschritten und einige, wie das Paradebeispiel WankdorfCity, befinden sich schon in der Umsetzung. Neben WankdorfCity sind es vor allem die alte Kehrlichtverwertungsanlage KVA am Warmbächliweg, das heute noch bestehende Familiengartenareal Mutachstrasse, die alte Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse 70 und das alte Tramdepot Burgernziel, die im Fokus der aktuellen Stadtentwicklungen stehen. All diese Areale gleichen sich in einem: Sie befinden sich an attraktiven städtischen Standorten und sie werden in einigen Jahren nicht mehr wiederzuerkennen sein. Deshalb haben wir sie im vorliegenden Geschäftsbericht auch fotografisch thematisiert. Dass diese Areale überhaupt neu beplant werden können, hat verschiedene Gründe: Die einen werden nicht mehr in ihrer Ursprungsnutzung benötigt, die anderen sind für eine, in der heutigen Zeit unabdingbaren inneren Verdichtung notwendig und damit als sogenannte Industriebrachen für eine Umnutzung geeignet. Für alle aber gilt nur ein Ziel: Die sorgsame Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Definition der Nachhaltigkeit ist rasch gefunden. Beschrieben wird die Nachhaltigkeit als Ideal der im Gleichgewicht stehenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen mit der Umwelt. Was heisst dies aber konkret für uns als Akteure? Es gibt wohl nicht nur eine richtige Antwort oder nur eine Lösung. Viel mehr gilt es, immer wieder das Ziel klar und bedürfnisgerecht zu definieren und den Weg dorthin mit den erforderlichen Mitteln und Kompetenzen zu bestimmen und dann auch zu beschreiten. Konkret sind das planerische Massnahmen wie Gestaltungs- und Überbauungspläne, Machbarkeits-, Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudien, geeignete Wettbewerbsverfahren, Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur und eine den politischen und strategischen Vorgaben entsprechende Marktzuführung.

Den soeben formulierten Zielen folgend, hat die Liegenschaftsverwaltung im Berichtsjahr das «Nachhaltige Immobilienmanagement» eingeführt, das auf Management-Ebene die Triebfeder für den Start in eine, der Nachhaltigkeit verpflichteten Zukunft sein soll. Die Liegenschaftsverwaltung will ihre Liegenschaften unter Berücksichtigung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte bewirtschaften, um diese auch für spätere Generationen erhalten zu können. Zusätzlich kann mit diesem gezielten Einsatz das «Energistadt-Label Gold» für Bern gefestigt werden.

Gut gerüstet für die Zukunft danke ich den Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung für ihre sehr gute operative Arbeit sowie den Mitgliedern der Betriebskommission für die gute Zusammenarbeit auf strategischer Ebene.

Fernand Raval
Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

GESELLSCHAFTSORGANE

Generalversammlung	Souverän
	Berner Stadtrat
	Berner Gemeinderat
Verwaltungsrat	Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
	Präsidium: Barbara Hayoz
	Mitglieder: Michel Berger (SP)
	Adrian Haas (FDP)
	Karoline Leuenberger (GFL)
	Elisabeth Schneller (parteilos)
	Tilman Rösler (GB)
	Daniel Rutsch (SVP)
	Cipriano Alvarez (SP)
	von Amtes wegen: Alexander Tschäppät
	Regula Rytz
	Regula Buchmüller
	Fernand Raval
	Mark Werren
	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





Am 19. September 2011 erfolgte der Spatenstich für die erste Bauphase des Grossprojekts WankdorfCity.

WANKDORFCITY – AUS WORTEN WERDEN TATEN

Alle Jahre wieder... berichteten wir bisher über WankdorfCity. Doch noch nie waren wir der Realisierung so nahe wie in diesem Berichtsjahr. Nun wird gebaut. WankdorfCity, das aufstrebende Dienstleistungs- und Geschäftsviertel in der Bundesstadt Bern, ist nach wie vor geprägt von einer urbanen Dynamik und verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Damit sind die einzelnen Areale, die der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) jeweils im Baurecht abgibt, starke Anziehungspunkte für einen modernen Arbeits- und Wirtschaftsstandort. Konzerne wie die Schweizerische Post und die Schweizerischen Bundesbahnen SBB werden hier ihre neuen Hauptsitze bauen. Kompakte, architektonisch ausdrucksstarke Bürogebäude und ein attraktiver Aussenraum werden ein inspirierendes Umfeld bieten. Wohnen, Einkaufen, Bildungs-, Sport- und Unterhaltungsangebote in unmittelbarer Nähe verleihen WankdorfCity zusätzlichen Schwung. Mit der im Berichtsjahr begonnenen Realisierung der ersten Entwicklungsphase entstehen hier bis 2014 insgesamt 4'500 Arbeitsplätze.

Der Fonds realisiert in Zusammenarbeit mit der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbauamt) den Aussenraum in WankdorfCity. Das Projekt, welches dem neuen Quartier zu einer eigenen Identität verhelfen wird, umfasst sämtliche im Perimeter geplanten Strassen, Plätze, Grünräume und Werkleitungen. Insgesamt investiert die Stadt Bern CHF 35,64 Millionen, zu denen die Stimmberechtigten in zwei Abstimmungen jeweils mit grossem Mehr Ja gesagt hatten. Der im Berichtsjahr begonnene Bau ist zeitlich abgestimmt auf die Hochbauprojekte der Bauberechtigten.

Die Losinger Marazzi AG zeichnet verantwortlich für den Bau zweier nachhaltiger Bürogebäude, die höchsten Ansprüchen an architektonischer Gestaltung, Arbeitsqualität und Wirtschaftlichkeit genügen. Für beide Gebäude wurde – als erste Projekte in der Schweiz überhaupt – die Vorzertifizierung für das Nachhaltigkeitslabel DGNB-Gold (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) erreicht. Eines der Bürogebäude wird Losinger Marazzi AG als Hauptsitz selbst belegen, das andere Gebäude wird die Schweizerischen Post als deren Hauptsitz nutzen. Bei der Schweizerischen Post hat sich der Standort WankdorfCity im Vergleich mit anderen Standorten klar durchgesetzt: Für den Bau in WankdorfCity sprechen die Kapazität der notwendigen Arbeitsplätze sowie die im Verhältnis günstigeren Kosten. WankdorfCity liegt direkt neben einer S-Bahnhaltestelle und ist vom Hauptbahnhof in drei Minuten Fahrt zu erreichen, in unmittelbarer Nähe liegt auch der Autobahnanschluss Wankdorf. Weil auch die PostFinance im Jahr 2013 ihren Hauptsitz in das im Bau befindliche Hochhaus neben der PostFinance-Arena verlegen wird, konzentrieren sich die Arbeitsplätze der Post in Bern ab 2014 stark im Norden der Stadt – allesamt auf Baurechtsliegenschaften des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Aktuelle Bautätigkeit

Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB realisieren seit dem Berichtsjahr auf dem Areal WankdorfCity in der ersten Entwicklungsphase bis im Frühling 2014 zwei neue Bürogebäude für die Zentralen Dienste des Konzerns sowie ihre Divisionen Infrastruktur und Immobilien. Dadurch vereint die SBB bisher neun im Raum Bern verstreute Bürostandorte an einem gemeinsamen Ort. In den beiden Neubauten werden 1'700 Mitarbeitende attraktive, zeitgemässe Arbeitsplätze erhalten. Die SBB setzt dabei ein neues flexibles und offenes Raumkonzept um und verzichtet bewusst auf Einzelbüros. Die SBB nimmt mit diesem Projekt gleichzeitig auch ihre ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahr: Sie erfüllt bei beiden Bauten die Nachhaltigkeitsanforderungen nach dem strengen MINERGIE-P-Standard und plant auf den Dächern Solarzellen zur Energiegewinnung.

Zweite Entwicklungsphase

Parallel zur Realisierung der ersten Entwicklungsphase planen der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zusammen mit der Burgergemeinde Bern auf ihren angrenzenden Grundstücken östlich der Schädelinstrasse die weitere mittel- bis langfristige Arealentwicklung. Die zweite Entwicklungsphase soll dazu beitragen, WankdorfCity auch für Wohn-, Freizeit-, Hotel- und andere publikumsintensivere Nutzungen attraktiv zu gestalten. Alleine auf dem städtischen Areal sollen ab 2015 weitere 1'000 bis 2'000 Arbeitsplätze und nach Möglichkeit rund 150 Wohneinheiten entstehen.

Den Worten folgen Taten

Aber bevor es mit der zweiten Entwicklungsphase soweit ist, gilt es nun die erste Phase zu realisieren. Am 19. September 2011 erfolgte der Spatenstich zu den erwähnten Bauaktivitäten. Damit hat (endlich) die Bauphase für das neue Berner Dienstleistungsquartier begonnen. Stadtpräsident Alexander Tschäppät, Gemeinderätin und Präsidentin des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Barbara Hayoz, SBB-CEO Andreas Meyer und Verwaltungsratspräsident der Losinger Marazzi AG Jacky Gillmann liessen den Worten Taten folgen. Die Bagger sind aufgeföhren. WankdorfCity beginnt zu leben!



Hier sollen auf dem Perimeter ZPP Warmbächliweg–Güterstrasse gut 250 Wohnungen für 500-600 Bewohnerinnen und Bewohner realisiert werden; Ausgangspunkt der Arealentwicklung ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb: Warmbächliweg, Holligen-Quartier.

FONDS 2011: DIE KURZÜBERSICHT

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	13'650'102.22
davon wurden zugewiesen:	
- an den Erneuerungsfonds	8'550'102.22
- an den Spezialfonds Subventionen	2'500'000.00
- an den Spezialfonds Innovationen	2'600'000.00
Bilanzsumme	749'208'278.16
Anlagevermögen	699'295'967.99
Dotationskapital	339'820'235.62
Marktwert (ehem. Fortführungswert)	1'144'710'000.00
Erfolg vor Verzinsung Dotationskapital	30'641'114.02
getätigte Investitionen	21'057'420.63

Produktekennzahlen

in %

Nettorendite (Nettoertrag in % des Marktwertes)	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	4.03%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	5.19%
Instandhaltungsquote (Instandhaltungskosten in % des Mietertrages)	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	17.47%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	7.15%
Instandsetzungsquote (Instandsetzungskosten in % des Mietertrages)	
- Teilportfolio Wohnliegenschaften	22.04%
- Teilportfolio Geschäftliegenschaften	12.05%

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	* Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	** Aufwand	ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	31%	24'923'697.90	44%	12'406'771.69	12'516'926.21
Geschäftliegenschaften	28%	20'222'982.95	35%	5'076'744.15	15'146'238.80
Landwirtschaft	4%	418'298.00	1%	517'473.95	-99'175.95
Baurechte	36%	10'771'899.20	19%	760'473.25	10'011'425.95
Beteiligungen	1%	389'862.00	1%	89'923.25	299'938.75
Promotion	0%	0.00	0%	899'656.05	-899'656.05
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 470'683.60 und anteilige Gemeinkosten von CHF 473'538.35 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 639'832.80.			

* exkl. Liegenschaften im Bau (aus Bewertungsgründen zwischenzeitlich den Produktgruppen nicht zugeordnet)

** inkl. Gemeinkosten

Marktwert (in CHF)	1'144'710'000
Wohnliegenschaften gesamt	371'150'000
– Wohnsiedlungen (1912-1924)	70'690'000
– Wohnsiedlungen (1943-1949)	73'400'000
– Wohnsiedlungen (ab 1950)	73'340'000
– reine Wohnsiedlungen	153'720'000
Geschäftsliegenschaften gesamt	322'570'000
– Wohn- und Geschäftshäuser	34'770'000
– Industrie- und Gewerbeliegenschaften	287'800'000
Landwirtschaft gesamt	27'660'000
– Landwirtschaftliches Heimwesen	22'850'000
– Landwirtschaftliche Grundstücke	4'810'000
Baurechte gesamt	341'000'000
– Baurechte zur Wohnbauförderung	142'210'000
– übrige Baurechte	198'790'000
Baugrundstücke	82'170'000
– Baulandparzellen	82'170'000
übrige kleinere Grundstücke	160'000
– übrige Parzellen	160'000

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienverwaltung und Immobilienmarkt

	Fonds / Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	1540	487
davon sind 597 Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»		
WEG-Mietverträge	427	13
Geschäftsmietverträge	473	19
Umsatzmietverträge	514	-
Parkplatz- und Garagenmietverträge	381	167
Baurechtsverträge	330	-
Pachtverträge	87	-
Diverses	234	1

Personalkennzahlen

Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	6
Mitarbeitende	41
Auszubildende	3

Hier entsteht Wohnraum im Niedrigpreissegment für etwa 220 Bewohnerinnen und Bewohner, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit werden beim Bau der neuen Wohnungen leitend sein; im Mai 2011 hat die Stimmbewölkerung die Planung angenommen, ein Architekturwettbewerb ist in Vorbereitung: Mutachstrasse, Holligen-Quartier.



DIE PRODUKTE DES STÄDTISCHEN FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) besitzt ca. 2'000 eigene Wohnungen, die er zum grossen Teil zu moderaten bis hin zu marktüblichen Mietzinsen vermietet. Circa 30% der 2'000 Wohnungen werden im sogenannten Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» geführt. Nachdem die Betriebskommission des Fonds beschlossen hatte, dass die obengenannten circa 600 Wohnungen weiterhin nur für Anspruchsberechtigte zur Verfügung stehen sollen, wurde das entsprechende Vermietungsmodell überarbeitet. Für Wohnungen in diesem Segment gelten seit dem 1. Januar 2011 neue Vermietungskriterien sowie ein neues Vermietungsmodell. Neu ausgestellte Mietverträge werden mit zwei Mietzinsen aufgeführt. Der eine beziffert die marktübliche Miete, der andere den Mietzins für den «Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien» nach Abzug eines sogenannten «Mietzinsrabatts».

Erstmals ab 2013 wird die Liegenschaftsverwaltung alle zwei Jahre die Vermietungskriterien bei den laufenden Mietverträgen mit Vermietungskriterien überprüfen. Sollte die Mieterschaft von Mietverträgen, die aufgrund des neuen Vermietungsmodells mit marktüblicher Miete und Mietzins für «Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien» ausgestellt wurden, bei einer Überprüfung die Voraussetzungen nicht mehr erfüllen, fällt der Rabatt weg. Die Mieterschaft ist dann verpflichtet, den marktüblichen Mietzins zu bezahlen. Aber auch die «alten» Verträge gilt es zu überprüfen und je nachdem entsprechende Massnahmen einzuleiten. Mit dem neuen Vermietungsmodell kommt der Fonds dem Auftrag der städtischen Wohnbaupolitik nach, einerseits genügend günstigen Wohnraum ausschliesslich für Anspruchsberechtigte bereitzustellen, andererseits aber auch die über Jahre gewachsene soziale Durchmischung der Quartiere beizubehalten.

Sanierung Gebäudehülle Burgunderstrasse/Bernstrasse

Die Mehrfamilienhäuser Burgunderstrasse 1, 3 und 5 sowie Bernstrasse 25, 27 und 29 sind in die Jahre gekommen. Erbaut wurden sie im Auftrag der Einwohnergemeinde Bern in den Jahren 1946/47 als schlichte, leicht geschwungene Baukörper mit insgesamt je drei Hauseingängen. Weil der bauliche Zustand der Gebäudehüllen mangelhaft war und den heutigen Anforderungen in energetischer und wärmetechnischer Hinsicht nicht mehr entsprach, wurde im Frühjahr 2011 mit der Sanierung der beiden Gebäudehüllen nach MINERGIE-Standard begonnen. Sämtliche Wohnungen blieben während der gesamten Sanierung bewohnt, was bemerkenswert ist, denn zusätzlich zur Fassadensanierung wurden zudem die Decken über den obersten Wohngeschossen sowie diejenigen über den Untergeschossen gedämmt sowie überall neue Fenster mit Isolationsverglasung eingebaut. Die Balkondecken wurden saniert und die Jalousien ersetzt. Pro Hauseingang wurden zudem Sonnenkollektoren zur ergänzenden Warmwasser-Aufbereitung installiert. Die Sanierung konnte im Oktober 2011 abgeschlossen werden.

Jurastrasse 44, 47, 55 und 59

In Zusammenarbeit mit dem Verein «Für ein lebendiges Lorrainequartier» gelangte die Interessengemeinschaft «Untere Jurastrasse» mit einem Vorschlag zur Sanierung der rund 150 Jahre alten Häuser an der unteren Jurastrasse an die Liegenschaftsverwaltung. Der heutige Wohnungsmix besteht zu 75% aus Ein- und Zweizimmerwohnungen mit sehr tiefen Standards. Keines der vier Gebäude verfügt über eine Zentralheizung; geheizt wird mit Holz-, Gas- und Öleinzelföfen. Der Sanitärstandard ist minimal; teilweise befindet sich nur eine Gemeinschaftsdusche im Keller.

Im September 2010 genehmigte die Betriebskommission des Fonds die für die Sanierung benötigten Kredite. In einer ersten Etappe, beginnend im Berichtsjahr, werden die Wohnhäuser Nr. 47 und 59 saniert, später folgen die Wohnhäuser Nr. 44 und 55. Es ist unter anderem geplant, bestehende Kleinwohnungen zu Familienwohnungen mit 4 bis 6 Zimmern zusammenzulegen. Sämtliche Wohnungen werden zukünftig über eine Dusche, WC und eine zeitgemässe Küche verfügen. Es ist vorgesehen, die Heizwärme und das Warmwasser über dezentrale Sole-Wasser-Wärmepumpen zu erzeugen; dazu sind mehrere Erdsonden-Bohrungen nötig.

Die Sanierung der Liegenschaften erfolgt in leerem Zustand. Der grösste Teil der Mieterschaft wird jedoch in «ihre» sanierten Wohnungen zurückkehren. Ihnen werden für die Zeit der Sanierung Ersatzwohnungen oder Übergangslösungen angeboten.

Gesamtsanierung Bauernhaus Laubeggstrasse 36

Das zum Landsitz «Schönberg» gehörende Bauernhaus wurde 1858 erbaut und besteht seither aus einem Wohn- und einem grossen Ökonomieteil unter einem Satteldach mit Biberschwanz-Eindeckung. Im Zuge der Sanierung dieser historischen Bausubstanz war geplant, zwei moderne Wohnungen zu realisieren, jedoch unter der Bedingung, die bestehende Gebäudestruktur zu erhalten. Die bereits bestehende Wohnung im Wohnteil des Bauernhauses wurde zu einer grosszügigen 5-Zimmerwohnung erweitert. Im Ökonomieteil ist zusätzlich eine 4½-Zimmerwohnung sowie ein Atelier eingebaut worden. Der ehemalige Wohnteil wurde in seiner Struktur und Materialisierung weitgehend belassen und saniert. Die 5-Zimmerwohnung erstreckt sich über drei Geschosse. Im 1. Obergeschoss des Ökonomieteils des Bauernhauses befindet sich die Zugangsebene zur neu eingebauten 4½-Zimmerwohnung, die analog einer inneren Hülle wie «ein Haus im Haus» in die offene Struktur der bestehenden Holz-Binder-Konstruktion eingebaut wurde.

Die Gesamtsanierung, die im Jahr 2010 begann, konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Heute sind die Fassadenbauteile, Fenster und Dachdämmungen nach neuestem MINERGIE-Standard realisiert sowie sämtliche Elektroanlagen mit einer zeitgemässen Installation mit Multimedia-Verkabelung ersetzt. Aber nicht nur das: Das Bauernhaus bietet seinen neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zudem aufgrund seiner Lage inmitten einer grosszügigen Parkanlage einzigartige Aussenräume mit einem wunderschönen alten Baumbestand.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2011 (Auszug)

Burgunderstrasse 1, 3 und 5	Sanierung Gebäudehülle
Bernstrasse 25, 27 und 29	Sanierung Gebäudehülle
Jurastrasse 44, 47, 55 und 5976	Gesamtsanierung
Laubeggstrasse 36	Gesamtsanierung
Bernstrasse 1 - 5 und 25 - 29	Sanierung Gebäudehülle
Mattenhofstrasse 33 - 35	Gesamtsanierung
Hohliebi	7. Etappe Sanierung Gebäudehülle
Wylerfeldstrasse 8	Gesamtsanierung
Hofbereich Elfenau	Sanierung/ Teilumsetzung Parkpflegewerk Elfenau

GESCHÄFTS- LIEGENSCHAFTEN

Das Portfolio der Geschäftsliegenschaften blieb im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Vermietungsgrad der Objekte war und ist ausgesprochen hoch. Weil gekündigte Mietobjekte rasch wieder vermietet werden konnten, war der Leerstandanteil im Berichtsjahr durchwegs sehr gering. Die Vermietung der Geschäftsliegenschaften erfolgt gemäss den strategischen Vorgaben des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik grundsätzlich zu marktkonformen Konditionen, wobei die Nutzung der Liegenschaft Einfluss auf die Mietzinsgestaltung haben kann.

Erweiterung der Lounge beim Restaurant Schwellenmätteli

Seit der Eröffnung der Restaurants Schwellenmätteli im Sommer 2004 ist der Gastronomiebetrieb direkt an der Aare zum beliebten Treffpunkt geworden. Auch die Lounge (ehemalige Kegelbahngelände) entwickelte sich – entgegen allen Erwartungen – zu einem gefragten Ort für Festlichkeiten, die oft und mit zunehmender Beliebtheit für Hochzeitsfeste, Firmenanlässe und Schulungen gebucht wird. Das Gebäude wies vor den Erweiterungsarbeiten erhebliche Mängel an den Infrastruktureinrichtungen und an der Isolation auf. Diesem Umstand wird mit dem Umbau begegnet, so dass die Lounge nun in Zukunft den Bedürfnissen entspricht und optimal bewirtschaftet werden kann.

Die Lounge war betrieblich und energietechnisch, aber auch architektonisch das schwächste Glied der Gesamtüberbauung der Restaurants Schwellenmätteli. Das im Berichtsjahr begonnene Sanierungsprojekt sieht deshalb aareseitig eine Erweiterung für Eingangs- und Nebenräume, eine betriebliche Optimierung in der Raumgestaltung sowie die dringend notwendige energetische Sanierung der Gebäudehülle vor. Die Gebäudehülle wird gemäss MINERGIE-Standard isoliert und mittels einer hinterlüfteten Leichtmetallfassade neu verkleidet. Die Sanierungsarbeiten dauern bis März 2012.

Teilsanierung Ryff-Fabrik, Sandrainstrasse 3

Der 4-geschossige Kernbau sowie die Nebengebäude der ehemaligen alten Ryff-Fabrik – alle erbaut in den Jahren 1890-1914 – sind im Bauinventar Marzili-Weissenbühl als «schützenswert» eingestuft. Für das Sanierungsprojekt, für das im Berichtsjahr der Baukredit gesprochen wurde, und das neu eingeführte Flächenmanagementsystem der Liegenschaftsverwaltung wurden sämtliche bestehenden Aufnahmepläne aktualisiert und digitalisiert. Die Backsteinfassade, die Dächer sowie die Glasvordächer werden repariert und kleinere Sanierungsarbeiten vorgenommen. Ersetzt werden sämtliche Metallfenster; die zum Teil noch ursprünglichen Holzfenster werden instandgesetzt, die Treppenhäuser und WC-Anlagen werden aufgefrischt und wenn nötig erneuert. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben werden eine Brandmeldeanlage und Brandschutztüren eingebaut.

Das Lichtspiel zieht in die Ryff-Fabrik

Im Zuge der geplanten Überbauung auf dem Areal der städtischen Kehrrichtverbrennungsanlage wird die Kinemathek Lichtspiel ihre Räumlichkeiten an der Bahnstrasse in Holligen verlassen müssen. Der neue Standort des Lichtspiels wird die Ryff-Fabrik an der Sandrainstrasse 3 sein. Ein entsprechender Mietvertrag wurde im Berichtsjahr unterzeichnet.



Hier wird, nach dem Umzug der Feuerwehr ins Forsthaus West, durch eine Umnutzung neuer Wohn- und Arbeitsraum geschaffen, Klarheit über die künftige Nutzung wird ein Architekturwettbewerb schaffen: Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse, Spitalacker-Quartier.

Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2011 (Auszug)

Restaurants Schwellenmätteli	Sanierung Lounge
Restaurant Dählhölzli	Umgestaltung Garten und neuer Servicepavillon
Dalmaziquai 69	Umbau Lager in Tanz- und Theaterprobeflächen für IG Probebühnen
Sandrainstrasse 3	Teilsanierung
Schlösser Bümpliz	Umgestaltung Parkanlage und neuer Parkplatz
Brasserie Bärengaben	Teilsanierung und neue Gasheizung

BAURECHTE

Aktuelles in Sachen Baurechte und der Standort WankdorfCity waren im Berichtsjahr eng miteinander verbunden. Zum einen konnte mit der Losinger Marazzi AG ein zusätzlicher Baurechtsvertrag über ein schon vorher reserviertes Baufeld geschlossen werden. Daneben wurden aber auch – immer in Hinblick auf die Weiterentwicklung des Areals WankdorfCity – drei bestehende Baurechte vorzeitig aufgehoben. Einerseits dasjenige des Vereins Paricenter Bern (PBE) für das Gebäude an der Stauffacherstrasse 126 p/q; andererseits die Baurechte für die Produktionsstätten der Firma Vetrotech Saint-Gobain (International) AG an der Stauffacherstrasse 122 a/b und 128.

Unabhängig von diesen vorzeitigen Baurechtsaufhebungen, welche sich aus der Arealentwicklung WankdorfCity ergeben, wird der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mittelfristig vermehrt mit zeitlich ablaufenden Baurechten konfrontiert werden. Mehrere um die Mitte des letzten Jahrhunderts abgeschlossene Vertragsverhältnisse sind in Hinblick auf den anstehenden Zeitablauf zu überprüfen. Je nach Strategiebeurteilung für die Entwicklung des konkreten Standorts ist dabei entweder eine Verlängerung des Baurechtsvertrages (allenfalls unter Anpassung an die geänderten Verhältnisse) auszuhandeln oder aber der Heimfall der Gebäude an die Einwohnergemeinde Bern zu regeln und entsprechend zu vollziehen.

Schönbergpark und Bitziusstrasse/Haspelweg

Bereits im letzten Geschäftsbericht wurde darüber berichtet, dass die Vergabe der Baurechte der beiden Neubauprojekte im Schönbergpark und an der Bitziusstrasse/Haspelweg beschlossen wurde. Nun konnten im Berichtsjahr auch die entsprechenden Verträge unterzeichnet werden: Für das Projekt «Casa Cortile» mit der Labag Landhaus AG Bern und für das Projekt «Flügel Schlag» mit der Implen Development AG Dietlikon.

Europaplatz

Nach Jahren des Stillstands nimmt auch der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen langsam Fahrt auf. An diesem Standort, der im Übrigen nach dem Hauptbahnhof am zweitbesten in Bern erschlossenen ist, konnten im Berichtsjahr verschiedene Bauprojekte begonnen oder bereits Inbetrieb genommen werden. Auch das auf einem Grundstück des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik geplante Bauprojekt «Europaplatz – Begegnen und Bewegen» (Abgabe im Baurecht) hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine wichtige Hürde genommen. Die Firma Halter Entwicklungen, Zürich – Vertragspartnerin des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik – erhielt nun endlich, nach beinahe zehn Jahren der Planung und Vorbereitung, die rechtskräftige Baubewilligung für ihr Projekt.

Alle Beteiligten sind überzeugt: Beim Europaplatz entsteht ein einzigartiges, neues Immobilienprojekt mit unterschiedlichen Nutzungsformen. Der urbane Platz wird zu einem Ort, wo sich Menschen, Kulturen und Interessen begegnen und zu einem Knotenpunkt, von wo aus sich Menschen überall hin bewegen. Nebst dem einzigartigen Haus der Religionen entstehen auf einer Geschossfläche von insgesamt 30'000 m² Verkaufs- und Büroflächen, Wohnungen, ein Restaurant, ein Hotel sowie eine dreigeschossige Tiefgarage. Das geplante Wohnangebot wird insbesondere jenen Menschen entgegen kommen, welche einen hohen Anspruch an die Mobilität haben. Halter Entwicklungen beabsichtigt, mit den Bauarbeiten auf der Baurechtsliegenschaft des Fonds im zweiten Semester 2012 zu starten.

Geschäftstätigkeiten 2011 (Auszug)

WankdorfCity – BR-Paricenter	Bern Gbbl.-Nr. 2706/05	Rückkauf eines Baurechts
WankdorfCity – BR-Vetrotech	Bern Gbbl.-Nr. 2704/05	Rückkauf eines Baurechts
WankdorfCity – BR-Vetrotech	Bern Gbbl.-Nr. 2802/05	Rückkauf eines Baurechts
Wohnbauprojekt Flügelschlag	Bern Gbbl.-Nr. 1856/04	Verkauf im Baurecht
Wohnbauprojekt Casa Cortile	Bern Gbbl.-Nr. 4444/04	Verkauf im Baurecht
WankdorfCity Baubereich 2 b / c	Bern Gbbl.-Nr. 3091/05	Verkauf im Baurecht
Matzenriedstrasse 104	Bern Gbbl.-Nr. 4976/06	Verkauf im Baurecht

PROMOTIONEN

Die Promotionstätigkeit des Fonds konzentrierte sich im Berichtsjahr auf verschiedene Arealentwicklungen. Unter Federführung der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern wurde zusammen mit der Burgergemeinde Bern ein Workshopverfahren (Studienauftrag nach SIA 143 – Planungsstudie / Ideenstudie mit drei eingeladenen Planerteams) über die Teilgebiete östlich der Schädelinstrasse (exkl. Rosalia-Wenger-Platz) und Teilgebiet der Burgergemeinde Bern durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens war es, Aussagen über das maximal mögliche bzw. verträgliche Nutzungsmass, Nutzungsart und Nutzungsmix, allfällige Anpassung der Erschliessungsachsen (Gardistrasse), sowie der Bauelfeldformen zu erhalten.

Neben dem soeben erwähnten Studienauftrag traten die Projekte Altes Tramdepot Burgernziel, KVA-Warmbächliweg, Mutachstrasse und Alte Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70 sowie die weniger Aufmerksamkeit erlangenden Areale an der Eymatt- und Zwysigstrasse in den Fokus der Betrachtungen. Bei allen Genannten handelt es sich um klassische Immobilienentwicklungen, das heisst, um die Entwicklung von Arealen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Neben der geplanten Wertschöpfung bei Arealentwicklungen steht immer auch eine nachhaltige Stadtentwicklung im Vordergrund. Zukunftsfähig, aber auch zukunftsverträglich: das bedeutet für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik das Betreiben einer nachhaltigen Immobilienentwicklung, verbunden mit einer schonenden aber zielführende Standort- bzw. Stadtentwicklung. Gerade die neu gebauten Immobilien haben dabei sowohl heutigen wie auch künftigen Nutzeranforderungen bei einer hohen sozialen Qualität zu genügen, ohne dabei negative Einwirkungen auf die Umwelt zu verursachen.

Entwicklung Warmbächliweg – Güterstrasse – Bahnstrasse

Durch die Verlegung der alten Kehrichtverwertungsanlage (KVA) am Warmbächliweg 2 in das Gebiet Forsthaus West entsteht für die Stadt Bern die Gelegenheit, an zentrumsnaher, gut erschlossener Lage nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen, was letztendlich zu einer Aufwertung des ganzen Holligen-Quartiers führen wird. Geplant ist, dass Energie Wasser Bern (ewb) nach Inbetriebnahme der neuen Energiezentrale die alte Anlage am Warmbächliweg rückbaut und altlastenfrei an den Fonds veräussert. Um eine hohe Überbauungsqualität des gesamten Areals zu sichern, ist es von Vorteil, wenn der Fonds gleichzeitig auch seine beiden eigenen Grundstücke an der Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 für eine neue Nutzung bereitstellt. Somit kann eine städtebaulich sinnvolle Lösung über den gesamten Perimeter entwickelt werden. Durch die Abgabe im Baurecht soll ein neues Wohnquartier mit rund 250 Wohnungen für ca. 500-600 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Die Betriebskommission des Fonds hat im Berichtsjahr die Arealstrategie verabschiedet, einem städtebaulichen Ideenwettbewerb sowie dem Planungskredit für dessen Durchführung zugestimmt.

Entwicklung Eymattstrasse 146 + 146 a

Bei jeder Immobilienentwicklung stellt sich zu Beginn des Prozesses die Frage nach einer Vision oder einem Leitbild für die künftige Nutzung der Liegenschaft. Diese Werte bilden schlussendlich die Grundlage für eine passende und umsetzbare Objektstrategie. Die ehemaligen, nicht mehr betriebsnotwendigen städtischen Asylbaracken in der Eymatt wurden aufgrund deren Entwicklungspotenzials bezüglich der bestehenden Bau- und Zonenordnung (W2) dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zugeführt. In Zusammenhang mit der städtischen Strategie- und Zonenkonformität waren so zumindest die Nutzungsart (Wohnen) und das Nutzungsmass (Bauklasse 2) vorgegeben. Diese Parameter reichen jedoch kaum aus, um das richtige Produkt am richtigen Ort zu platzieren. Aufgrund einer durchgeführten Analyse wurde im Berichtsjahr ein Leitbild für die Arealentwicklung erarbeitet. Das erarbeitete Leitbild bildet heute die Grundlage für die weiteren Planungsschritte, insbesondere für die bestehenden Wettbewerbsverfahren. So soll im Rahmen eines Ideenwettbewerbs das ganze Eymattquartier als Betrachtungsperimeter fungieren, um der speziellen Quartierstruktur Rechnung zu tragen. Erst in der 2. Phase sollen – basierend auf den Ergebnissen des Ideenwettbewerbs – konkrete Lösungen mittels parzellenscharfen Studienaufträgen erarbeitet werden, wobei sich sämtliche Beteiligte immer am vorliegenden Leitbild zu orientieren haben.

Geschäftstätigkeiten 2011 (Auszug)

Dählenweg, Köniz	Gbb.-Nr. 10164 Köniz	Verkauf
Viktoriastrasse 70 / 70 a, Bern	Gbb.-Nr. 1893/IV	Kauf

LANDWIRTSCHAFT

Neben sechs Vollerwerbsbetrieben besitzt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik heute noch rund 40 Einzelparzellen, die von 24 privaten Landwirten bewirtschaftet werden. Auf einigen dieser Parzellen stehen heute noch Bauernhäuser, die jedoch nicht mehr ihrem eigentlichen Zwecke dienen. Die Landwirtschaftsstrategie des Fonds verlangt die Stärkung der noch verbleibenden vier Betriebe auf Stadtboden (die beiden anderen befinden sich in der Gemeinde Wald-Englisberg und Köniz). Werden Landwirte pensioniert oder geben aus anderen Gründen ihren Betrieb auf, werden die freiwerdenden Parzellen, wenn möglich und sinnvoll, den vier Pachtbetrieben der Stadt zugeschlagen. Die dadurch freiwerdenden Bauernhäuser sind meist durch die langjährige intensive Nutzung gezeichnet und benötigen umfassende Renovationsarbeiten. Diese Bauernhäuser werden vom Fonds in der Regel im Baurecht an Privatpersonen abgegeben. Das gesamte Land verbleibt damit weiterhin im Eigentum der Stadt Bern.

Werden die Bauernhäuser nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, besteht nach dem Raumplanungsgesetz die Möglichkeit, auch Teile des Ökonomieteiles für Wohnzwecke auszubauen. Diese Geschäfte unterliegen dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11). Sämtliche Umbauprojekte müssen vom Regierungsrat des Kantons Bern genehmigt werden. Um möglichst allen Interessierten gleiche Chancen für den Erwerb einer solchen Liegenschaft im Baurecht zu unterbreiten, schreibt der Fonds den Verkauf seiner Bauernhäuser nach dem Due Diligence Prinzip öffentlich aus. Ziel der Due Diligence ist es, das bestehende Informationsungleichgewicht zwischen den Parteien abzubauen und die finanzielle, vertragliche und steuerliche Gestaltung des Kaufes vorzubereiten. Gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt es, die Chancen und Risiken genau gegeneinander abzuwägen. Immer handelt es sich bei diesen Objekten ja um ältere Gebäude mit einem grossen Unterhaltsbedarf. Zudem weisen sie riesige Volumen auf, bereits eine Dachsanierung ist mit hohen Kosten verbunden. Umnutzungen des Ökonomieteils in Wohnungen sind zudem vorgängig mit der Denkmalpflege abzusprechen. Neben den vielen Randbedingungen, die einen Kauf und die Sanierung beschränken, hat der Kauf eines Bauernhauses jedoch auch viele Vorteile. Bauernhäuser bieten nämlich für individuelles Wohnen fast unbeschränkte Möglichkeiten in Bezug auf attraktive Grundrisse und eine nachhaltige Umlandnutzung.

Oberbottigenweg 69/71 und Matzenriedstrasse 104

Der Fonds verkaufte im Berichtsjahr die Liegenschaften Oberbottigenweg 69/71 und Matzenriedstrasse 104 im Baurecht.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2011

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	Rosshäusernstrasse 21, 3020 Riedbach	13	IP
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	68	IP
Betrieb Salzmann	Alter Kirchweg 3, 3084 Köniz	17	IP

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

** Integrierte Produktion



Hier ist eine Überbauung mit rund 100 Wohnungen und Dienstleistungsflächen geplant, ein Architekturwettbewerb wird die städtebauliche Qualität sicherstellen: Tramdepot Burgernziel, Kirchenfeld-Quartier.

BETEILIGUNGEN

100 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Bern feierte im Jahr 2011 ein besonderes Jubiläumsjahr. Sie konnte ihr hundertjähriges Bestehen mit verschiedenen kleineren Anlässen, einem grossen Fest in der Matte und einer Festschrift in Buchform begehen. Im Jubiläumsjahr wurden die Liegenschaften der Gemeinnützigen Baugesellschaft Bern in der Badgasse 43 + 45 einer umfassenden Sanierung unterzogen.

Übernahme Baugesellschaft Feldheim AG

Die Baugesellschaft Feldheim AG gelang es schon seit längerem nicht mehr, mit ihrem bescheidenen Eigenkapital und den nur noch wenig verbliebenen Stockwerkeinheiten dem Gesellschaftszweck zu genügen. Deshalb hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) im Berichtsjahr alle Aktien der Baugesellschaft übernommen und ist damit Alleinaktionär. Mit der 100%igen Übernahme ist die Gesellschaftsstruktur nun entflochten und der Fonds hat sich mit der Übernahme Handlungsspielräume in verschiedene Richtungen eröffnet.

Wettbewerbsprojekt Brünnen Eichholz

Die Baugesellschaft Brünnen Eichholz jurierte im Berichtsjahr einen Architekturwettbewerb auf dem Baufeld 2 in Brünnen und erklärte das Projekt «à discrétion» zum Siegerprojekt.

Sempachpark Holligen Baugesellschaft Bern

Im Berichtsjahr konnten nun alle 2½-, 3½- und 6½-Zimmer-Eigentumswohnungen im Sempachpark durch die Holligen Baugesellschaft Bern verkauft werden.

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2011

Name	Anteil an GK in CHF	Beteiligung	Rechtsform
Baugenossenschaft Aare Bern	206'750	23.83%	Genossenschaft
Baugenossenschaft Bethlehem Bern	75'000	49.02%	Genossenschaft
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	115'000	35.06%	Genossenschaft
Baugesellschaft Feldheim AG	177'000	98.33%	Aktiengesellschaft
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	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	1.54%	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
Stadtwohnungen 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 für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

- Stadtbauten Bern;
- Diverse Legate, betreut durch die Finanzverwaltung der Stadt Bern;
- Diverse Wohnbaugesellschaften;
- Finanzvermögen, das sich ausserhalb des Fondsvermögens befindet;
- Bern Arena Stadion AG für das Facility Management der PostFinance-Arena (bis 31.08.2011) und das Führen der Gesellschaftsbuchhaltung;
- Rebgut der Stadt Bern;
- Mandate der Abteilung Erwachsenen- und Kinderschutz der Stadt Bern.

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende der Liegenschaftsverwaltung involviert bei:

- der Neugestaltung der Etiketten für die Weine des Rebgutes auf der St. Petersinsel;
- der Umsetzung verschiedener Verkaufsförderungsmassnahmen des Rebgutes auf der St. Petersinsel (www.rebgutstadtbern.ch);
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Biwo AG;
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Wyler-Baugesellschaft Bern AG.

...für Behörden

Die angebotenen Dienstleistungen für Behörden entsprachen denen der Vorjahre. Sie umfassten 2011:

- 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 17 politischen Vorstössen und 9 Stellungnahmen.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2011 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

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

Die Fondsrechnung schliesst vor Zuweisung in die Spezialfinanzierung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 13'650'102.22. Die Spezialfinanzierung beinhaltet neben dem Erneuerungsfonds der Sonderrechnung auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialfonds: Subventionsfonds und Innovationsfonds.

Verteilung Ertragsüberschuss	in CHF
ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	8'500'000.00
ausserordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds	50'102.22
Zuweisung Subventionsfonds	2'500'000.00
Zuweisung Innovationsfonds	2'600'000.00
	13'650'102.22

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2011 einen Saldo von Total CHF 208'917'405.09 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem Finanz- und Investitionsplan 2013-2022 insgesamt rund CHF 169 Mio.

BESTANDESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um ca. CHF 13 Mio. erhöht und beträgt per 31.12.2011 CHF 749'347'537.51 (Vorjahr CHF 736'322'344.14).

Aktiven

Im Berichtsjahr sind die Flüssigen Mittel um CHF 2 Mio. zurückgegangen und der Kontokorrent mit der Stadtkasse weist ein Guthaben von CHF 33'506'348.08 (Vorjahr CHF 35'630'257.72) auf.

Die Forderungen wurden neu gegliedert und das Konto Übrige Forderungen aufgehoben. Vom letztjährigen Saldo von rund CHF 11 Mio. sind bis auf den noch nicht fälligen Kaufpreis von CHF 4'000'000.00 der Einstellhalle beim PostFinance Tower, welche mit dem Bezug des Towers fällig werden, alle Forderungen beglichen.

Über die Investitionsrechnung (Verpflichtungskredite) wurden insgesamt CHF 21 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (ohne Infrastrukturausgaben Brünnen) investiert. Mit rund CHF 3 Mio. entfielen 2011 die höchsten Investitionen auf die Infrastrukturbauten im WankdorfCity und mit CHF 2 Mio. auf das Projekt Stöckacker Süd.

Beim Anlagevermögen ist ein Zuwachs von CHF 21 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

Zugänge

Erwerb der Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse 70 / 70a	5'900'000.00
Erwerb der Baurechte Vetrotech und Paricenter im Areal WankdorfCity	4'300'000.00

Abgänge

Verkauf Parzelle am Dählenweg	1'710'000.00
Verkauf des Projekts Flügelschlag (Schönberg)	1'600'000.00
Verkauf des Projekts Casa Cortile (Schönberg)	1'500'000.00
Abgabe im Baurecht Matzenriedstr. 104	370'000.00
Abgabe im Baurecht Oberbottigenweg 69 / 71	230'000.00

Passiven

Die Position Darlehen beträgt am Bilanzstichtag nach wie vor CHF 180 Mio. Im Fremdkapital ist zudem wieder eine Rückstellung für langfristige Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 2'249'667.25 aufgeführt.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per 31.12.2011 CHF 3'388'589.00 gegenüber dem Vorjahr von CHF 3'465'020.35.

Das Dotationskapital beträgt unverändert CHF 339'820'235.62. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2011 auf insgesamt CHF 208'917'405.09 (Vorjahr CHF 195'267'302.87).

ERFOLGSRECHNUNG

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

Bruttogewinn Fonds (in CHF)

43'037'899.01

Es handelt sich hierbei um die Erträge aus der Vermietung von Wohnliegenschaften, Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und Parzellen sowie Baurechtszinsen einerseits und den Erträgen aus Beteiligungen und aus Honoraren andererseits. Unter Berücksichtigung der direkten Liegenschaftsaufwendungen beträgt der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn CHF 43'037'899.01.

Trotz Senkung der Mietzinsen auf den 01.05.2011 (Anpassung Referenzzinssatz auf 2.75%) konnte mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung durch Erhöhungen aus Sanierungen und neuen respektive erhöhten Baurechtszinsen realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Gegenüber dem Budget 2011 fallen die Unterhaltsaufwendungen deutlich geringer aus als erwartet.

Ordentlicher EBIT (in CHF)

36'332'734.92

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 6'925'221.00 in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge wie zum Beispiel die Erträge aus der Plakatierung.

Ordentlicher Betriebsgewinn (in CHF)

22'349'522.87

In dieser Stufe werden die ordentlichen Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden die Darlehen von insgesamt CHF 180'000'000.00 mit einem Zinsaufwand von CHF 4'395'000.00 oder 2.44% verzinst.

Die Dotationskapitalverzinsung beträgt im ordentlichen Umfang CHF 9'888'768.85 oder 2.91%, was der durchschnittlichen Verzinsung der städtischen Anleihen entspricht.

Die Stadt verzinst im Gegenzug das Kontokorrentguthaben des Fonds mit CHF 242'208.40 oder 0.47%.

Das Resultat von CHF 22'349'522.87 zeigt das Ergebnis des Fonds pro 2011 in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn (in CHF)

13'650'102.22

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Dies sind einerseits die ausserordentlichen Unterhaltskosten aus Sanierungen, die im Berichtsjahr mit ca. CHF 7.6 Mio. eher gering ausgefallen sind. Diese Kosten werden dem Erneuerungsfonds entnommen.

Die Zusatzverzinsung (Differenz auf 5%) des Dotationskapitals schlägt mit CHF 7'102'242.95 oder 2.09 % zu Buche. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr CHF 3'059'373.70.

Die Aufwertung von im Berichtsjahr angepassten Baurechten betrug insgesamt CHF 18'254'100.60 (Vorjahr CHF 26'847'669.85). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen von insgesamt CHF 15'011'703.60 vorgenommen. Diese betreffen vor allem die Wertberichtigung auf den Liegenschaften Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 im Perimeter der KVA Warmbächliweg. Im Rahmen des vorliegenden Abschlusses haben wir diese Liegenschaften auf den errechneten Landwert abgeschrieben.

Der periodenfremde Erfolg wird ebenfalls in dieser Stufe angezeigt. Er betrug im Berichtsjahr CHF 303'012.15, was im Wesentlichen auf die im letzten Jahr nicht abgegrenzte Verzinsung des nicht gewährten Bonus für schnelles Bauen im Oberfeld Ostermundigen zurückzuführen ist.

Zuweisung Spezialfinanzierung

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventionsfonds und eines Innovationsfonds verabschiedet hat, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung der Zuweisung auf die beiden vorgenannten Fonds und den Erneuerungsfonds.

Die geforderte jährliche Rückstellung für den grosszyklischen Unterhalt beträgt nach neusten Berechnungen rund CHF 8.5 Mio. Der Erneuerungsfonds beträgt vor der Zuweisung 2011 179 Mio. Franken. Ein Grossteil des Nettoertrages 2011 ist auf buchmässige, nicht realisierte Aufwertungen von Baurechten zurückzuführen.

Erneuerungsfonds (in CHF)		179'892'302.87	
ordentliche Zuweisung 2011	8'500'000.00		
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-7'595'936.25		
ausserordentliche Zuweisung 2011	7'646'038.47	8'550'102.22	
Total 31.12.2011			188'442'405.09
Subventionsfonds (in CHF)		7'000'000.00	
Zuweisung 2011	2'500'000.00		
Bezug 2011	0.00	2'500'000.00	
Total 31.12.2011			9'500'000.00
Innovationsfonds (in CHF)		8'375'000.00	
Zuweisung 2011	2'600'000.00		
Bezug 2011	0.00	2'600'000.00	
Total 31.12.2011			10'975'000.00

BESTANDESRECHNUNG PER 31.12.2011

in CHF	Bestandesrechnung	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	per 31.12.2011		per 31.12.2010	
Aktiven	749'208'278.16		736'322'344.14	1.75%
Flüssige Mittel				
Kontokorrent Stadtkasse	33'506'348.08		35'630'257.72	-5.96%
Forderungen				
WEG-Guthaben	56'221.45		65'303.45	-13.91%
Forderungen Mieter und übrige	5'532'427.99	1	1'322'835.20	318.23%
abz. Delkredere	-401'830.00	2	-401'830.00	0.00%
Übrige Debitoren Forderungen	0.00	1	11'095'467.04	-100.00%
Forderungen aus Verkäufen	1'910'969.10	3	4'357'854.10	-56.15%
Guthaben aus HK/NK	8'061'167.40	4	10'132'715.30	-20.44%
Darlehen	92'126.90	5	92'126.90	0.00%
Anlagevermögen				
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	3'567'285.00	6	3'351'685.00	6.43%
Liegenschaften im Bau	111'850'883.01	7	110'168'911.98	1.53%
abz. Wertberichtigung Anteil Unterhalt	-30'957'887.30	7	-34'084'816.93	-9.17%
Reine Wohnliegenschaften	190'137'698.05	8	183'840'461.50	3.43%
Wohn- und Geschäftshäuser	43'032'802.00	8	36'879'451.70	16.69%
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	121'570'452.45	8	144'209'054.00	-15.70%
Landwirtschaftliche Grundstücke	24'059'621.97	8	24'854'026.97	-3.20%
Baurechte	219'532'329.10	8	193'121'611.10	13.68%
Baulandparzellen	16'502'783.71	8	10'428'680.46	58.24%
Abgrenzungen				
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'154'879.25	9	1'258'548.65	-8.24%

in CHF	Bestandesrechnung	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	per 31.12.2011		per 31.12.2010	
Passiven	749'347'537.51		736'322'344.14	1.75%
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Kreditoren	5'166'021.03		4'109'763.68	25.70%
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	7'175'951.27		9'005'556.87	-20.32%
Vorauszahlungen Mieter	2'474'193.40		2'402'056.90	3.00%
Rückstellungen Boiler/ Tankrevision	138'830.85		102'201.85	35.84%
Rückstellung Zeitguthaben Mitarbeitende	16'644.00		19'666.00	-15.37%
Fremdkapital				
Darlehen	180'000'000.00	10	180'000'000.00	0.00%
Rückstellungen für langfristige Verbindlichkeiten	2'249'667.25		2'130'540.00	5.59%
Eigenkapital				
Dotationskapital der Stadt Bern	339'820'235.62	11	339'820'235.62	0.00%
Erneuerungsfonds	188'442'405.00		179'892'302.87	4.75%
Subventionsfonds	9'500'000.00		7'000'000.00	35.71%
Innovationsfonds	10'975'000.00		8'375'000.00	31.04%
Abgrenzungen				
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'388'589.00	12	3'465'020.35	-2.21%

* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 39

ERFOLGSRECHNUNG 2011

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2011	TOTAL IST 2010	Veränderung 10/11
Einzelerträge				
Miete/Baurechtszins		49'992'379.50	49'609'565.60	1%
Mietertrag aus Generalmiete	20	5'678'916.50	5'930'847.70	-4%
Beteiligungserträge		344'780.00	311'030.00	11%
Verwaltungshonorare		504'850.70	550'486.70	-8%
übrige Erträge	13	676'496.95	1'090'766.95	-38%
TOTAL Einzelerträge		57'197'423.65	57'492'696.95	-1%
Einzelkosten				
Unterhalt Instandhaltung		2'983'601.20	5'747'932.20	-48%
Unterhalt Instandsetzung		1'912'538.35	0.00	100%
Honorare DL Dritter		338'953.10	453'346.25	-25%
Generalmiete (Aufwand)	20	5'439'448.30	5'728'140.35	-5%
übrige Mieten, Pacht		359'486.25	331'141.05	9%
Energie- und Heizkosten		547'575.65	504'669.30	9%
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt		1'564'884.60	1'548'710.25	1%
übrige Liegenschaftskosten	14	932'917.40	952'531.31	-2%
übrige Kosten	21	80'119.79	86'194.00	-7%
TOTAL Einzelkosten		14'159'524.64	15'352'664.71	-8%

* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung, ab Seite 39w

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2011	TOTAL IST 2010	Veränderung 10/11
Bruttogewinn		43'037'899.01	42'140'032.24	2%
(Bruttogewinnmarge)		75.24%	73.30%	
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg		-220'056.91	-337'398.45	-35%
Verwaltungskosten		6'925'221.00	6'974'023.10	-1%
Ordentlicher EBIT		36'332'734.92	35'503'407.59	2%
(EBIT-Marge)		63.52%	61.75%	
Immobilien-Finanzierung		13'990'712.60	15'335'265.55	-9%
übriger Finanzierungserfolg		-7'500.55	-5'682.30	32%
Ordentlicher Betriebsgewinn		22'349'522.87	20'173'824.34	11%
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	19	7'595'936.25	3'684'129.10	106%
Abschreibungen	18	15'011'703.60	5'839'294.60	157%
Zusatzverzinsung Dotationskapital		7'102'242.95	5'737'631.45	24%
periodenfremder Erfolg		303'012.15	2'112'626.75	-86%
Veräusserungsgewinne	15	-3'059'373.70	-2'681'030.71	14%
Liegenschaftsgewinnsteuern	17	0.00	29'938.20	-100%
Aufwertungen Baurechte	16	-18'254'100.60	-26'847'669.85	-32%
Reingewinn		13'650'102.22	32'298'904.80	-58%

ERFOLGSRECHNUNG 2011

NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 1

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
Einzelerträge				
Miete / Baurechtszins	49'992'379.50	18'971'442.10	19'848'527.55	414'953.55
Ertrag aus Generalmiete	5'678'916.50	5'678'916.50	0.00	0.00
Beteiligungserträge	344'780.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	504'850.70	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	676'496.95	273'339.30	374'455.40	3'344.45
TOTAL Einzelerträge	57'197'423.65	24'923'697.90	20'222'982.95	418'298.00
Einzelkosten				
Unterhalt Instandhaltung	2'983'601.20	2'052'646.50	816'805.10	88'294.20
Unterhalt Instandsetzung	1'912'538.35	1'261'584.30	602'061.10	36'203.70
Honorare DL Dritter	338'953.10	55'017.90	160'838.40	63'940.05
Generalmiete (Aufwand)	5'439'448.30	5'439'448.30	0.00	0.00
Übrige Mieten, Pacht	359'486.25	194'338.10	92'081.80	700.00
Energie- und Heizkosten	547'575.65	186'134.40	353'714.30	3'258.15
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt	1'564'884.60	625'185.55	629'086.35	52'584.95
übrige Liegenschaftskosten	932'917.40	120'956.45	805'499.65	4'661.30
übrige Kosten	80'119.79	30'369.45	30'067.00	0.00
TOTAL Einzelkosten	14'159'524.64	9'965'680.95	3'490'153.70	249'642.35

P860114	P860120	P860130	P860140	P860160	P860170
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
10'757'456.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	344'780.00	0.00
0.00	0.00	459'768.70	0.00	45'082.00	0.00
14'442.90	0.00	10'914.90	0.00	0.00	0.00
10'771'899.20	0.00	470'683.60	0.00	389'862.00	0.00
25'855.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12'689.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42'881.75	5'661.95	0.00	10'613.05	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
72'366.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4'468.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
258'027.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1'800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
652.40	239.00	275.24	18'516.70	0.00	0.00
418'741.70	5'900.95	275.24	29'129.75	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG 2011

NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 2

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
Bruttogewinn	43'037'899.01	14'958'016.95	16'732'829.25	168'655.65
(Bruttogewinnmarge)	75.24%	60.02%	82.74%	40.32%
Gemeinkosten				
Übriger Immobilienerfolg	-220'056.91	-73'366.91	-73'345.00	0.00
Verwaltungskosten	6'925'221.00	2'514'457.65	1'659'935.45	267'831.60
(Verwaltungskosten)	100.00%	36.31%	23.97%	3.87%
Ordentlicher EBIT	36'332'734.92	12'516'926.21	15'146'238.80	-99'175.95
(EBIT-Marge)	63.52%	50.22%	74.90%	-23.71%
Immobilien-Finanzierung	13'990'712.60	4'664'503.60	4'663'104.50	0.00
Übriger Finanzierungserfolg	-7'500.55	-2'576.40	-87.50	-4'836.65
Ordentlicher Betriebsgewinn	22'349'522.87	7'854'999.01	10'483'221.80	-94'339.30
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Unterhalt ausserordentlich	7'595'936.25	4'181'727.70	2'392'300.30	88'358.20
Abschreibungen	15'011'703.60	0.00	15'011'703.60	0.00
Zusatzverzinsung Dotationskapital	7'102'242.95	0.00	0.00	0.00
periodenfremder Erfolg	303'012.15	73'596.00	141'358.65	5'016.35
Veräusserungsgewinne	-3'059'373.70	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftsgewinnsteuern	0.00	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen Baurechte	-18'254'100.60	0.00	0.00	0.00
Reingewinn	13'650'102.22	3'599'675.31	-7'062'140.75	-187'713.85

P860114	P860120	P860130	P860140	P860160	P860170
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
10'353'157.50	-5'900.95	470'408.36	-29'129.75	389'862.00	0.00
96.11%		99.94%		100.00%	
-73'345.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
415'076.55	893'755.10	473'538.35	610'703.05	89'923.25	0.00
5.99%	12.91%	6.84%	8.82%	1.30%	0.00%
10'011'425.95	-899'656.05	-3'129.99	-639'832.80	299'938.75	0.00
92.94%		-0.66%		76.93%	
4'663'104.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5'348'321.45	-899'656.05	-3'129.99	-639'832.80	299'938.75	0.00
0.00	933'550.05	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	7'102'242.95	0.00	0.00	0.00	0.00
-11'086.10	94'127.25	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-3'059'373.70	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-18'254'100.60	0.00	0.00	0.00	0.00
5'359'407.55	12'283'898.00	-3'129.99	-639'832.80	299'938.75	-13'650'102.22

MITTELFLUSSRECHNUNG 2011*

in CHF	2011
Flüssige Mittel 01.01. (Kasse, KK Stadtkasse)	35'630'257.72
Flüssige Mittel 31.12.	33'506'348.08
Veränderung Fonds	-2'123'909.64
Reingewinn (Zuweisung Erneuerungsfonds)	13'650'102.22
Abschreibungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens	15'007'703.60
Aufwertung Baurechte	-18'254'100.60
Zunahme/Abnahme langfristige Rückstellungen	119'127.25
Rückstellung aus Verkauf Oberfeld, Ostermundigen	-1'827'266.45
Abnahme Delkredere	0.00
Abnahme/Zunahme Wertberichtigung angefangene Investitionen	7'485'580.37
Cashflow	16'181'146.39
Abnahme/Zunahme Forderungen	9'003'050.70
Abnahme/Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten	1'630'712.40
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	26'814'909.49

* Swiss GAAP Fer 6, IPSAS 2

in CHF

2011

Investitionen Wohnliegenschaften	0.00	
Investitionen Geschäftliegenschaften	-6'909'482.38	
Investitionen Landwirtschaft	-742.50	
Investitionen Baurechte	-10'187'999.45	
Investitionen Bauland	-6'569'696.10	
Investitionen Liegenschaften im Bau	-18'394'306.83	-42'062'227.26
Investitionen Beteiligungen	-215'600.00	-215'600.00
Devestition Wohnliegenschaften	264'759.15	
Devestition Geschäftliegenschaften	9'741'694.88	
Devestition Landwirtschaft	795'147.50	
Devestition Baurechte	2'395'970.00	
Devestition Bauland	141'436.60	
Devestition Liegenschaften im Bau	0.00	13'339'008.13
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		-28'938'819.13

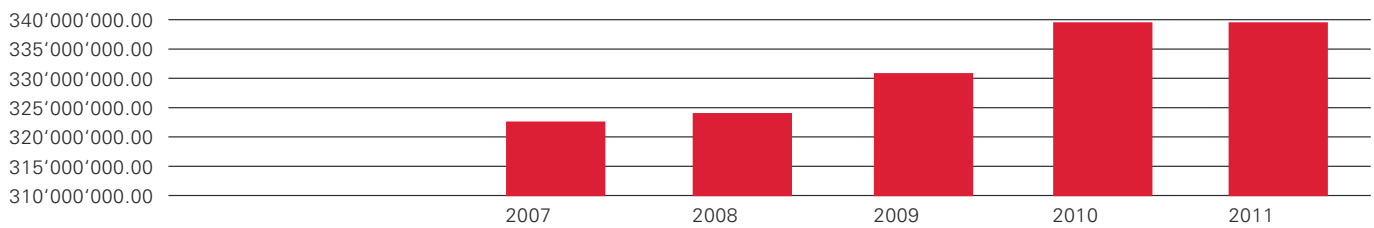
Aufnahme Darlehen	0.00	
Zunahme Dotationskapital	0.00	0.00
Rückzahlung Darlehen	0.00	
Rückzahlung Hypotheken	0.00	0.00
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		0.00

Veränderung Fonds

-2'123'909.64

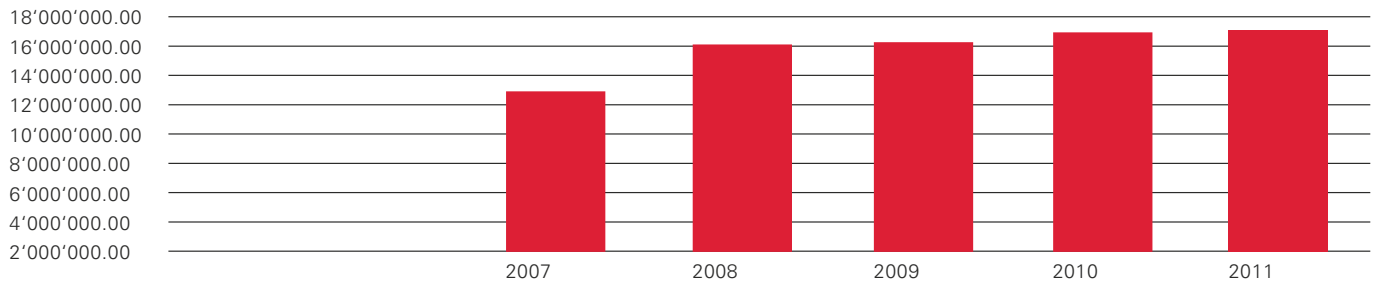
DOTATIONSKAPITAL

	2007	2008	2009	2010	2011
Dotationskapital	322'915'441.67	324'427'541.67	331'527'541.67	339'820'235.62	339'820'235.62



VERZINSUNG DOTATIONSKAPITAL

	2007	2008	2009	2010	2011
Verzinsung Dotationskapital	12'824'316.75	16'145'772.10	16'368'307.64	16'975'241.05	16'991'011.80
	4%	5%	5%	5%	5%



ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1 Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen

Hierbei handelt es sich um die am Bilanzstichtag ausstehenden Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen (CHF 5'532'427.99). Die Verdreifachung gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass das Konto für die übrigen Debitoren Forderungen aufgelöst wurde und auf dieses Sammelkonto umgebucht wurden. Aus diesem Grund wurde das Sammelkonto von «Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern» auf «Forderungen gegenüber Mietern und Übrigen» umbenannt.

2 Delkredere

in CHF	01.01.2011	31.12.2011	Veränderung	* in %
	401'830.00	401'830.00	0.00	7.26

* 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 Forderungen aus Verkäufen

Die Forderungen aus Verkäufen setzen sich hauptsächlich aus noch nicht definitiv abgewickelten Transaktionen im Zusammenhang mit den verkauften Baufeldern in Brünnen Nord zusammen.

4 Guthaben aus HK / NK

Per Bilanzstichtag waren 64.8% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2010/2011 abgerechnet. Dies entspricht 348 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 2011

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
AK Brünnen Verwaltungs AG Bern	935.00	0.00	-
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	215'600.00	4'740.00	* 6.00
Baugesellschaft Nydegg AG	250'000.00	12'500.00	5.00

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Biwo AG	200'000.00	30'000.00	15.00
FAMBAU	74'000.00	2'590.00	3.50
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000.00	0.00	
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000.00	12'000.00	15.00
Holligen-Baugesellschaft Bern	344'000.00	0.00	-
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1'000.00	0.00	-
Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft	100'000.00	3'250.00	3.50
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000.00	4'050.00	4.50
Stadtwohnung Bern AG	500'000.00	17'500.00	3.50
Tscharnergut Immobilien AG	420'000.00	12'600.00	3.00
Wyler-Baugesellschaft Bern	300'000.00	150'000.00	50.00
Total	3'567'285.00	344'780.00	10.28

* Erwerb aller ausstehenden Aktien der Gesellschaft per 22. Dezember 2011

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	190'137'698.05	251'182'226.00	531'372'300.00	18'971'442.10
Geschäfte	164'603'254.45	179'999'000.00	371'824'100.00	19'848'527.55
Landwirtschaft	24'059'621.97	10'463'565.00	26'315'600.00	414'953.55
Baurechte	219'532'329.10	213'560'685.00	0.00	10'757'456.30
Baulandparzellen	16'502'783.71	10'713'670.00	2'898'300.00	0.00
Total	614'835'687.28	665'919'146.00	932'410'300.00	49'992'379.50

* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

9 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

10 Darlehen

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Credit Suisse 2006-2012	6 Jahre	30.03.2012	2.28	50'000'000.00
PostFinance 2008-2013	5 Jahre	10.02.2013	2.78	50'000'000.00
Credit Suisse 2006-2014	8 Jahre	31.03.2014	2.38	50'000'000.00
Valiant Bank 2008-2015	7 Jahre	10.12.2015	2.25	30'000'000.00
Darlehen				180'000'000.00

11 Dotationskapital der Stadt Bern

in CHF	
Anfangsbestand per 01.01.2011	339'820'235.62
Abgang (durch Vermögensübertragung)	-
Zugang (durch Vermögensübertragung)	-
Endbestand per 31.12.2011	339'820'235.62
Zinssatz in %	5.00
Zins in CHF	16'991'011.80

12 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	3'016'694.00
übrige Abgrenzungen	371'895.00
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3'388'589.00

13 übrige Erträge

in CHF	2011
Rückerstattungen Dritter	444'362.60
übrige Entgelte	96'132.05
Rückerstattungen Dritter (MWST-pflichtig)	130'018.55
Diverses	5'983.75
übrige Erträge	676'496.95

14 übrige Liegenschaftskosten

in CHF	2011
Betriebs-, Verbrauchs- und Heizmaterialien	732'297.00
Service- und Wartungsarbeiten	61'462.15
Telefon- und Telefaxgebühren	50'323.60
Debitorenverluste	50'228.30
Inserate Wohnungen	32'021.50
Diverses	6'584.85
übrige Liegenschaftskosten	932'917.40

15 Veräußerungsgewinne

Diese Position enthält die Mehrerlöse aus den Verkäufen der Projekte Casa Cortile und Flügelschlag im Schönbergpark sowie aus dem Verkauf des Baulandes am Dählenweg in Köniz.

16 Aufwertungen Baurechte

Bei allen Baurechten, die im Berichtsjahr eine Anpassung des Zinses erfuhren, 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.

17 Liegenschaftsgewinnsteuer

Der Fonds bezahlt nur für den Verkauf von Grundstücken ausserhalb des Gemeindegebietes Steuern. Der resultierende Gewinn aus dem Verkauf Dählenweg konnte mit den Verlusten aus dem Vorjahr verrechnet werden.

18 Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden im Wesentlichen buchmässig vorgenommen und betreffen die Liegenschaften Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 im Perimeter der alten KVA am Warmbächliweg. Diese Liegenschaften wurden auf den eigentlichen Landwert abgeschrieben.

19 Unterhalt ausserordentlich

Der ausserordentliche Unterhalt beinhaltet den werterhaltenden Teil der Sanierungen aus der Investitionsrechnung. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die folgenden Sanierungsvorhaben mit einem Unterhaltsanteil von über CHF 100'000.00 im Berichtsjahr.

Umgebung Schlösser Bümpliz	Umsetzung Masterplan
Gewerbepark Felsenau	Sanierung Kanalisation
Laubeggstrasse 36	Sanierung Bauernhaus
Wylersfeldstrasse 8	Gesamtsanierung
Mattenhofstrasse 29-31	Gesamtsanierung
Mattenhofstrasse 33-35	Gesamtsanierung
Centralweg 9	Planungskredit und Zwischennutzung
Dalmaziquai 7 (Restaurant Schwellenmätteli)	Umbau Lounge
Tscharnerstrasse 19-27	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 487 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 489 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Winterfeldweg 96	Sanierung Einfamilienhaus
Tierparkweg 2 (Restaurant Dählhölzli)	Erneuerung Gartenrestaurant
Brasserie Bärengraben	Teilsanierung und neue Gasheizung
Reichenbachstrasse 118	Planungskredit
Murtenstrasse (Acherli)	Altlastensanierung

20 Generalmieten bei Baugesellschaften

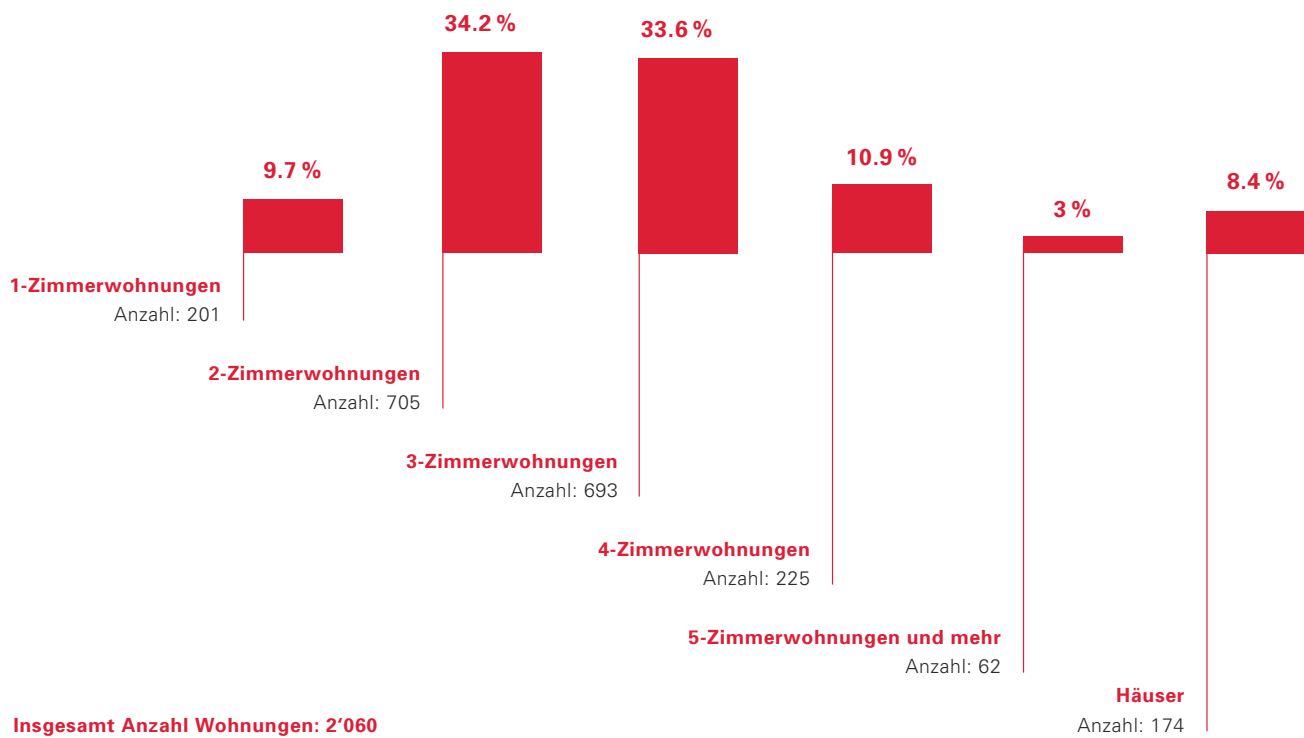
Bei den Generalmieten tritt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Vermieter auf. Er mietet die Wohnungen mittels eines Generalmietvertrages zur Vergrösserung des eigenen Wohnungsangebotes und vermietet diese weiter. Daraus entstehen die Kosten und Erträge aus den Generalmieten.

21 übrige Kosten

in CHF	2011
Besoldungen und Zulagen Hausdienstpersonal	28'222.55
Anschaffung Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	22'535.40
Reise- und Spesenentschädigungen	13'907.80
Büromaterial, Drucksachen, Inserate	4'834.55
Vergütungen an Behörden und Kommissionen	4'800.00
Transporte durch Dritte	3'749.75
Diverses	2'069.74
übrige Kosten	80'119.79

WOHNLIEGENSCHAFTEN DES FONDS

OBJEKTBESTAND 2011



Objektbezeichnung	Anzahl Wohnungen	1-Zimmerwohnung	2-Zimmerwohnung	3-Zimmerwohnung	4-Zimmerwohnung	5-Zimmerwohnung	6-Zimmerwohnung	7-Zimmerwohnung	8-Zimmerwohnung	9-Zimmerwohnung	Einfamilienhaus	Herrschaftshaus	
Wohnliegenschaften													
Kreis I	Altstadt	114	16	50	26	15	3	0	0	0	0	3	1
Kreis II	Länggasse-Felsenau	105	2	51	29	18	1	3	0	0	0	1	0
Kreis III	Mattenhof-Weissenbühl	537	54	165	206	81	17	5	2	0	0	5	2
Kreis IV	Kirchenfeld-Schosshalde	377	64	155	109	25	15	3	2	1	0	1	2
Kreis V	Lorraine-Breitenrain	303	38	188	53	12	8	1	1	0	0	2	0
Kreis VI	Bümpliz-Oberbottigen	624	27	96	270	74	0	0	0	0	0	157	5
Total Teilportfolio Wohnen		2'060	201	705	693	225	44	12	5	1	0	269	5

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

www.bern.ch

www.immo-stadt-bern.ch

Konzept und Redaktion

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern; Dagmar Boss

Mitarbeit: Bernhard Giger

Text/Zahlen

Renate Ledermann, Marianne Kipfer, Marcel Mischler, Daniel Conca,
Thomas Widmer, Walter Däppen, Christian Burch, Mathias Knappe,
Elsi Hirschier, Kurt Glanzmann, Stefan Spicher, Beat Wüthrich, Markus
Lehmann, Christine Rytz, Dagmar Boss, Bernhard Giger.

Foto

© 2012 Dominique Uldry (alle Bilder, ausser S. 6)

© 2012 SBB (S. 6)

Gestaltung

SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern

www.schwarzenbeck.ch

Lithografie/Druck

rubmedia, Bern

April 2012

Umschlagbild

Hier entstehen bis 2014 rund 4500 Arbeitsplätze, Post und SBB bauen ihre neuen Hauptsitze, das lange brach gelegene Gelände gewinnt durch architektonisch markante Bürobauten und attraktive Aussenräume ein neues Profil: WankdorfCity mit der S-Bahn-Station im Hintergrund.