

Geschäftsbericht 2013  
des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Alexandre Schmidt: Gut Bau will Weile haben	3
Fernand Raval: Erfreuliche Bilanz, bedeutsame Entwicklungsvorhaben	4
Gesellschaftsorgane	6
Fröschmattstrasse 14–18/Zypressenstrasse 8–12: Eine «besondere» Sanierung	9
Fonds 2013: Die Kurzübersicht	12
Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	15
Wohnliegenschaften	15
Tscharnerstrasse 19–27	
Sulgenbachstrasse 9	
Sulgenbachstrasse 5a	
Geschäftsliegenschaften	19
Tierpark-Restaurant Dählhölzli	
Bahnhofaufgang Neuengasse	
Baurechte und Entwicklungsareale	20
Areal der ehemaligen Kehrrechtverwertungsanlage am Warmbächliweg	
Viererfeld und Mittelfeld	
WankdorfCity	
Landwirtschaft	22
Betrieb Frey	
Landwirtschaftsbetrieb Kühlewil	
Rosshäusernstrasse 72 in Riedbach	
Beteiligungen	23
Biwo AG	
Baugenossenschaft Aare Bern	
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	
Wyler-Baugesellschaft Bern	
Holligen-Baugesellschaft Bern	
Dienstleistungen	25
... für Dritte	
... für Behörden	
Kommentar zur Jahresrechnung 2013 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	26
Bestandesrechnung per 31.12.2013	30
Erfolgsrechnung 2013	32
Erfolgsrechnung 2013 nach Produktgruppen (Teil 1 und 2)	34
Mittelflussrechnung 2013	38
Dotationskapital/Verzinsung Dotationskapital	40
Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung	41
Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2013	46
Nachhaltigkeitsbericht 2013	49
Nachhaltiges Immobilienmanagement	
Massnahmen 2013	
Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio	52
Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften	54
Beurteilung Wohnliegenschaften	56
Nachhaltigkeitsrosette Geschäftsliegenschaften	58
Beurteilung Geschäftsliegenschaften	60
Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft	62
Beurteilung Landwirtschaft	64
Massnahmen 2014	66



## GUT BAU WILL WEILE HABEN

Bauen ist zeitintensiv. Bei reinen Umbauten beträgt die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung in der Stadt Bern rund zwei Jahre. In weit längeren Zeiträumen ist zu rechnen, wenn ganze Siedlungen neu gebaut werden sollen. Von ersten Nutzungsstudien auf dem Reissbrett bis zur Übergabe an die neuen Nutzerinnen und Nutzer kann ohne weiteres ein Jahrzehnt vorübergehen. Möglichst rasch, möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, entspricht den politischen Wünschen, meist jedoch nicht der Realität. Das ist nicht nur schlecht: Was wir heute bauen, wird im Normalfall über 50 Jahre Bestand haben. Es macht Sinn, Bauprojekte mit einer umfassenden Perspektive auszuarbeiten, soziale, energetische, ökologische, ästhetische und finanzielle Aspekte sorgfältig abzuwägen. Dadurch wird Qualität im Bau geschaffen – gut Bau will Weile haben.

Bauen braucht einen langen Atem und Bauen stiftet Identität. Wohnraum, den wir auf der (Brach-)Wiese oder durch geschickte Umbauten realisieren, lässt uns Menschen nicht kalt, sondern wird Teil des kulturellen Bewusstseins. Bauen ist ein sensibles und hoch politisches Thema. Gerade der Fonds darf sich daher nie mit der erstbesten Lösung zufriedengeben. So gedeihen Bauprojekte des Fonds zwar langsam, aber gleichzeitig unter Hochdruck. Die Betriebskommission und Immobilien Stadt Bern (vormals städtische Liegenschaftsverwaltung) legten die Hände auch 2013 nicht in den Schoss.

Im Jahr 2013 beschäftigte sich der Fonds insbesondere mit drei Grossprojekten: Die Entwicklung des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse, die Arealentwicklung Tramdepot Burgernziel und die Planung Viererfeld. Diese drei Bauvorhaben mit Zehnjahreshorizont werden das Stadtbild nachhaltig prägen. Neben den grossen Würfeln hat der Fonds aber auch mit zahlreichen kleineren Sanierungs- und Umbauprojekten seinen Beitrag zu einer lebenswerten Stadt geleistet. Hindernisfreies und altersgerechtes Sanieren oder die Pflege historischer Bausubstanz seien drei Beispiele. An unterschiedliche Zielgruppen wird beim Fonds gedacht, auch an solche mit fahrbarem Zuhause: Im September 2013 haben die Stimmberechtigten der Schaffung einer Zone für alternative Wohnformen auf Fondsboden im Westen der Stadt zugestimmt. Jeder soll wohnen können, wie es ihm beliebt.

Ich blicke auf ein ereignisreiches erstes Amtsjahr als Präsident der Betriebskommission des Fonds zurück und bin zuversichtlich, dass die im 2013 aufgelegten Grossprojekte des Fonds die Basis für einen grossen Wohnentwicklungsschub bilden.

Alexandre Schmidt

Direktor für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern

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

# ERFREULICHE BILANZ, BEDEUTSAME ENTWICKLUNGSVORHABEN

Es gibt ruhige Jahre und es gibt hektische Jahre, was nicht heissen soll, dass die einen die guten Jahre sind und die anderen die schlechten. Seit der Gründung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Jahr 1985 wird das Fondsvermögen durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern bewirtschaftet. Die ersten Jahre des Fonds waren alles andere als gute Jahre. Dies führte in der Folge dazu, dass um die Jahrtausendwende grösste Anstrengungen unternommen werden mussten, um die Finanzen des Fonds wieder ins Lot zu bringen. Der Verkauf von Solitärliegenschaften und die Einführung kostendeckender Mietzinse nach Basler Modell waren wichtige Bausteine in diesem Prozess. Heute dürfen wir resümieren: der Fonds ist gesund.

In diesem Geschäftsbericht scheint es also durchaus auch einmal an der Zeit zu sein, die Liegenschaftsverwaltung in den Fokus der Betrachtung zu stellen, nicht zuletzt auch deshalb, weil es die letzte Chance dafür ist. Neben dem Tagesgeschäft, das in den letzten Jahren um einiges anspruchsvoller geworden ist als zu Gründungszeiten des Fonds, hatte die Liegenschaftsverwaltung im Berichtsjahr die Fusion von Teilen von Stadtbauten Bern mit der Liegenschaftsverwaltung weiter vorzubereiten, um für die gemeinsame Zukunft als neue Abteilung Immobilien Stadt Bern ab 1. Januar 2014 gewappnet zu sein. Dass ein solcher Prozess nicht im Selbstlauf vonstatten geht und viele Kräfte, Anstrengungen, Überlegungen und Zusatzaufwand bedarf, scheint selbstredend zu sein. Das Berichtsjahr war für die Liegenschaftsverwaltung also ein durchaus hektisches Jahr. Es galt vor allen Dingen ein neues EDV-System einzuführen, alle erforderlichen Personalprozesse durchzuführen und die Buchhaltung auf HRM2 umzustellen. All dies geschah – die Wiederholung sei hier erlaubt – neben dem laufenden und nicht weniger anspruchsvollen Tagesgeschäft.

Geschäftsberichte reflektieren in der Regel das vergangene Jahr rückblickend und hauptsächlich unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit. Im letzten Jahr der Liegenschaftsverwaltung werde ich es mir aber nicht nehmen lassen, die Erfolge der letzten Jahre, wenn auch in einer sehr reduzierten Auswahl, nachfolgend noch einmal aufzuzählen:

- Nach Jahren der Planung und Vermarktung ist es der Liegenschaftsverwaltung gelungen, sämtliche Baufelder in Brünnen Nord innert nützlicher Zeit zu verkaufen. Brünnen ist heute ein gut funktionierendes Quartier an der westlichen Peripherie der Stadt.
- 2006 stand auf dem Areal von WankdorfCity noch der alte Schlachthof. Sieben Jahre später stehen dort heute mehrere moderne Bürogebäude vor ihrer Fertigstellung. Die zweite Etappe läuft bereits.
- Im Stöckacker-Quartier realisiert die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds und der Stadt den ersten städtischen Ersatzneubau einer ganzen Siedlung seit 70 Jahren. Der Baubeginn dieser Siedlung mit Pioniercharakter ist erfolgt.
- Neue Vermietungskriterien, ein neues Vermietungssystem sowie eine erste wirksame Überprüfung der Wohnberechtigung in günstigen städtischen Wohnungen wurden erarbeitet und vorbereitet.



- Noch nie hatte die Stadt Bern so viele Entwicklungsprojekte wie in den letzten Jahren. Genannt seien hier das Areal der alten Kehrriechverwertungsanlage am Warmbächliweg, die Arealentwicklung Tramdepot Burgernziel, die Liegenschaft der alten Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse, das Neubauprojekt Zwysigstrasse oder das noch in Planung befindliche Neubauprojekt Mutachstrasse. Wir sind stolz darauf, die Stadt als Wohnstadt mitentwickeln zu dürfen.

Immobilien Stadt Bern wird weiterhin gesamthaft zuständig sein für das Fondsvermögen. Gleichzeitig übernimmt Immobilien Stadt Bern die Bewirtschaftungsaufgaben sowie die herausfordernde Aufgabe der Eigentümervertretung für das Verwaltungsvermögen. Vor uns liegen hektische Zeiten. Wir werden uns anstrengen, gute Jahre daraus zu machen.

All denen, die mitgeholfen haben, Immobilien Stadt Bern «auf die Welt zu bringen» möchte ich an dieser Stelle meinen allerherzlichsten Dank aussprechen. Mein Dank geht selbstverständlich auch an die Mitglieder der Betriebskommission für ihre Arbeit im Sinne des Fonds.

Fernand Raval  
Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern  
(heute Immobilien Stadt Bern)

# GESELLSCHAFTSORGANE

Generalversammlung	Souverän	
	Berner Stadtrat	
	Berner Gemeinderat	
Verwaltungsrat	Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	
	Präsidium	Alexandre Schmidt
	Mitglieder	Michel Berger (SP)
		Adrian Haas (FDP)
		Michel Wyss (GFL)
		Elisabeth Schneller (parteilos)
		Tilman Rösler (GB)
		Thomas Weil (SVP)
		Cipriano Alvarez (SP)
	von Amtes wegen	Franziska Teuscher
		Ursula Wyss
		Regula Buchmüller
		Fernand Raval
		Mark Werren
	Geschäftsstelle	Dagmar Boss
	Protokoll	Jacqueline Sommer
Geschäftsleitung	Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung	
	Leitung	Fernand Raval
	Immobilienverwaltung	Renate Ledermann
	Immobilienmarkt + Recht	Daniel Conca
	Baumanagement	Marcel Mischler
	Finanzen + Administration	Christian Burch
	Abteilungsstab	Dagmar Boss





«Winterhäli»-Quartier, Bümpliz:  
Nach Abschluss der Renovationsarbeiten am 60-jährigen Mehrfamilienhaus an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse wird im Kanton Bern die erste Sanierung mit dem Standard MINERGIE-P-ECO zertifiziert.



# FRÖSCHMATTSTRASSE 14–18 ZYPRESSENSTRASSE 8–12: EINE «BESONDERE» SANIERUNG

In den Jahren 1945/46 begann im Westen von Bern und unweit des alten Dorfkerns von Bümpliz der Bau von Wohnblöcken. Zu dieser Bauphase gehört auch das Mehrfamilienhaus Fröschmattstrasse 14–18 und Zypressenstrasse 8–12, das im «Winterhäli»-Quartier, anliegend an den Friedhof von Bümpliz, liegt. Die Liegenschaft wurde durch den Architekten Max Jenni in den Jahren 1953/54 als Teil einer Überbauung von insgesamt acht Mehrfamilienhäusern entlang der Fröschmatt-, Zypressen- und Waldmeisterstrasse gebaut. Sie ist im Bauinventar Bümpliz als «beachtenswert» eingestuft.

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern als Eigentümervertreterin hatte schon früh den Entschluss gefällt, das Gebäude nachhaltig zu sanieren. Die Stadt Bern, die bereits 2010 mit dem Label Energiestadt Gold ausgezeichnet wurde, wie auch die für die Bewirtschaftung zuständige Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern fühlen sich einer konsequenten und zukunftsorientierten Energiepolitik verpflichtet. Ausgehend davon wurde die Sanierung des Gebäudes nach dem Standard MINERGIE-P-ECO geplant und durchgeführt, was bei diesem bestehenden, alten Gebäude eine ganz besondere Herausforderung darstellte.

Mitte 2012 begann die umfassende Gesamtsanierung des Gebäudeteils an der Fröschmattstrasse, im Spätherbst konnte die zweite Etappe an der Zypressenstrasse in Angriff genommen werden (wir berichteten im Geschäftsbericht des Vorjahres). Im Berichtsjahr sind nun die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen.

Der eigentliche Grundriss der Bebauung mit der ausgeprägten Formgebung wurde belassen. Neu deckt eine zentrale Wärmepumpe mit Erdsonde den Heizwärmebedarf. Das mit Gas betriebene Blockheizkraftwerk dient für die Warmwasseraufbereitung und erzeugt jährlich eine Strommenge von rund 35'000 kWh; dies entspricht dem jährlichen Strombedarf von zehn Haushalten. Heute erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fussbodenheizung, die bei Bedarf im Sommer die Wohnungen mit Free-Cooling kühlen kann. Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet. Die Lüftungskanäle sind aussen im alten Mauerwerk geführt, welches wiederum mit einer verputzten Aussenwärmedämmung überdeckt ist. Auf die Dämmung der Kellerdecken wurde verzichtet, stattdessen ist von aussen eine Perimeterdämmung bis auf Niveau Kellerboden angebracht.

Weiter wurden sämtliche Fenster mit einer Dreifachverglasung versehen und die Fensterläden durch Lamellenstoren ersetzt. Durch das Zusammenlegen von ehemals 45 auf heute 34 Wohnungen entstand eine Neustrukturierung der Grundrisse. Dem Bedürfnis nach Familienwohnungen und einem ausgewogenen Wohnungsmix konnte mit dieser Neustrukturierung Rechnung getragen werden: Das Wohnungsangebot ist – nicht zuletzt durch den Einbau von Liften – altersgerecht, partiell hindernisfrei und familienfreundlich. Mit den angebauten grossen Balkonen erhielt jede Wohnung einen, teilweise sogar zwei ansprechende Aussenbereiche. Bäder und Küchen sind in allen Wohnungen komplett neu gestaltet worden. Durch die höher gesetzte Dachstockkonstruktion entstand zusätzlicher Wohnraum. Dies war möglich, weil der Kanton Bern die notwendige Ausnahmebewilligung für das Überschreiten der Ausnützungsziffer erteilte.



«Winterhäli»-Quartier, Bümpliz:  
Die Neustrukturierung der Grundrisse und das Zusammenlegen von 45 auf 34 Wohnungen an der Fröschmattstrasse 14–18 und an der Zypressenstrasse 8–12 eröffnete die Möglichkeit, ein ausgewogenes Angebot aus familienfreundlichen, altersgerechten und partiell hindernisfreien Wohnungen zu erstellen.

Die ersten Mieterinnen und Mieter an der Fröschmattstrasse sind im Herbst 2013 eingezogen. Dabei waren es die 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, die auf besonders regen Zuspruch stiessen. Mittlerweile sind an der Fröschmattstrasse fast alle Einheiten vermietet; die Wohnungen an der Zypressenstrasse sind voraussichtlich ab Frühsommer 2014 bezugsbereit.

#### Das Besondere der Sanierung

Die Sanierung an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse weist zwei Besonderheiten auf: Einerseits wurde die Liegenschaft nach dem Standard MINERGIE-P saniert. Zusätzlich wird das ECO-Label erfüllt, was bei bestehenden alten Liegenschaften sonst kaum möglich ist; andererseits beinhaltet die Sanierung das Pilotprojekt «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum».

Die Fröschmatt steht in Verbindung mit mehreren naturnahen Lebensräumen und nimmt so eine wichtige Funktion für die ökologische Vernetzung wertvoller Naturgebiete ein. Bei der Gestaltung der naturnahen Wohnumgebung wird den Mieterinnen und Mietern an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse erstmals die Möglichkeit geboten, selbst gestaltend einzuwirken. Ein Mindestanteil an naturnahen Lebensräumen ist festgelegt, ebenso die zu verwendenden Lebensraumtypen und Kleinstrukturen. Die Anordnung und die Ausdehnung der einzelnen Biotope stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern jedoch frei. Ihre Nutzungswünsche werden in einem partizipativen Prozess geprüft, allenfalls angepasst und in der Folge in die Tat umgesetzt. Im Laufe dieses Prozesses sollen sich motivierte Personen finden, die nach der Gestaltung gemeinsam einen Teil des Wohnumfelds betreuen und weiterentwickeln. Alle Mieterinnen und Mieter unterzeichnen als Bestandteil des Mietvertrags eine Charta, die ihr Einverständnis mit der naturnahen Umgebungsgestaltung deklariert. Das Pilotprojekt Fröschmatt wird von Stadtgrün Bern geleitet und von mehreren Bundesämtern finanziell unterstützt. Es soll als Modell für weitere Projekte dienen und wird zu diesem Zweck periodisch von einer aus Wirtschaft, Bundesämtern und Stadtverwaltung zusammengesetzten Begleitgruppe analysiert und besprochen.

Die nachhaltige Sanierung mit dem Standard MINERGIE-P-ECO in einem bestehenden 60-jährigen Haus und die Ausgestaltung eines Biodiversitätsprojekts unter Einbezug der Mieterschaft weist wahrhaftig Pioniercharakter auf: Nach erfolgter Abnahme im Verlauf des Jahres 2014 wird im Kanton Bern die erste zertifizierte Sanierung mit diesem anspruchsvollen Standard entstanden sein.

# FONDS 2013: DIE KURZÜBERSICHT

## Finanzkennzahlen

in CHF

<b>Jahresergebnis</b>	<b>13'411'187.83</b>
davon wurden zugewiesen:	
- an den Erneuerungsfonds	8'311'187.83
- an den Spezialfonds Subventionen	2'500'000.00
- an den Spezialfonds Innovationen	2'600'000.00
Bilanzsumme	824'155'253.49
Anlagevermögen	781'692'130.17
Dotationskapital	339'820'235.62
Verzinsung Dotationskapital 6% (Abgabe an die Stadt)	20'389'214.15
Marktwert (ehem. Fortführungswert)	1'118'250'533.09
Erfolg vor Verzinsung Dotationskapital	33'800'401.98
getätigte Investitionen	52'618'541.28

## Produktekennzahlen

in %

<b>Nettorendite für die Teilportfolios</b>	
- Wohnliegenschaften	4.00%
- Geschäftliegenschaften	4.91%
<b>Instandhaltungsquote für die Teilportfolios</b>	
- Wohnliegenschaften	19.95%
- Geschäftliegenschaften	9.96%
<b>Instandsetzungsquote für die Teilportfolios</b>	
- Wohnliegenschaften	62.64%
- Geschäftliegenschaften	9.72%

## Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	ordentlicher EBIT
<b>Wohnliegenschaften</b>	31%	22'482'519.43	39%	11'336'260.68	11'146'258.75
<b>Geschäftliegenschaften</b>	28%	20'108'500.23	36%	6'547'756.25	13'560'743.98
<b>Landwirtschaft</b>	3%	420'831.20	1%	544'177.10	-123'345.90
<b>Baurechte</b>	37%	13'119'240.40	23%	958'626.15	12'160'614.25
<b>Beteiligungen</b>	1%	376'314.75	1%	98'482.40	277'832.35
<b>Promotion</b>	0%	2'250.00	0%	884'573.20	-882'323.20
<b>Dienstleistungen für Dritte</b>		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 472'167.15 und anteilige Gemeinkosten von CHF 450'792.70 innerhalb der Fondsrechnung.			
<b>Dienstleistungen für Behörden</b>		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 649'154.50.			

<b>Marktwert</b> (in CHF)	<b>1'118'250'533</b>
<b>Wohnliegenschaften gesamt</b>	<b>339'992'164</b>
– Wohnsiedlungen (1912–1924)	59'288'530
– Wohnsiedlungen (1943–1949)	90'121'949
– Wohnsiedlungen (ab 1950)	59'256'840
– reine Wohnsiedlungen	131'324'845
<b>Geschäftsliegenschaften gesamt</b>	<b>307'076'519</b>
– Wohn- und Geschäftshäuser	31'166'563
– Industrie- und Gewerbeliegenschaften	275'909'956
<b>Landwirtschaft gesamt</b>	<b>24'446'825</b>
– Landwirtschaftliches Heimwesen	19'474'611
– Landwirtschaftliche Grundstücke	4'972'214
<b>Baurechte gesamt</b>	<b>368'897'253</b>
– Baurechte zur Wohnbauförderung	141'350'953
– übrige Baurechte	227'546'300
<b>Baugrundstücke</b>	<b>76'379'132</b>
– Baulandparzellen	76'379'132
<b>übrige kleinere Grundstücke</b>	<b>1'458'640</b>
– übrige Parzellen	1'458'640

## Betriebskennzahlen

### Vertragswesen Immobilienverwaltung und Immobilienmarkt

	Fonds / Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
<b>Wohnungsmietverträge</b>	1'543	498
davon sind 589 Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»		
<b>WEG-Mietverträge</b>	426	12
<b>Geschäftsmietverträge</b>	1'060	22
<b>Umsatzmietverträge</b>	62	-
<b>Parkplatz- und Garagemietverträge</b>	403	144
<b>Baurechtsverträge</b>	407	-
<b>Pachtverträge</b>	233	-
<b>Diverses</b>	173	1

## Personalkennzahlen

### Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern

<b>Geschäftsleitungsmitglieder</b>	6
<b>Mitarbeitende</b>	46
<b>Auszubildende</b>	3



Mattenhof-Weissenbühl:  
Der fünfteilige Miethauskomplex an der Tschannerstrasse 19–27 umfasst nach der Gesamtanierung 31 attraktive Familien- und Alterswohnungen, die alleamt hindernisfrei nutzbar sind.

# DIE PRODUKTE DES STÄDTISCHEN FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Im Rahmen ihrer Legislaturrichtlinien 2013–2016 stellt sich die Stadt Bern zum Ziel, über ein angemessenes Wohnungsangebot für sämtliche Bevölkerungsgruppen zu verfügen. Damit sind selbstverständlich auch Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung gemeint, für die bauliche Schranken oft gleichbedeutend sind mit einer unbeabsichtigten Unselbstständigkeit. Ein hindernisfreier Zugang und die einfache Benutzbarkeit von Bauten sind hier Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben mit einer hohen Lebensqualität.

Neubauten hindernisfrei zu bauen, ist selbstverständlich: Schliesslich gilt es, die Projekte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu planen und umzusetzen. Die Herausforderung besteht eher darin, auch bei Sanierungen bestehender Wohngebäude dem Aspekt des hindernisfreien Bauens grosse Beachtung zu schenken. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik macht dies, seine Projekte werden stets in enger Zusammenarbeit mit der «Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern» erarbeitet und realisiert. Dabei stehen die hindernisfreie Erschliessung, leicht zugängliche Nassbereiche sowie ein Lift-Einbau im Fokus.

Im Berichtsjahr konnte der Fonds bei Sanierungsarbeiten zusätzlich 48 hindernisfreie Wohnungen realisieren, davon 34 an der Tscharnerstrasse und 14 an der Fröschmattstrasse.

### Tscharnerstrasse 19–27

Die Liegenschaft Tscharnerstrasse 19–27, die mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen ist, befindet sich im Quartier Mattenhof-Weissenbühl an ruhiger Lage im Süden von Bern. Die fünfteilige Miethausreihe wurde 1921/22 von der Stadt als subventionierter gemeinnütziger Wohnungsbau errichtet und ist im Bauinventar Bern Monbijou-Mattenhof als «erhaltenswert» eingestuft. Der in die Jahre gekommene Gebäudekomplex mit den fünf Hauseingängen umfasste vor seiner Sanierung insgesamt 39 kleinräumige Wohnungen sowie einen geräumigen Estrichbereich, der wiederum jedoch kaum genutzt wurde.

Im Berichtsjahr wurde der fünfgeschossige, symmetrische Baukörper mit überhöhtem Mittelhaus unter einem geknickten, ausladenden Walmdach in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege saniert. Die südseitigen Treppenhausanlagen sind dabei mit jeweils einer Liftanlage ergänzt worden. Dadurch und infolge weiterer baulicher Anpassungen sind die 31 vollkommen neu konzipierten Wohnungen nun hindernisfrei nutzbar. Aus den ehemals kleinräumigen Wohnungen sind neun 2-, eine 3-, zwölf 4- sowie drei 5-Zimmerwohnungen entstanden. Der ehemalige Estrichbereich bietet heute je zwei Loft- und 3-Zimmerwohnungen sowie je einer 4- und 5-Zimmer-Maisonettewohnung Platz; sämtliche Dachwohnungen weisen Minergie-Standard auf und sind mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Hofseitig bilden neu erstellte Balkone grosszügige Aussenräume. Die bei der Planung bereits gewollte Durchmischung von Familien- und Alterswohnungen hat sich bewährt, die Nachfrage nach diesem attraktiven Wohnraum war gross: Sowohl die Wohnungen der ersten (Tscharnerstrasse 25 und 27, Bezug ab April 2013) wie auch der zweiten Bau-Etappe (Tscharnerstrasse 19, 21 und 23, Bezug ab Februar 2014) sind nahezu vollständig vermietet.

Die Sanierung eröffnete auch die Gelegenheit, die Nachhaltigkeitsbestrebungen des Fonds zu stärken: Auf den geeigneten Dachflächen der Liegenschaft wurden im Verlauf der Gesamtanierung eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage sowie Sonnenkollektoren angebracht. Die Kollektoren absorbieren die Wärme der Sonneneinstrahlung und dienen der Wassererwärmung, währenddessen es die Photovoltaik erlaubt, Sonnenenergie in elektrische Energie umzuwandeln, die gewinnbringend in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.



Monbijou:  
Der Remise-Anbau der Liegenschaft Sulgenbachstrasse 9 wurde durch einen modernen Holz-Beton-Anbau ersetzt, der als Wohnraumerweiterung dient. Die Innenräume wurden weitestgehend originalgetreu nachgebildet.



Auch der Aussenbereich hat einiges zu bieten: Im Hof steht ein naturnaher Gartenbereich zur vielfältigen Nutzung bereit und die zahlreichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder inner- und ausserhalb des Gebäudes ermöglichen den Mietern, ihre Mobilität nachhaltig zu gestalten. Zudem konnte mit dem Einbau von rund hundert Mauersegler-Nistmöglichkeiten im Bereich der Dachuntersicht des Walmdachs der zunehmenden Bedeutung der Biodiversität und der Artenvielfalt Rechnung getragen werden.

#### Sulgenbachstrasse 9

Die Liegenschaft Sulgenbachstrasse 9 wurde 1879 als Wohn- und Stallgebäude errichtet; sie ist im Bauinventar Bern Monbijou-Mattenhof als «erhaltenswert» eingestuft.

Die Gesamtsanierung konnte 2012 in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege begonnen werden, die Arbeiten dauerten bis März des Berichtsjahres. Bei der erfolgten Sanierung wurde der alte Remise-Anbau im Osten durch einen modernen Holz-Beton-Anbau ersetzt; dieser dient nun als Wohnraumerweiterung. Die grosszügigen Balkone im Erd- und Obergeschoss sowie der obere Terrassenabschluss am modernen Anbau bilden einen architektonischen Gegenpol zur alten Schindel-Holzfassade des ursprünglichen Wohngebäudes mit Satteldach.

Das Gebäude umfasst neu zwei 4-Zimmerwohnungen und eine 1½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss. Unter Federführung von Stadtgrün Bern wurde zudem der Aussenraum des Gebäudes, der ebenfalls von denkmalpflegerischem Interesse ist, neu gestaltet.

Parallel zu den Arbeiten am Wohnhaus an der Sulgenbachstrasse 9 ist auch die benachbarte Liegenschaft Sulgenbachstrasse 5a gesamtsaniert worden; beide Gebäude bilden heute zusammen mit der im Jahre 2001 sanierten Villa Clairmont und der parzelleneigenen Parkanlage mit wertvollem Baumbestand eine denkmalpflegerische Einheit von herausragender Qualität.

#### Sulgenbachstrasse 5a

Die schützenswerte Liegenschaft an der Sulgenbachstrasse 5a wurde vom Herbst 2012 bis im Frühjahr 2013 vollumfänglich saniert; die umfangreichen Arbeiten umfassten eine Dachsanierung, einen neuen Fassadenanstrich, einen vollständigen Fenster- und Jalousieersatz, die Montage einer Wärmedämmung im Bereich der unbeheizten Kellerdecken, den Einbau einer neuen Küche im Erdgeschoss, die Sanierung der Nasszellen, den Ersatz aller elektrischen und sanitären Installationen, neue Heizkörper sowie Gartenarbeiten in der Umgebung.

Im Mai 2013 bezog der «Chinderchübu» die Liegenschaft; damit entstand in einem altherwürdigen Gebäude in kurzer Zeit eine zentral gelegene Spieloase für Kinder. Der Verein «Chinderchübu» ist ein politisch und konfessionell neutraler Verein, der dem «Dachverband für offene Arbeit mit Kindern in der Stadt» (DOK) angehört. Die Stadt Bern garantiert über einen Leistungsvertrag mit dem DOK einen Grossteil der finanziellen Zuwendungen. Damit ist es dem DOK möglich, ein vielseitiges Spielangebot für Kinder in der Stadt Bern anzubieten.

Das neue Zuhause des «Chinderchübu» liegt in einem parkähnlichen Grünraum und grenzt unmittelbar an den Monbijou-Park, zu dem die Kinder durch ein Gartentor direkten Zugang haben.



Monbijou:  
Die schützenswerte Liegenschaft Sulgenbachstrasse 5a bietet nach der umfassenden Sanierung dem «Chinderchübu» Platz – und dient damit zahlreichen Kindern im Quartier als zentral gelegene Spieloase.

## Wohnliegenschaften: Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2013 (Auszug)

<b>Jurastrasse 44, 55, 59</b>	Gesamtsanierung
<b>Sulgenbachstrasse 5a, 9</b>	Gesamtsanierung
<b>Tschannerstrasse 19–27</b>	Gesamtsanierung
<b>Friedbühlstrasse 36</b>	Planung Gesamtsanierung
<b>Fröschmattstrasse 14–18</b>	Gesamtsanierung MINERGIE-P-ECO
<b>Zypressenstrasse 8–12</b>	Gesamtsanierung MINERGIE-P-ECO
<b>Bümplizstrasse 21, 23</b>	Gebäudehüllensanierung, Balkonbauten

# GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Wie in den Jahren zuvor fällt der Leerstandsanteil bei den Geschäftsliegenschaften des Fonds unvermindert gering aus. Im Berichtsjahr wurden jedoch sämtliche Mietverhältnisse in den Liegenschaften Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 gekündigt. Im Rahmen der Areal-Entwicklung Warmbächliweg/Güterstrasse 8/ Bahnstrasse 21 werden diese Liegenschaften einem attraktiven Wohnquartier mit rund 250 Wohnungen weichen müssen.

### Tierpark-Restaurant Dählhölzli

Der Gastronom Hans-Ruedi Haller, der das Tierpark-Restaurant Dählhölzli während mehr als zehn Jahren erfolgreich geführt und ihm neue Impulse verliehen hatte, kündigte auf Ende Oktober 2013 seinen Pachtvertrag, um zusammen mit seiner Frau in den Ruhestand zu treten. Dies bewog die städtische Liegenschaftsverwaltung, Ausrichtung und Konzeption des Betriebs in Zusammenarbeit mit dem Tierpark grundsätzlich zu überprüfen.

Die Neuverpachtung, die öffentlich ausgeschrieben wurde, erfolgte unter fachlicher Begleitung der Activ Gastro GmbH. Insgesamt gingen zehn Bewerbungen ein; vier Bewerber wurden nach einer eingehenden Evaluation zu einer Präsentation eingeladen. Rasch wurde ersichtlich, dass alle vier die Voraussetzung für das erfolgreiche Führen des Restaurants erfüllen. Damit kam der Auswertung der detaillierten Betriebskonzepte grosse Bedeutung zu. Mit ihrer breiten gastronomischen Erfahrung, der finanziell soliden Basis, der ausgeprägten Fachkompetenz sowie dem finanziell attraktivsten Angebot hinsichtlich der Pacht erhielten die ZFV-Unternehmungen Zürich den Zuschlag. Sie zeichnen nun seit dem 1. November des Berichtsjahres für den Betrieb des Restaurants verantwortlich.

### Bahnhofaufgang Neuengasse

Ohne Dach, dafür mit roter Farbe und einem neuen Design präsentiert sich der 2013 sanierte Bahnhofaufgang in die Neuengasse. In einer ersten Bauetappe wurden auf der Seite Schweizerhof das Dach demontiert, die alte Rolltreppe ersetzt, ein neuer Glaslift eingebaut und die gesamte Haustechnik erneuert.

In der zweiten Etappe von April bis Ende Juli 2013 erfolgte die Demontage des alten Lifts, was zur Folge hatte, dass der Aufgang im Berichtsjahr zwischen Ostern und Pfingsten fast gänzlich gesperrt blieb. In dieser Zeit wurden ebenso die Treppe aufgefrischt, die notwendigen Betonierarbeiten ausgeführt sowie die gesamte Haustechnik erneuert.

2014 werden die restlichen Flächen in der zum Neuengass-Aufgang gehörenden Unterführung etappenweise saniert. Nebst der gestalterischen Aufwertung mit neuen Ladenfronten, automatischen Türen und der Erneuerung der Haustechnik wird auch der Energieverbrauch wesentlich gesenkt. Anschliessend werden die Neuengass- und die Christoffel-Unterführung in einem neuen, einheitlichen Bild den Berner Bahnhof als wahrnehmbare Gesamtheit prägen.

**Geschäftsliegenschaften: Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2013 (Auszug)**

<b>Sandrainstrasse 3</b>	Teilsanierungen, Einbau Brandmeldeanlage
<b>Aufgang Neuengasse</b>	Neue Gestaltung und Sanierung
<b>Brünnenstrasse 114</b>	Gesamtsanierung
<b>Schlösser Bümpliz</b>	Sanierung Stadtbach

## BAURECHTE UND ENTWICKLUNGSAREALE

### Areal der ehemaligen Kehrrechtverwertungsanlage am Warmbächliweg

Nachdem im Jahr 2012 der Souverän der Stadt Bern die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Areals Warmbächliweg/Güterstrasse 8/ Bahnstrasse 21 wie auch den Erwerb der entsprechenden Parzelle von Energie Wasser Bern durch die Stadt genehmigt hatte, konnte im Berichtsjahr das im Rahmen eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs ausgelobte Siegerprojekt STRAWBERRY FIELDS weiterentwickelt werden. Dabei ist es gelungen, das städtebauliche Konzept zu vertiefen und die Realisierbarkeit mit verschiedenen Studien hinsichtlich Aussenraum, Areal-Infrastrukturen sowie Bebauung einzelner Baufelder nachzuweisen. Mit detaillierten Werkplänen und gezielten Vorgaben für die künftigen Bauträger soll eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Lösung erarbeitet werden. Diese stellt die umweltgerechte Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des ehemaligen Areals der Kehrrechtverwertungsanlage sicher.

Der Zonenplan gibt vor, mindestens die Hälfte der dem Wohnen zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche an gemeinnützige Bauträger zu übergeben. Mit den nun erarbeiteten Verhandlungsgrundlagen wird die Abgabe der sechs Baufelder im Baurecht an interessierte Bauträger aktiv vorangetrieben. Der Gemeinderat ist in der Folge ermächtigt, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.

### Viererfeld und Mittelfeld

Das Gebiet Viererfeld/Mittelfeld befindet sich am nordwestlichen Ende des Länggass-Quartiers. Das Mittelfeld mit einer Fläche von 27'800 m<sup>2</sup> liegt in der Zone im öffentlichen Interesse und befindet sich im Besitz der Stadt Bern. Das benachbarte Viererfeld mit einer Fläche von 162'700 m<sup>2</sup> liegt in der Landwirtschaftszone und ist Eigentum des Kantons Bern.

Dieses stadtnahe Gebiet weist ein erhebliches Potenzial zur Reurbanisierung der Kernstadt Bern auf und bietet sich auch aus regionaler und kantonaler Sicht für ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum an. Der Plan zur Überbauung des Viererfeldes ist nicht neu: Bereits 2004 befand die Berner Stimm-

bevölkerung über ein ähnliches Projekt, lehnte dieses jedoch ab. Da die Stadt Bern seither als Wohnstadt weiter an Bedeutung gewonnen hat und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum steigt, hat der Gemeinderat im Frühjahr 2013 das Stadtplanungsamt beauftragt, für das Vierer- und Mittelfeld eine Testplanung auszulösen.

Dabei wurde im aktiven Dialog mit Quartierorganisationen und Parteien ein städtebauliches Konzept mit Leitlinien erarbeitet, das die Grundlage für die Umzonung bildet. Dieses sieht ein marktübliches Angebot von rund 1'000 Wohnungen für bis zu 3'000 Bewohnerinnen und Bewohner in unterschiedlichen Haushalts- und Lebensformen vor; ein Drittel der Wohnbauten soll durch gemeinnützige Wohnbauträger realisiert werden. Rund die Hälfte des Entwicklungsperrimeters bleibt grün und wird der breiten Öffentlichkeit als Stadtpark, Familiengarten sowie als Spiel- und Sportplatz zur Verfügung stehen.

Im Auftrag des Gemeinderates hat die Liegenschaftsverwaltung in Vertretung des Fonds mit dem Kanton Bern über den Erwerb des Grundstücks Viererfeld Kaufverhandlungen geführt. Das Resultat sieht vor, dass die Stadt den Halt von 84'480 m<sup>2</sup> zum Preis von rund CHF 51 Mio. erwirbt und der Kanton über die andere Hälfte für die Dauer von 40 Jahren ein selbstständig und dauerndes Baurecht unentgeltlich zugunsten der Stadt Bern errichtet.

Die Abstimmungsvorlage zur Umzonung des Vierer- und Mittelfeldes sowie zum Kauf der Hälfte des Viererfeldes soll Berns Stimmberechtigten in nützlicher Frist vorgelegt werden.

#### WankdorfCity

Der Fonds verfügt im zentralen Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf über ein vorzüglich erschlossenes Areal, das unter dem Namen «WankdorfCity» vermarktet wird. Wie bereits in den Geschäftsberichten der Vorjahre dokumentiert, konnte die erste Entwicklungsphase erfolgreich gestaltet werden. Der Perimeter dieser Entwicklungsphase wird von den künftigen Konzernsitzen der SBB und der Schweizerischen Post geprägt, die im Verlaufe des Jahres 2014 fertiggestellt werden. Auf dem letzten verbleibenden Baufeld der ersten Entwicklungsphase ist mittlerweile ebenso der Baustart erfolgt, nachdem Losinger Marazzi im Gebäude namens «Twist again» eine bedeutende Krankenkasse als Hauptmieterin zu gewinnen vermochte und das Baurecht dem Credit Suisse Fonds übertragen wurde. Damit ist im Berichtsjahr die erste Entwicklungsphase mit einer Bruttogeschossfläche von 90'000 m<sup>2</sup> erfolgreich beendet worden. Parallel dazu wurde bereits die Vermarktung der zweiten Entwicklungsphase lanciert: Dabei konnte mit SBB Immobilien ein Baurechtsvertrag für ein 16'000 m<sup>2</sup> grosses Baufeld unterzeichnet werden, auf dem ein Operation Center entstehen wird.

Der Masterplan 2 sieht nun vor, dass neben dem bereits initiierten Bauvorhaben von SBB Immobilien in der zweiten Entwicklungsphase weitere Projekte mit einer Bruttogeschossfläche von 50'000–70'000 m<sup>2</sup> sowie auch Wohnungen auf demjenigen Areal-Abschnitt realisiert werden, der sich im Eigentum des Fonds befindet.

## Baurechte und Entwicklungsareale: Bauliche und planerische Geschäftstätigkeiten 2013 (Auszug)

### Baurechte

<b>Bahnstrasse 69, 89</b>	Bern 6/3509, Bern 6/3510	Aufhebung Baurecht
<b>Moritzweg 7</b>	Bern 4/1296	Aufhebung Baurecht
<b>Münstergasse 43</b>	Bern 1/639	Verkauf im Baurecht
<b>Rosshäusernstrasse 72</b>	Bern 6/1266	Verkauf im Baurecht

### Promotionen

<b>WankdorfCity, Baubereich 2b/c</b>	Bern 5/3091	Übertragung Baurecht
<b>Aberlistrasse 51</b>	Bern 4/1521	Landerwerb (Arrondierung)

# LANDWIRTSCHAFT

## Betrieb Frey

Der Betrieb Frey in Riedbach wird wegen der Pensionierung des Pächters im April 2014 geschlossen. Die Landwirtschaftsstrategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, die im Jahre 2008 verabschiedet wurde, erlaubt in diesem Falle die Stärkung der verbleibenden Betriebe auf Stadtboden. Infolge dessen übernehmen zwei Stadtpächter das frei werdende Land – die Übergabe der landwirtschaftlichen Flächen hat bereits im Winter 2013 stattgefunden.

## Landwirtschaftsbetrieb Kühlewil

Die Betriebskommission des Fonds hat 2013 der Abgabe des Landwirtschaftsbetriebs Kühlewil im Baurecht an die langjährige Pächterfamilie Albrecht und Maria Dreier zugestimmt. Der grundbuchliche Übertrag wird im Folgejahr stattfinden. Die Familie Dreier wird fortan die Ausrichtung des Betriebs, der rund 70 Hektaren umfasst, selbst ausgestalten können.

## Rosshäusernstrasse 72 in Riedbach

Der Fonds hat das Bauernhaus an der Rosshäusernstrasse 72 im äussersten Westen des Gemeindegebiets, das seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde, im Baurecht an eine Familie verkauft. Die neuen Eigentümer haben Ende 2013 die Baubewilligung erhalten und umgehend mit der Totalsanierung des Gebäudes unter Mitarbeit der städtischen Denkmalpflege begonnen.

## Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2013

Name	Adresse	* LN	Ausrichtung
<b>Betrieb Weber</b>	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	** IP
<b>Betrieb König</b>	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	26	Bio
<b>Betrieb Zehnder</b>	Matzenriedstrasse 95, 3019 Oberbottigen	35	** IP

\* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

\*\* Integrierte Produktion

## BETEILIGUNGEN

Im Berichtsjahr haben verschiedene Aktiengesellschaften und Genossenschaften, an denen der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beteiligt ist, zahlreiche Projekte in Angriff genommen oder erfolgreich beenden können.

### Biwo AG

Die Biwo AG baut an der Krippen-/Bahnstrasse vier Gebäude in Etappen zurück, die durch Neubauten ersetzt werden. Die Baubewilligung für die erste Etappe liegt vor. Es werden damit rund 40 zusätzliche Wohnungen – vor allem Familien- und einige 3½-Zimmer-Wohnungen – entstehen. Wie die Stadtbildkommission in ihrem Tätigkeitsbericht schreibt, «war [sie] von diesem Projekt beeindruckt, weil es eine umsichtige Gesamtanalyse mit einem innovativen Projektansatz umgesetzt hat. Das Beispiel gehört zu den raren Projekten, bei denen ein genuin architektonischer Projektansatz mit sehr zufrieden stellendem Resultat angewendet wurde. Die Lösung ist überraschend einfach und leistungsfähig.»

### Baugenossenschaft Aare Bern

Der ElfenauPark der Baugenossenschaft Aare bietet ein umfassendes Angebot für anspruchsvolles Wohnen im Alter. Mit dem Bau eines Attikageschosses soll die bestehende Gesamtanlage räumlich verdichtet und aufgewertet werden. Im August 2013 begannen die dafür notwendigen Bauarbeiten; Ende 2013 waren der Rohbau fertig gestellt und die Haustechnik installiert.

Die Baugenossenschaft Aare ist aber nicht nur im ElfenauPark aktiv, sondern wird im Verlaufe des Jahres 2014 für das Baufeld 20 in Brünnen das Baugesuch einreichen, nachdem der öffentliche Projektwettbewerb im Berichtsjahr juriiert wurde. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Baufelder 19 und 21 wird die Baugenossenschaft Aare Bern möblierte Wohnungen mit bedarfsgerechten Servicedienstleistungen zur temporären Nutzung bereitstellen.

### Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz hat mit der Überbauung des Bau-feldes 2 in Bern-Brünnen begonnen. Diese wird eine vielfältige Auswahl an unterschiedlichen Wohnungstypen bieten, der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen in MINERGIE-Standard. Die Wohnungen sind voraussichtlich Ende 2014 bezugsbereit.

### Wyler-Baugesellschaft Bern

Im Herbst 2010 gewann das Berner Büro reinhard partner Architekten und Planer mit dem Projekt «Unité» den von der Wyler-Baugesellschaft Bern ausgeschriebenen Wettbewerb für den Ersatzneubau des Wohnhauses Wylerringstrasse 77. Das neue Wohnhaus, das im Berichtsjahr fertig gestellt wurde, besteht aus einem rechteckigen Baukörper, der sich harmonisch in das Ensemble der bestehenden Gebäude eingliedert. Es wurde nach dem MINERGIE-P-Standard erbaut, die Fassade lebendig und farbig gestaltet. Der hochwertige Neubau umfasst 29 grosszügige Familienwohnungen und fünf Studios, zusätzlich laden ein attraktiv gestalteter Aussenraum mit Spielplatz sowie gemeinsam nutzbare Räume zu spontanen Begegnungen ein.

Die Stadt Bern ist zu 25% an der Wyler-Baugesellschaft beteiligt; sie beauftragt denn auch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, die Erstvermietung vorzunehmen. Diese legte Wert auf eine vielfältige Mieterschaft – so bezogen im November 2013 die ersten Familien ihre neuen Wohnungen. Mittlerweile leben im neuen Wohnhaus 29 Familien mit 37 Kindern.

### Holligen-Baugesellschaft Bern

Im Rahmen der Generalversammlung 2013 wurde der Rücktritt des Verwaltungsratspräsidenten der Holligen-Baugesellschaft, Jacques Chèvre, zur Kenntnis genommen sowie die Liquidation der Gesellschaft beschlossen.

### Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2013

Name	Anteil an GK in CHF	Beteiligung	Rechtsform	Anzahl Wohnungen
<b>Baugenossenschaft Aare Bern</b>	206'750	23.83%	Genossenschaft	51 und 3 Altersheime mit 279 Wohneinheiten
<b>Baugenossenschaft Bethlehem Bern</b>	75'000	49.02%	Genossenschaft	52
<b>Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz</b>	115'000	35.06%	Genossenschaft	1'542
<b>Baugesellschaft Feldheim AG</b>	180'000	100.00%	Aktiengesellschaft	2
<b>Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse</b>	30'000	75.95%	Genossenschaft	24
<b>Baugesellschaft Nydegg</b>	250'000	50.00%	Aktiengesellschaft	43
<b>Baugenossenschaft Terra Bern</b>	176'000	57.14%	Genossenschaft	124
<b>Biwo AG</b>	200'000	40.00%	Aktiengesellschaft	147
<b>FAMBAU</b>	74'000	1.54%	Genossenschaft	2'505
<b>Gäbelbach-Immobilien AG</b>	310'000	6.05%	Aktiengesellschaft	-
<b>Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern</b>	80'000	17.58%	Genossenschaft	341
<b>Holligen-Baugesellschaft Bern</b>	344'000	43.00%	Aktiengesellschaft	-
<b>Logis Suisse (Bern) SA, Wohnbaugesellschaft</b>	100'000	0.27%	Aktiengesellschaft	2'795 davon 530 in Bern
<b>Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker</b>	90'000	8.82%	Genossenschaft	288
<b>Stadtwohnungen Bern AG</b>	800'000	8.89%	Aktiengesellschaft	129
<b>Tscharnergut Immobilien AG</b>	420'000	16.28%	Aktiengesellschaft	-
<b>Wyler-Baugesellschaft Bern</b>	300'000	25.00%	Aktiengesellschaft	406



# 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 Führen der Gesellschaftsbuchhaltung;
- Feldheim AG für 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 Umsetzung einer neuen Website für das Rebgut der Stadt Bern inklusive Webshop ([www.rebgutstadtbern.ch](http://www.rebgutstadtbern.ch));
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Biwo AG;
- der Projektierung der Sanierungs- resp. Neubaumassnahmen der Wyler-Baugesellschaft Bern AG;
- der Erstvermietung Wylerringstrasse 77 für die Wyler-Baugesellschaft Bern AG.

## ... für Behörden

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

- 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.

# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2013 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 übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, diverser Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Auftrage der Stadtbauten Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft Biwo AG und vier private Verwaltungsmandate. Wiederum wurden auch Liegenschaften der Baugesellschaften Nydegg AG und Wyler 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 13'411'187.83. 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

<b>ordentliche Zuweisung Erneuerungsfonds</b>	8'500'000.00
<b>ausserordentliche Entnahme Erneuerungsfonds (netto)</b>	-188'812.17
<b>Zuweisung Subventionsfonds</b>	2'500'000.00
<b>Zuweisung Innovationsfonds</b>	2'600'000.00
<b>Total</b>	<b>13'411'187.83</b>

Die Spezialfinanzierung weist nach Zuweisung per 31.12.2013 einen Saldo von Total CHF 229'247'816.96 auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem im Portfoliomanagement errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 268 Mio. Die Berechnung erfolgte auf Basis der teilweise massiv erhöhten Brandversicherungswerte, was zu einer Erhöhung der Gesamtentwertung geführt hat. Die sehr hohe Investitionstätigkeit betrug im Berichtsjahr über CHF 52 Mio.

## BESTANDESRECHNUNG

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um rund CHF 66 Mio. erhöht und beträgt per 31.12.2013 CHF 824'155'253.49 (Vorjahr CHF 758'069'603.60). Diese Erhöhung ist vor allem auf die grosse Investitionstätigkeit zurückzuführen.

### Aktiven

Die Flüssigen Mittel betragen CHF 24'573'801.27 und beinhalten neu ein eigenes Postcheckkonto und den bisherigen Kontokorrent mit der Stadtkasse.

Die Debitorenforderungen betragen neu CHF 2'132'730.95 und das Delkredere wurde unverändert auf CHF 401'830.00 belassen, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Über die Investitionsrechnung (Verpflichtungskredite) wurden insgesamt CHF 45 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten investiert. Mit rund CHF 4.3 Mio. entfielen 2013 die höchsten Investitionen auf die Infrastrukturbauten im WankdorfCity, mit CHF 2.8 Mio. auf das Neubauprojekt im Stöckacker Süd und CHF 2.5 Mio. auf die Sanierung der Ryff-Fabrik im Sandrain.

Beim Anlagevermögen ist ein Zuwachs von CHF 24.1 Mio. zu verzeichnen. Neben den üblichen Aktivierungen aus abgerechneten Krediten und Aufwertungen von Baurechten konnten in diesem Jahr auch die folgenden Immobilientransaktionen durchgeführt werden:

<b>Zugänge und Abgänge</b>	<b>in CHF</b>
<b>Zugänge</b>	
<b>Aktivierung Planungsmehrwert Warmbächliweg</b>	691'649.00
<b>Aufhebung des BR der Egelmoos AG an der Bahnstrasse 69 / 89</b>	620'000.00
<b>Erwerb STWE am Traffeletweg 3</b>	592'797.20
<b>Erwerb Parzelle Aberlistrasse 51</b>	480'600.00
<b>Aufhebung des BR der Egelmoos AG am Moritzweg 7</b>	2'650'000.00
<b>Erwerb Felsenaustrasse 21 E</b>	188'000.00
<b>Abgänge</b>	
<b>Abgänge im Bereich Tram Bern West</b>	57'400.00
<b>Verkauf Teilfläche Bundesrain 8</b>	1'760.00
<b>Abgabe im Baurecht Rosshäusernstr. 72</b>	260'000.00

Die Beteiligung an der Holligen Baugesellschaft Bern AG in Liquidation wurde vorsichtshalber um CHF 206'400.00 auf CHF 137'600.00 abgeschrieben.

#### Passiven

Die Position Darlehen beträgt am Bilanzstichtag neu CHF 230'000'000.00. Im Fremdkapital wurde zudem die Rückstellung für langfristige Verbindlichkeiten um CHF 75'000.00 gesenkt und beträgt neu CHF 2'274'667.25.

Diese Rückstellung betrifft im Wesentlichen das Oberfeld in Ostermündigen (Indexierung Kaufpreis, Bonus für schnelles Bauen). Sie wird mit der Abrechnung der entsprechenden Verpflichtungskredite nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgelöst. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen per Ende 2013 CHF 3'017'589.20 gegenüber dem Vorjahr von CHF 3'326'439.10 und beinhalten im Wesentlichen die Abgrenzung der Darlehenszinsen.

Das Dotationskapital beträgt unverändert CHF 339'820'235.62. Die Spezialfinanzierungen (Erneuerungsfonds, Subventionsfonds und Innovationsfonds) steigen mit der Zuweisung des Nettoertrages 2013 auf insgesamt CHF 229'247'816.96 (Vorjahr CHF 215'836'629.13).

# ERFOLGSRECHNUNG

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

## **Bruttogewinn Fonds** (in CHF)

**42'182'690.01**

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 42'182'690.01.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung durch Erhöhungen aus Sanierungen und neuen respektive erhöhten Baurechtszinsen realisiert werden. Diese Erträge stiegen auf CHF 51'492'368.84.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für DL Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Gegenüber dem Budget 2013 fallen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung leicht höher aus und bewegen sich in etwa im Rahmen des Vorjahres.

## **Ordentlicher EBIT** (in CHF)

**35'512'000.18**

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 6'829'030.25 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)

**23'075'329.28**

In dieser Stufe werden die ordentlichen Finanzierungskosten und die Finanzierungserträge berücksichtigt. Im Berichtsjahr wurden die Darlehen von insgesamt CHF 230'000'000.00 mit einem Zinsaufwand von CHF 3'569'566.45 oder 1.6% verzinst. Die Dotationskapitalverzinsung beträgt im ordentlichen Umfang CHF 8'869'308.15 oder 2.61%. Die Stadt verzinst das Kontokorrentguthaben des Fonds mit CHF 116'298.15 oder 0.12%. Das Resultat von CHF 23'075'329.28 zeigt das Ergebnis des Fonds pro 2013 in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

## **Reingewinn** (in CHF)

**27'818'728.98**

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Die Zusatzverzinsung des Dotationskapitals schlägt mit CHF 11'519'906.00 oder 3.39% zu Buche. Die Veräusserungsgewinne betragen im Berichtsjahr CHF 75'000.00 und betreffen einen Kauf/Verkauf in der Felsenau. Aus Verkaufsgeschäften der Vorjahre gab es Rückerstattungen von zu viel bezahlten Grundstücksgewinnsteuern im Umfang von CHF 13'446.35.

Die Aufwertung von im Berichtsjahr angepassten Baurechten betrug insgesamt CHF 16'159'697.40 (Vorjahr CHF 4'125'105.50). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen von insgesamt CHF 208'400.00, vor allem auf der Beteiligung an der Holligen Baugesellschaft Bern AG in Liquidation, vorgenommen.

Der periodenfremde Erfolg wird ebenfalls in dieser Stufe angezeigt. Er betrug im Berichtsjahr CHF 223'561.95 (Gewinn).

#### Zuweisung Spezialfinanzierung

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventionsfonds und eines Innovationsfonds verabschiedet hatte, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung der Zuweisung an 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 2013 CHF 198'572'816.96. Ein Grossteil des Nettoertrages 2013 ist auf buchmässige Entwicklungsgewinne bei den Baurechten zurückzuführen.

Die ausserordentlichen Sanierungen, die im Berichtsjahr mit ca. CHF 14.4 Mio. ziemlich hoch ausgefallen sind, werden vollumfänglich dem Erneuerungsfonds belastet.

<b>Erneuerungsfonds</b> (in CHF)		<b>190'261'629.13</b>	
ordentliche Zuweisung 2013	8'500'000.00		
Anteil Unterhalt aus Investitionsrechnung	-14'407'541.15		
ausserordentliche Zuweisung 2013	14'218'728.98	8'311'187.83	
<b>Total 31.12.2013</b>			<b>198'572'816.96</b>
<b>Subventionsfonds</b> (in CHF)		<b>12'000'000.00</b>	
Zuweisung 2013	2'500'000.00		
Bezug 2013	0.00	2'500'000.00	
<b>Total 31.12.2013</b>			<b>14'500'000.00</b>
<b>Innovationsfonds</b> (in CHF)		<b>13'575'000.00</b>	
Zuweisung 2013	2'600'000.00		
Bezug 2013	0.00	2'600'000.00	
<b>Total 31.12.2013</b>			<b>16'175'000.00</b>

# BESTANDESRECHNUNG PER 31.12.2013

in CHF	Bestandesrechnung	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	per 31.12.2013		per 31.12.2012	
<b>Aktiven</b>	<b>824'155'253.49</b>		<b>758'069'603.60</b>	<b>8.72%</b>
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>24'573'801.27</b>		<b>15'282'281.41</b>	
PC-Konto 30-27253-3	391'464.91		0.00	100.00%
Kontokorrent Stadtkasse	24'182'336.36		15'282'281.41	58.24%
<b>Forderungen</b>	<b>16'182'117.10</b>		<b>11'756'102.65</b>	
WEG-Guthaben	43'988.45		58'030.95	-24.20%
Forderungen Mieter und übrige	2'132'730.95	1	1'431'522.25	48.98%
abz. Delkredere	-401'830.00	2	-401'830.00	0.00%
Forderungen aus pendenten Lieg.-geschäften	566'825.00	3	655'044.00	-13.47%
Guthaben aus HK/NK	13'748'275.80	4	9'921'208.55	38.57%
Darlehen	92'126.90	5	92'126.90	0.00%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>781'692'130.17</b>		<b>729'279'988.89</b>	
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	3'666'550.00	6	3'872'950.00	-5.33%
Liegenschaften im Bau	169'742'134.39	7	132'700'218.25	27.91%
abz. Wertberichtigung Anteil Unterhalt	-48'362'901.29	7	-39'862'523.93	21.32%
Reine Wohnliegenschaften	200'196'580.94	8	193'306'370.79	3.56%
Wohn-und Geschäftshäuser	46'867'672.00	8	46'867'672.00	0.00%
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	133'207'509.15	8	132'327'860.15	0.66%
Landwirtschaftliche Grundstücke	23'330'483.23	8	23'656'920.08	-1.38%
Baurechte	237'347'633.30	8	220'714'053.10	7.54%
Baulandparzellen	15'696'468.45	8	15'696'468.45	0.00%
<b>Abgrenzungen</b>	<b>1'707'204.95</b>		<b>1'751'230.65</b>	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'707'204.95	9	1'751'230.65	-2.51%

in CHF	<b>Bestandesrechnung</b>	Erläut.*	Bestandesrechnung	%-Veränderung
	<b>per 31.12.2013</b>		per 31.12.2012	
<b>Passiven</b>	<b>824'155'253.49</b>		<b>758'069'603.60</b>	<b>8.72%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>19'794'944.46</b>		<b>16'736'632.50</b>	
Kreditoren	4'584'049.10		4'862'109.53	-5.72%
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	13'162'869.91		9'433'648.32	39.53%
Vorauszahlungen Mieter	1'919'072.60		2'293'620.80	-16.33%
Rückstellungen Boiler/Tankrevision	120'840.85		136'675.85	-11.59%
Rückstellung Zeitguthaben Mitarbeitende	8'112.00		10'578.00	-23.31%
<b>Fremdkapital</b>	<b>232'274'667.25</b>		<b>182'349'667.25</b>	
Darlehen	230'000'000.00	10	180'000'000.00	27.78%
Rückstellungen f. langfr. Verbindlichkeiten	2'274'667.25		2'349'667.25	-3.19%
<b>Eigenkapital</b>	<b>569'068'052.58</b>		<b>555'656'864.75</b>	
Dotationskapital der Stadt Bern	339'820'235.62	11	339'820'235.62	0.00%
Erneuerungsfonds	198'572'816.96		190'261'629.13	4.37%
Subventionsfonds	14'500'000.00		12'000'000.00	20.83%
Innovationsfonds	16'175'000.00		13'575'000.00	19.15%
<b>Abgrenzungen</b>	<b>3'017'589.20</b>		<b>3'326'439.10</b>	
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'017'589.20	12	3'326'439.10	-9.28%

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung ab Seite 41

# ERFOLGSRECHNUNG 2013

Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2013	TOTAL IST 2012	Veränderung 2012/13
<b>Einzelerträge</b>				
Miete/Baurechtszins		51'492'368.84	50'462'208.65	2%
Mietertrag aus Generalmiete	20	4'120'971.30	5'603'288.90	-26%
Beteiligungserträge		344'270.00	335'490.00	3%
Verwaltungshonorare		502'783.25	474'115.00	6%
übrige Erträge	13	521'652.12	513'128.05	2%
<b>TOTAL Einzelerträge</b>		<b>56'982'045.51</b>	<b>57'388'230.60</b>	<b>-1%</b>
<b>Einzelkosten</b>				
Instandhaltung		4'218'449.55	3'156'920.75	34%
Instandsetzung		1'579'905.05	2'564'415.50	-38%
Honorare, DL Dritter		1'324'351.25	517'572.05	156%
Generalmiete (Aufwand)	20	3'934'683.75	5'334'637.55	-26%
übrige Mieten, Pacht		435'495.85	333'358.45	31%
Energie- und Heizkosten		779'233.30	558'122.00	40%
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt		2'278'776.55	1'867'935.00	22%
übrige Liegenschaftskosten	14	174'377.40	926'376.70	-81%
übrige Kosten	21	74'082.80	112'337.72	-34%
<b>TOTAL Einzelkosten</b>		<b>14'799'355.50</b>	<b>15'371'675.72</b>	<b>-4%</b>

\* Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung ab Seite 41



Kontobezeichnung	Erläut.*	TOTAL IST 2013	TOTAL IST 2012	Veränderung 2012 / 13
<b>Bruttogewinn</b>		<b>42'182'690.01</b>	<b>42'016'554.88</b>	<b>0%</b>
(Bruttogewinnmarge)		74.03%	73.21%	
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg		-158'340.42	29'709.65	-633%
Verwaltungskosten		6'829'030.25	7'034'350.80	-3%
<b>Ordentlicher EBIT</b>		<b>35'512'000.18</b>	<b>34'952'494.43</b>	<b>2%</b>
(EBIT-Marge)		62.32%	60.91%	
Immobilien-Finanzierung		3'569'566.45	4'069'344.30	-12%
reguläre Dotationskapitalverzinsung		8'869'308.15	8'665'416.00	2%
übriger Finanzierungserfolg		-2'203.70	-4'370.50	-50%
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>		<b>23'075'329.28</b>	<b>22'222'104.63</b>	<b>4%</b>
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Abschreibungen	18	208'400.00	257'113.46	-19%
Zusatzverzinsung Dotationskapital		11'519'906.00	8'325'595.80	38%
periodenfremder Erfolg		-223'561.95	-1'249'222.31	-82%
Veräusserungsgewinne	15	-75'000.00	-604'399.11	-88%
Liegenschaftsgewinnsteuern	17	-13'446.35	23'500.00	-157%
Aufwertungen Baurechte	16	-16'159'697.40	-4'125'105.50	292%
<b>Reingewinn</b>		<b>27'818'728.98</b>	<b>19'594'622.29</b>	<b>42%</b>
Unterhalt ausserordentlich	19	14'407'541.15	12'675'398.25	14%
<b>Zuweisung/Entnahme Spezialfinanzierung</b>		<b>13'411'187.83</b>	<b>6'919'224.04</b>	<b>94%</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2013

## NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 1

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
<b>Einzelerträge</b>				
Miete / Baurechtszins	51'492'368.84	18'195'644.08	19'874'950.86	420'647.70
Mietertrag aus Generalmiete	4'120'971.30	4'120'971.30	0.00	0.00
Beteiligungserträge	344'270.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	502'783.25	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	521'652.12	165'904.05	233'549.37	183.50
<b>TOTAL Einzelerträge</b>	<b>56'982'045.51</b>	<b>22'482'519.43</b>	<b>20'108'500.23</b>	<b>420'831.20</b>
<b>Einzelkosten</b>				
Instandhaltung	4'218'449.55	2'708'755.20	1'327'185.30	141'223.75
Instandsetzung	1'579'905.05	922'172.90	652'972.30	2'614.85
Honorare, DL Dritter	1'324'351.25	71'051.30	1'141'882.10	91'013.45
Generalmiete (Aufwand)	3'934'683.75	3'934'683.75	0.00	0.00
übrige Mieten, Pacht	435'495.85	225'742.00	14'249.80	916.85
Energie- und Heizkosten	779'233.30	287'182.30	482'704.00	2'102.75
Versicherungen, Liegenschaftssteuer, MWSt	2'278'776.55	621'381.35	1'271'836.25	37'437.10
übrige Liegenschaftskosten	174'377.40	74'737.80	99'219.00	0.00
übrige Kosten	74'082.80	26'734.55	28'212.15	0.00
<b>TOTAL Einzelkosten</b>	<b>14'799'355.50</b>	<b>8'872'441.15</b>	<b>5'018'260.90</b>	<b>275'308.75</b>

<b>P860114</b>	<b>P860120</b>	<b>P860130</b>	<b>P860140</b>	<b>P860160</b>	<b>P860170</b>
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
13'001'126.20	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	344'270.00	0.00
0.00	2'250.00	468'488.50	0.00	32'044.75	0.00
118'114.20	0.00	3'901.00	0.00	0.00	0.00
<b>13'119'240.40</b>	<b>2'250.00</b>	<b>472'389.50</b>	<b>0.00</b>	<b>376'314.75</b>	<b>0.00</b>
41'285.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2'145.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12'464.40	0.00	0.00	7'940.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
194'587.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7'244.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
348'061.85	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00
420.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
180.30	105.10	222.35	18'628.35	0.00	0.00
<b>606'388.90</b>	<b>165.10</b>	<b>222.35</b>	<b>26'568.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2013

## NACH PRODUKTEGRUPPEN – Teil 2

Kontobezeichnung	TOTAL	P860111	P860112	P860113
		Wohnlieg.	Geschäftslieg.	Landwirtsch.
<b>Bruttogewinn</b>	<b>42'182'690.01</b>	<b>13'610'078.28</b>	<b>15'090'239.33</b>	<b>145'522.45</b>
(Bruttogewinnmarge)	74.03%	60.54%	75.04%	34.58%
Gemeinkosten				
übriger Immobilienerfolg	-158'340.42	-52'790.62	-52'774.90	0.00
Verwaltungskosten	6'829'030.25	2'516'610.15	1'582'270.25	268'868.35
(Verwaltungskosten)	100.00%	36.85%	23.17%	3.94%
<b>Ordentlicher EBIT</b>	<b>35'512'000.18</b>	<b>11'146'258.75</b>	<b>13'560'743.98</b>	<b>-123'345.90</b>
(EBIT-Marge)	62.32%	49.58%	67.44%	-29.31%
Immobilien-Finanzierung	3'569'566.45	1'190'093.45	1'189'736.50	0.00
reguläre Dotationskapitalverzinsung	8'869'308.15	2'957'027.35	2'956'140.40	0.00
übriger Finanzierungserfolg	-2'203.70	-361.15	0.00	-1'842.55
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>	<b>23'075'329.28</b>	<b>6'999'499.10</b>	<b>9'414'867.08</b>	<b>-121'503.35</b>
ausserordentliche Einzelkosten (+)/-erträge (-)				
Abschreibungen	208'400.00	0.00	0.00	2'000.00
Zusatzverzinsung Dotationskapital	11'519'906.00	0.00	0.00	0.00
periodenfremder Erfolg	-223'561.95	-39'754.50	14'643.00	-3'368.50
Veräusserungsgewinne	-75'000.00	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftsgewinnsteuern	-13'446.35	0.00	0.00	0.00
Aufwertungen Baurechte	-16'159'697.40	0.00	0.00	0.00
<b>Reingewinn</b>	<b>27'818'728.98</b>	<b>7'039'253.60</b>	<b>9'400'224.08</b>	<b>-120'134.85</b>
Unterhalt ausserordentlich	14'407'541.15	11'397'599.05	1'932'277.90	208'088.25
<b>Zuw. / Entnahme Spezialfinanzierung</b>	<b>13'411'187.83</b>	<b>-4'358'345.45</b>	<b>7'467'946.18</b>	<b>-328'223.10</b>

<b>P860114</b>	<b>P860120</b>	<b>P860130</b>	<b>P860140</b>	<b>P860160</b>	<b>P860170</b>
Baurechte	Promotion	DL f. Dritte	DL f. Behörden	Beteiligungen	Zuweisung Spez.fin.
<b>12'512'851.50</b>	<b>2'084.90</b>	<b>472'167.15</b>	<b>-26'568.35</b>	<b>376'314.75</b>	<b>0.00</b>
95.38%	92.66%	99.95%		100.00%	
-52'774.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
405'012.15	884'408.10	450'792.70	622'586.15	98'482.40	0.00
5.93%	12.95%	6.60%	9.12%	1.44%	0.00%
<b>12'160'614.25</b>	<b>-882'323.20</b>	<b>21'374.45</b>	<b>-649'154.50</b>	<b>277'832.35</b>	<b>0.00</b>
92.69%		4.52%		73.83%	
1'189'736.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2'956'140.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>8'014'737.35</b>	<b>-882'323.20</b>	<b>21'374.45</b>	<b>-649'154.50</b>	<b>277'832.35</b>	<b>0.00</b>
0.00	0.00	0.00	0.00	206'400.00	0.00
0.00	11'519'906.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28'098.50	-219'332.45	-3'848.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-75'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-13'446.35	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	-16'159'697.40	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>7'986'638.85</b>	<b>4'065'247.00</b>	<b>25'222.45</b>	<b>-649'154.50</b>	<b>71'432.35</b>	<b>0.00</b>
244'742.95	624'833.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>7'741'895.90</b>	<b>3'440'414.00</b>	<b>25'222.45</b>	<b>-649'154.50</b>	<b>71'432.35</b>	<b>-13'411'187.83</b>

# MITTELFLUSSRECHNUNG 2013\*

in CHF	2013	2012
Flüssige Mittel 01.01. (Kasse, KK Stadtkasse)	15'282'281.41	33'506'348.08
Flüssige Mittel 31.12.	24'573'801.27	15'282'281.41
<b>Veränderung Fonds</b>	<b>9'291'519.86</b>	<b>-18'224'066.67</b>
<b>Reingewinn (Zuweisung Erneuerungsfonds)</b>	<b>13'411'187.83</b>	<b>6'919'224.04</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens	2'000.00	257'113.46
Abschreibungen auf Beteiligungen	206'400.00	0.00
Aufwertung Baurechte	-16'159'697.40	-4'125'105.50
Zunahme/Abnahme langfristige Rückstellungen	-75'000.00	100'000.00
Rückstellung aus Verkauf Oberfeld, Ostermundigen	-1'789'044.70	-3'515'868.90
Abnahme Delkredere	0.00	0.00
Abnahme/Zunahme Wertberichtigung angefangene Investitionen	13'812'030.81	11'381'001.98
<b>Cashflow</b>	<b>9'407'876.54</b>	<b>11'016'365.08</b>
Abnahme/Zunahme Forderungen	-4'844'755.95	1'601'390.44
Abnahme/Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten	3'212'229.26	3'139'339.75
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>7'775'349.85</b>	<b>15'757'095.27</b>

\* Swiss GAAP Fer 6, IPSAS 2

in CHF

2013

2012

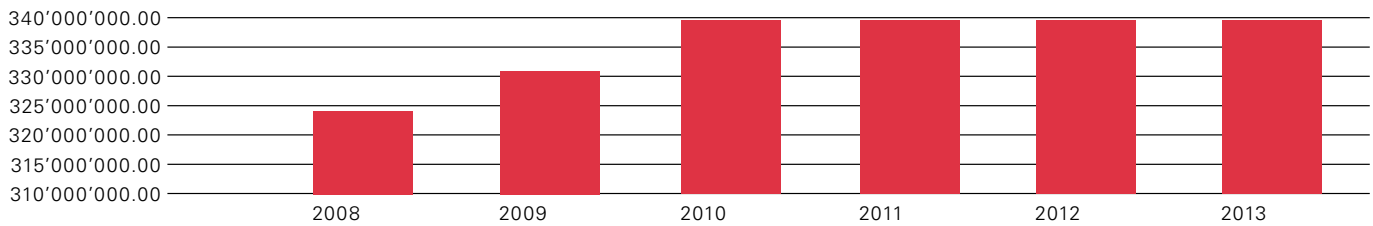
Investitionen Wohnliegenschaften	-4'004'316.00		0.00	
Investitionen Geschäftsliegenschaften	-879'649.00		-3'841'670.00	
Investitionen Landwirtschaft	-2'000.00		0.00	
Investitionen Baurechte	-615'401.60		-11'867.50	
Investitionen Bauland	0.00		-7'794.90	
Investitionen Liegenschaften im Bau	-43'592'224.99	-49'093'591.59	-33'892'576.43	-37'753'908.83
Investitionen Beteiligungen	0.00	0.00	-305'665.00	-305'665.00
Devestition Wohnliegenschaften	60'160.00		0.00	
Devestition Geschäftsliegenschaften	0.00		0.00	
Devestition Landwirtschaft	408'082.80		402'701.89	
Devestition Baurechte	141'518.80		3'196'360.00	
Devestition Bauland	0.00		479'350.00	
Devestition Liegenschaften im Bau	0.00	609'761.60	0.00	4'078'411.89
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-48'483'829.99</b>		<b>-33'981'161.94</b>

Aufnahme Darlehen	100'000'000.00		50'000'000.00	
Total Aufnahme Darlehen		100'000'000.00		50'000'000.00
Rückzahlung Darlehen	-50'000'000.00		-50'000'000.00	
Total Rückzahlung Darlehen		-50'000'000.00		-50'000'000.00
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>50'000'000.00</b>		

**Veränderung Fonds****9'291'519.86****-18'224'066.67**

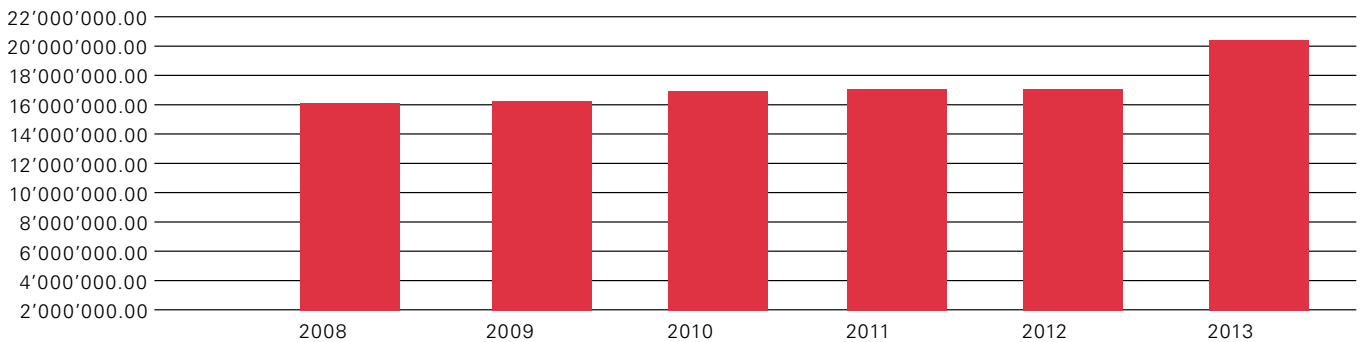
# DOTATIONSKAPITAL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Dotationskapital</b>	<b>324'427'541.67</b>	<b>331'527'541.67</b>	<b>339'820'235.62</b>	<b>339'820'235.62</b>	<b>339'820'235.62</b>	<b>339'820'235.62</b>



# VERZINSUNG DOTATIONSKAPITAL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Verzinsung</b>	<b>16'145'772.10</b>	<b>16'368'307.64</b>	<b>16'975'241.05</b>	<b>16'991'011.80</b>	<b>16'991'011.80</b>	<b>20'389'214.15</b>
<b>Dotationskapital</b>	5%	5%	5%	5%	5%	6%





# ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## 1 Forderungen Mieter und übrige

CHF 2'132'730.95

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

## 2 Delkredere

CHF 401'830.00

in CHF	01.01.2013	31.12.2013	Veränderung	* in %
	401'830.00	401'830.00	0.00	18.84%

\* 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 pendenten Liegenschaftsgeschäften

CHF 566'825.00

In dieser Position sind die folgenden noch nicht vollzogenen Immobilientransaktionen abgebildet: Kaufpreisrestanz von Brünnen Nord Baufeld 12, Reservationsgebühr Viererfeld, Kaufpreis Müstergasse 49, Kosten der Beurkundung KVA Warmbächliweg sowie zwei kleine Geschäfte.

## 4 Guthaben aus HK / NK

CHF 13'748'275.80

Per Bilanzstichtag waren 92.00% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2011/2012 abgerechnet. Aus der Periode 2012/2013 waren zwei Abrechnungen per Bilanzstichtag erledigt.

## 5 Darlehen

CHF 92'126.90

Hierbei handelt es sich um ein Darlehen, das im Jahr 2000 an die Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach gewährt wurde und das spätestens im Jahre 2078 amortisiert sein wird. Das Darlehen wird mit dem Durchschnittszinssatz für erstrangige Hypotheken der BEKB | BCBE verzinst.

## 6 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

CHF 3'666'550.00

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	301'200.00	10'800.00	3.59%
Baugesellschaft Nydegg	250'000.00	12'500.00	5.00%
Biwo AG	200'000.00	30'000.00	15.00%
FAMBAU	74'000.00	2'220.00	3.00%

in CHF	Buchwert	Ertrag	Rendite in %
Gäbelbach-Immobilien AG	310'000.00	0.00	0.00%
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	80'000.00	8'000.00	10.00%
Holligen-Baugesellschaft Bern in Liquidation	137'600.00	0.00	0.00%
Infrastrukturgenossenschaft Brünnen	1'000.00	0.00	0.00%
Logis Suisse AG Baden, Wohnbaugesellschaft	100'000.00	3'000.00	3.00%
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	90'000.00	3'600.00	4.00%
Stadtwohnung Bern AG	800'000.00	16'000.00	2.00%
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>3'665'550.00</b>	<b>344'270.00</b>	<b>8.89%</b>

## 7 Liegenschaften im Bau

**CHF 169'742'134.39**

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

**CHF 656'646'347.07**

in CHF	Buchwert	Amtlicher Wert	Versicherungswert	* Mietertrag
Wohnen	200'196'580.94	262'189'086.00	533'269'500.00	18'195'644.08
Geschäfte	180'075'181.15	190'307'600.00	375'703'300.00	19'874'950.86
Landwirtschaft	23'330'483.23	9'219'850.00	26'226'500.00	420'647.70
Baurechte	237'347'633.30	226'134'475.00	0.00	13'001'126.20
Baulandparzellen	15'696'468.45	12'555'690.00	3'049'300.00	0.00
<b>Total</b>	<b>656'646'347.07</b>	<b>700'406'701.00</b>	<b>938'248'600.00</b>	<b>51'492'368.84</b>

\* exklusive Erträge aus Generalmieten und Erträge APG

## 9 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

**CHF 1'707'204.95**

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

**10 Darlehen** **CHF 230'000'000.00**

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
Crédit Suisse 2006–2014	8 Jahre	31.03.2014	2.380%	50'000'000.00
Valiant Bank 2008–2015	7 Jahre	10.12.2015	2.250%	30'000'000.00
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.2027	1.650%	50'000'000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.2025	1.360%	50'000'000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.2038	2.125%	50'000'000.00

Darlehen 230'000'000.00

**11 Dotationskapital der Stadt Bern** **CHF 339'820'235.62**

in CHF	
Anfangsbestand per 01.01.2013	339'820'235.62
Abgang (durch Vermögensübertragung)	0.00
Zugang (durch Vermögensübertragung)	0.00
Endbestand per 31.12.2013	339'820'235.62
Zinssatz in %	6.00%
Zins in CHF	20'389'214.15

**12 Passive Rechnungsabgrenzungsposten** **CHF 3'017'589.20**

in CHF	2013
Abgrenzung Darlehenszinsen	2'384'466.00
übrige Abgrenzungen	633'123.20
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3'017'589.20

**13 übrige Erträge** **CHF 521'652.12**

in CHF	2013
Rückerstattungen Dritter	341'835.87
übrige Entgelte	157'228.90
Übrige Verkäufe (MWSt-pflichtig)	13'548.60
Rückerstattungen Dritter (MWSt-pflichtig)	9'038.75
übrige Erträge	521'652.12

---

**14 übrige Liegenschaftskosten** **CHF 174'377.40**

---

in CHF 2013

---

Service- und Wartungsarbeiten	76'589.35
Telefon- und Telefaxgebühren	75'584.10
Inserate Wohnungen	24'924.75
Anschaffung Mobilien und Maschinen für Hausdienste	5'670.00
Debitorenverluste	-13'930.90
Diverses	5'540.10

---

übrige Liegenschaftskosten 174'377.40

---

---

**15 Veräußerungsgewinne** **CHF -75'000.00**

---

Diese Position enthält den Verkaufsgewinn aus dem Weiterverkauf der Liegenschaft an der Felsenastrasse 25F.

---

**16 Aufwertungen Baurechte** **CHF -16'159'697.40**

---

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 wider. Ebenfalls unter dieser Position erscheinen die neu abgeschlossenen Baurechte.

---

**17 Liegenschaftsgewinnsteuer** **CHF 13'446.35**

---

Der Fonds bezahlt nur für den Verkauf von Grundstücken ausserhalb des Gemeindegebietes Steuern. Die Auflösung der letztjährigen Rückstellung hat zu einem Gewinn von CHF 13'446.35 geführt.

---

**18 Abschreibungen** **CHF 208'400.00**

---

Die Abschreibungen im Berichtsjahr betreffen vor allem die Wertberichtigung aus der Beteiligung an der Holligen-Baugesellschaft Bern in Liquidation.

**19 Unterhalt ausserordentlich****CHF 14'407'541.15**

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.

Gewerbepark Felsenau	Sanierung Kanalisation und Sprinkler
Tscharnerstrasse 19–27	Gesamtsanierung
Freiburgstrasse 461 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Freiburgstrasse 463 a-c	Sanierung Gebäudehülle
Fröschmattstrasse 14–18	Gesamtsanierung
Zypressenstrasse 8–12	Gesamtsanierung
Brünnenstrasse 114	Gesamtsanierung
Jurastrasse 44, 55, 59	Gesamtsanierung
Masterplan Schlösser Bümpliz	Umgebungsgestaltung
Sulgenbachstrasse 5a	Sanierung
Sulgenbachstrasse 9	Gesamtsanierung
Bümplizstrasse 21–25	Hüllensanierung
Stauffacherstrasse 122–128	Abbrucharbeiten
Stauffacherstrasse 80, 80a, 82	Gesamtsanierung
Flugplatzstrasse Belp	Gesamtsanierung
Postgasse 62	Sanierung Gebäudehülle
Stegenweg 20	Sanierung
Selibühlweg 11	Gesamtsanierung
Sandrainstrasse 3 a-c	Gesamtsanierung

**20 Generalmieten bei Baugesellschaften****CHF -4'120'971.30 / CHF 3'934'683.75**

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****CHF 74'082.80**

in CHF

2013

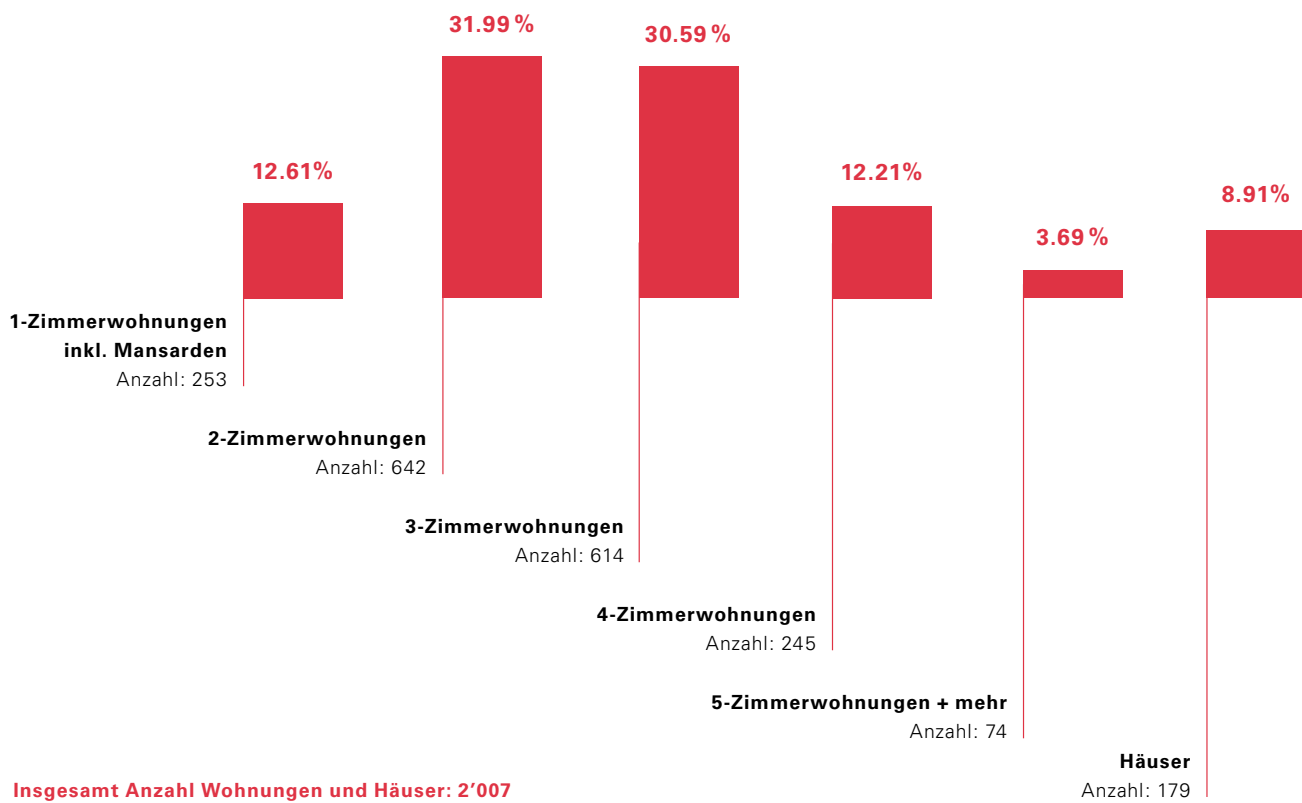
Besoldungen und Zulagen Hausdienstpersonal	29'764.50
Anschaffung Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	19'556.40
Reise- und Spesenentschädigungen	13'005.35
Vergütungen an Behörden und Kommissionen	5'350.00
Büromaterial, Drucksachen, Inserate	4'192.30
Diverses	2'214.25

übrige Kosten

74'082.80

# WOHNLIEGENSCHAFTEN DES FONDS

## OBJEKTBESTAND 2013



Objektbezeichnung	Anzahl Wohnungen und Häuser	1-Zimmerwohnungen / inkl. Mansarden	2-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	6-Zimmerwohnungen	7-Zimmerwohnungen	8-Zimmerwohnungen	9-Zimmerwohnungen + grösser	Einfamilienhäuser	Herrschaftshäuser	Bauernhäuser / Stöckli
<b>Wohnliegenschaften</b>													
Kreis I <b>Altstadt</b>	<b>113</b>	<b>21</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Kreis II <b>Länggasse-Felsenau</b>	<b>117</b>	<b>12</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kreis III <b>Mattenhof-Weissenbühl</b>	<b>545</b>	<b>82</b>	<b>144</b>	<b>188</b>	<b>94</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Kreis IV <b>Kirchenfeld-Schosshalde</b>	<b>409</b>	<b>97</b>	<b>155</b>	<b>106</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Kreis V <b>Lorraine-Breitenrain</b>	<b>302</b>	<b>34</b>	<b>186</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kreis VI <b>Bümpliz-Oberbottigen</b>	<b>507</b>	<b>6</b>	<b>58</b>	<b>207</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
ausserhalb <b>Stadtgebiet</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Total Teilportfolio Wohnen</b>	<b>2'007</b>	<b>253</b>	<b>642</b>	<b>614</b>	<b>245</b>	<b>52</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>170</b>	<b>5</b>	<b>4</b>





# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2013

## NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Jahr 2011 war das Startjahr zur Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements (NIM) für die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Dem letzten Geschäftsbericht lag eine Extraausgabe «Erster Nachhaltigkeitsbericht» bei. Ab jetzt erfolgt die Berichterstattung als Teil des jeweiligen Geschäftsberichts.

Im Berichtsjahr nach der Einführung des NIM sind zahlreiche zusätzliche interne Arbeitsprozesse angestossen worden. Dies führt zu nachfolgenden Grundausagen:

- Der Handlungsbedarf beim Unterhalt von Liegenschaften kann aufgrund der Daten aus dem NIM-Datenbank-Tool in der Investitionsplanung zuverlässiger abgeschätzt werden.
- Die zentrale Erarbeitung von Lösungen bei Haustechniksaniierungen führt zu erhöhter Energieeffizienz.
- Der Einsatz erneuerbarer Energien an potenziellen Standorten kann besser eruiert und priorisiert werden.

## MASSNAHMEN 2013

### Gesellschaft

Der Grossteil der 460 Liegenschaften (Stand: Ende 2012), die im NIM-Datenbank-Tool erfasst sind, wurden vor 1970 erbaut und sind demzufolge nicht hindernisfrei. Der Fonds hat deshalb in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, im Rahmen von Sanierungen vermehrt Wohnungen hindernisfrei zu gestalten. Der Bestand an hindernisfreien Wohnungen:

Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2013
1 Wohnung > Wangenstrasse 27/29	1 Wohnung > Wangenstrasse 27/29
13 Wohnungen > Freiburgstrasse 57	13 Wohnungen > Freiburgstrasse 57
	36 Wohnungen > Moritzweg 7
	31 Wohnungen > Tscharnerstrasse 19–27
	16 Wohnungen > Fröschmattstrasse 14–18
	8 Wohnungen > Zypressenstrasse 8–12
14 Wohnungen	105 Wohnungen

Der Bestand an hindernisfreien Wohnungen konnte innerhalb eines Jahres also substantiell erhöht werden. Die Liegenschaft Moritzweg 7 (Baujahr 1965/66) wurde 2013 durch den Fonds erworben, die übrigen hindernisfreien Wohnungen entstanden im Rahmen von Gesamtsanierungsprojekten an der Tscharnerstrasse sowie an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse durch den Einbau von Liften.

Bei allen Gesamtsanierungen wird standardisiert eine Machbarkeitsabklärung für den Einbau von Personenliften und die hindernisfreie Erschliessung vorgenommen.

## Wirtschaft

Fortwährende Massnahmen im Bereich der Immobilienbausubstanz, welche die Qualität erhalten oder steigern, sind unerlässlich; zudem muss eine auf die Lebensdauer bezogene Qualitäts- und Wertbeständigkeit jederzeit ausgewiesen werden können. Die substanzielle Beschaffenheit der Immobilien ist entscheidend für die wirtschaftliche Nutzbarkeit während der gesamten Lebensdauer. Mit einem stringenten Zeitmanagement wird ein Unterhalt, der allenfalls ungenügend ist oder zu spät erfolgt, nahezu ausgeschlossen. Die Informationen aus dem NIM-Datenbank-Tool bezüglich eines dringenden oder absehbaren Handlungsbedarfs fliessen kontinuierlich in die Investitionsplanung ein. So konnten im Rahmen der Investitionsplanung 2015–2024 zahlreiche Gesamtsanierungen und grosszyklische Instandsetzungen eingeplant werden, bei denen der allgemeine Nachholbedarf minimiert werden kann.

In sämtlichen der drei Teilportfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft konnte der Fonds im Jahr 2013 sehr gute Sanierungsprojekte realisieren.

Der Fonds bildet jährliche Rückstellungen für den grosszyklischen Unterhalt, jedes Objekt finanziert sich generell selbst. Die langfristig gesicherte Finanzierung wird durch die regelmässige Äufnung des Erneuerungs- sowie des Subventions- und Innovationsfonds erreicht.

Bisher wurden die baulichen Investitionen über die Erstellungskosten getätigt. Mittelfristig wird jedoch nach Lebenszykluskosten gebaut und bewirtschaftet.

Mit dem verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien wird bei Fondsliegenschaften bereits heute eine Verringerung der Luftverschmutzung angestrebt; so kann auch auf die externen Kosten Einfluss ausgeübt werden.

## Umwelt

Folgende Projekte entsprechen vollumfänglich der Strategie der nachhaltigen Entwicklung des Fonds und befinden sich in der Umsetzungsphase:

- Ende 2013 wurde vertraglich festgelegt, dass die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds von 2014–2016 bei Energie Wasser Bern (ewb) jährlich 2'000'000 kWh Öko-Strom, zertifiziert nach «naturemade star», beziehen wird. Dies entspricht nahezu einer Verdreifachung des bisherigen jährlichen Bezugs.
- Der Bezug an Biogas bei ewb wird schrittweise erhöht. Bisher bezieht die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds 20% Biogasanteile, gemessen am gesamten Gasverbrauch. Bei sämtlichen Neubauprojekten und Gesamtsanierungen wird künftig situativ entschieden, ob Biogas als Energieträger eingesetzt werden kann.
- Der Ersatz sämtlicher Öl- und Elektroheizungen innerhalb der nächsten zehn Jahre wird angestrebt.
- Die Liegenschaftsverwaltung setzt im Auftrag des Fonds verstärkt auf erneuerbare Energien (Sonne, Wind, Biomasse, Wasserkraft, Holz, Fernwärme). Diesbezügliche Machbarkeitsabklärungen sind integraler Bestandteil bei allen Projektierungen.

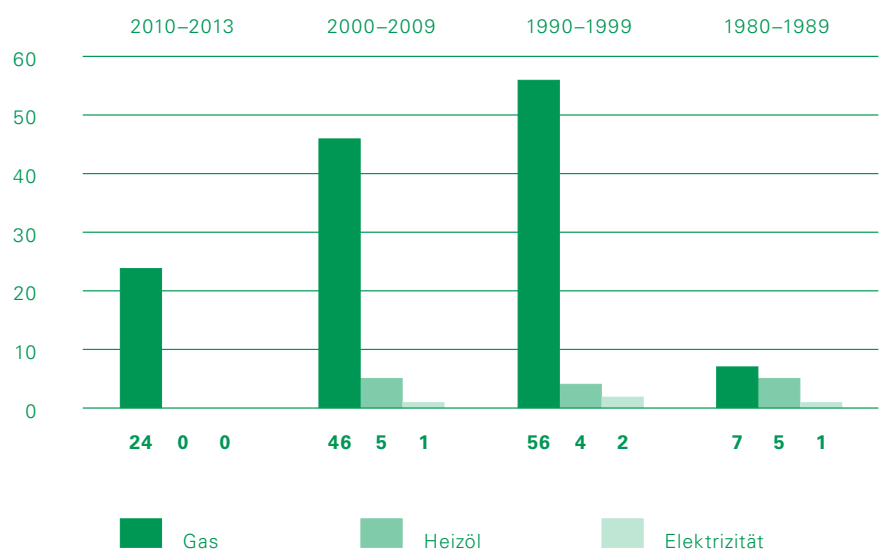
Die Erhebung und die Auswertung der präzisen Daten, die im NIM-Datenbank-Tool hinterlegt sind, eröffnen die Möglichkeit, alle Heizungssanierungen zentral zu planen und umzusetzen.

Jahrgänge der Zentralheizungen und Sonnenkollektoren des Fonds-Portfolios (Wohnen/Geschäftsliegenschaften/Landwirtschaft):

Energieträger	2011–2013	2000–2009	1990–1999	1980–1989	TOTAL
Gas	24	46	56	7	<b>133</b>
Heizöl	0	5	4	5	<b>14</b>
Elektrizität	0	1	2	1	<b>4</b>
Holz	1	0	0	0	<b>1</b>
Wärmepumpe	6	1	1	0	<b>8</b>
Sonnenkollektor	7	0	0	0	<b>7</b>
BHKW	1	0	1	0	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>53</b>	<b>64</b>	<b>13</b>	<b>169</b>

Die Fernwärme-Anschlüsse und Einzelöfen werden in dieser Übersicht nicht abgebildet. Stand 31.12.2013.

Übersicht: Baujahr Heizungen mit fossilen Energieträgern/Elektroheizungen



Wenn man davon ausgeht, dass Gas- und Öl-Zentralheizungen eine durchschnittliche Lebensdauer von 20–25 Jahren aufweisen, ist offensichtlich, dass im Verlaufe der nächsten Jahren Dutzende von Gas- und Öl-Zentralheizungen ersetzt werden müssen. Stand 31.12.2013.

# NACHHALTIGKEITSROSETTE GESAMTPORTFOLIO

## Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt sind im Berichtsjahr 467 Liegenschaften der drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden; der Nachhaltigkeitsfaktor aller bewerteten Gebäude stieg dabei von 3.2 auf 3.3 Punkte (Maximum: 5 Punkte). Diese Verbesserung beruht primär auf gezielten Gesamt- und Teilsanierungen in sämtlichen drei Teilportfolios.

## Gesellschaft

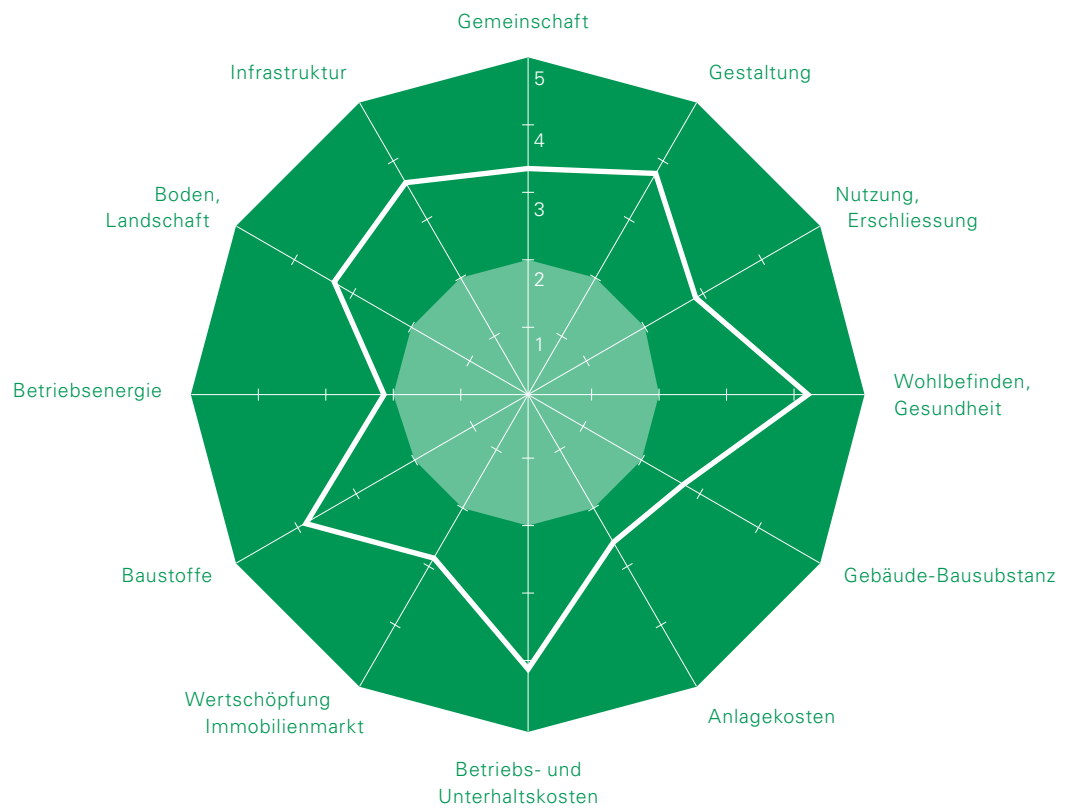
In der Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft schneiden die beurteilten Liegenschaften des Fonds nach wie vor am besten ab. Eine gemeinsam nutzbare Infrastruktur ist bei der Mieterschaft aller Teilportfolios sehr gefragt. Das Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen für finanziell schwächer Gestellte konnte nochmals ausgebaut und die Hindernisfreiheit im Portfolio Wohnen markant erhöht werden. Die Aspekte Wohlbefinden und Gesundheit in den städtischen Immobilien weisen seit Jahren einen hohen Wert aus und bilden einen wichtigen Stabilitätsfaktor der Teilportfolios.

## Wirtschaft

Der Nachhaltigkeitsaspekt Wirtschaft weist wie im Vorjahr den geringsten Wert aus. Es konnte jedoch eine leichte Verbesserung des Nachhaltigkeitsfaktors primär durch die optimierte Gebäude- und Bausubstanz im Rahmen zahlreicher Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden. Die Substanz hat weiterhin einen ausgewiesenen, wenn auch übersichtlichen Nachholbedarf. Die Investitionen wurden auch im Berichtsjahr noch nicht unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten getätigt. Eine Minimierung von externen Kosten kann jedoch aktiv erreicht werden, indem weiterhin regelmässig Gas-, Öl- und Elektroheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden.

## Umwelt

Dieser Aspekt weist 2013 eine Verbesserung um 0.1 auf 3.2 Nachhaltigkeitspunkte auf. Nachdem im Vorjahr der Faktor Betriebsenergie das einzige nicht nachhaltige Handlungsgebiet in vorliegender Nachhaltigkeitsrosette bildete, weist er 2013 verbesserte Werte aus. Dies beruht darauf, dass schwergewichtig im Portfolio Wohnen der Einsatz der fossilen Energieträger Erdgas und Öl minimiert werden konnte. Auf den Einsatz ökologischer Baustoffe wurde auch im Berichtsjahr viel Wert gelegt, weshalb dieser Faktor wiederum gut abschnitt. Der Umgang mit der Ressource Boden und der Infrastruktur (Angebot an Veloabstellplätzen, Entfernung zu Entsorgungshöfen und Sammelstellen) gilt ebenfalls als vorbildlich – auch 2013 konnte eine Vielzahl an Veloabstellplätzen geschaffen werden.



<b>NACHHALTIGKEIT GESAMT TOTAL</b>	<b>* 3.3</b>
------------------------------------	--------------

<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>3.5</b>
1.1 Gemeinschaft	3.3
1.2 Gestaltung	3.8
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.9
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2

<b>WIRTSCHAFT</b>	<b>3.1</b>
2.1 Gebäude-Bausubstanz	2.7
2.2 Anlagekosten	2.6
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9

<b>UMWELT</b>	<b>3.2</b>
3.1 Baustoffe	3.9
3.2 Betriebsenergie	2.1
3.3 Boden, Landschaft	3.3
3.4 Infrastruktur	3.6

<b>TOTAL BEWERTETE ANLAGEN</b>	<b>467</b>
--------------------------------	------------

\* Nachhaltigkeitsbewertung

- 5 stark
- 4 gut
- 3 gering
- < 2 keine



Starke bis geringe Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften



Keine Nachhaltigkeit

# NACHHALTIGKEITSROSETTE WOHNLIEGENSCHAFTEN

## Durchschnittswerte aller beurteilten Wohnliegenschaften

Insgesamt wurden 423 Wohnliegenschaften beurteilt, sieben mehr als im Vorjahr. Neu wurden nach der Gesamtsanierung die Liegenschaften Fröschmattstrasse 14–18/Zypressenstrasse 8–12 mit sechs Hauseingängen sowie die im Berichtsjahr erworbene Liegenschaft Moritzweg 7 in die Bewertung aufgenommen. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst 91% der total beurteilten Liegenschaften, was dazu führt, dass sich hier die Beurteilung nahezu mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht deckt.

## Gesellschaft

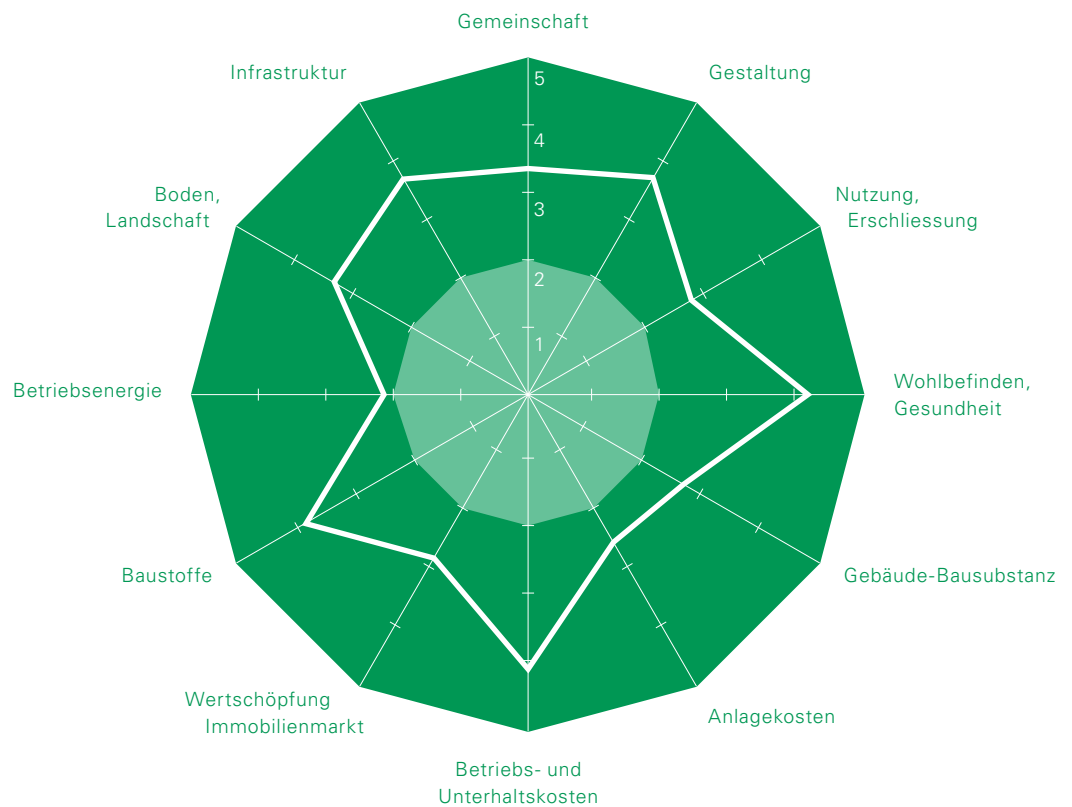
Die sehr guten Bewertungen des Vorjahres, die vor allem den sozialen Aspekt betreffen, konnten 2013 bestätigt werden. Der Faktor «Nutzung, Erschliessung» weist hingegen in Bezug auf die Hindernisfreiheit von Wohnungen Optimierungspotenzial auf; jedoch konnte der Bestand an hindernisfreien Wohnungen innerhalb eines Jahres substantiell erhöht werden.

## Wirtschaft

Die Liegenschaftsverwaltung vermochte 2013 im Auftrag des Fonds zahlreiche Gesamtsanierungen abzuschliessen, womit die Bausubstanz gesamthaft verbessert wurde. Darüber hinaus sind mit dem vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten optimiert worden. Diese Energieform löst zudem keine externen Kosten wie die Eindämmung von Luftverschmutzungsfaktoren aus.

## Umwelt

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien konnte der Kennwert der Betriebsenergie um 0.3 Punkte optimiert werden. Diesbezüglich besteht jedoch weiteres Ausbaupotenzial, auch wenn heute bereits Erfolge zu verbuchen sind: Im Rahmen der Gesamtsanierungen Fröschmattstrasse 14–18/Zypressenstrasse 8–12 wurden eine und an der Jurastrasse 44 und 55 zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen in Betrieb genommen. Die Gesamtsanierung Tscharnerstrasse 19–27 bot zudem die Möglichkeit, auf den geeigneten Dachflächen der Liegenschaft eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage sowie Sonnenkollektoren anzubringen.



NACHHALTIGKEIT WOHNLIEGENSCHAFTEN TOTAL	* 3.3
---	-------

<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>3.5</b>
1.1 Gemeinschaft	3.3
1.2 Gestaltung	3.7
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.8
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2

<b>WIRTSCHAFT</b>	<b>3.1</b>
2.1 Gebäude-Bausubstanz	2.7
2.2 Anlagekosten	2.6
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9

<b>UMWELT</b>	<b>3.2</b>
3.1 Baustoffe	3.9
3.2 Betriebsenergie	2.1
3.3 Boden, Landschaft	3.3
3.4 Infrastruktur	3.7

TOTAL BEWERTETE ANLAGEN	423
-------------------------	-----

\* Nachhaltigkeitsbewertung

- 5 stark
- 4 gut
- 3 gering
- < 2 keine



Starke bis geringe Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften



Keine Nachhaltigkeit

# BEURTEILUNG WOHNLIEGENSCHAFTEN

## Gesellschaft

Ein relativ konstanter Anteil aller abgeschlossenen Mietverträge des Fonds befand sich Ende 2013 im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Dagegen konnte der Bestand an hindernisfreien Wohnungen innerhalb eines Jahres substantiell erhöht werden – nach wie vor gibt es aber die Bestrebung, diesen Anteil weiter zu erhöhen. Ein Formular, das Mieterinnen und Mieter nach dem Auszug aus einer städtischen Wohnung ausfüllen können, ergab, dass 93% der Mieterschaft sich positiv äusserte, lediglich 7% der Mieterinnen und Mieter waren «begrenzt zufrieden». Damit hat der Zufriedenheitsgrad im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen (von 95% auf 93%).

## Wirtschaft

Investitionen über Lebenszykluskosten hinweg betrachtet haben sich auch im Berichtsjahr noch nicht durchgesetzt – so wurden lediglich bei einigen Heizungsersatzlösungen integrale Lebenszyklusberechnungen angestellt. Fehlende Lebenszyklusberechnungen führen oft dazu, dass tiefere Anfangsinvestitionen zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führen. Die externen Kosten fallen aufgrund erhöhter Treibhausgasemissionen (Erdgas und Öl) weiterhin hoch aus. Dieser Kennwert konnte jedoch 2013 von 46 auf 32 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Energiebezugsfläche/Jahr gesenkt werden.

## Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Jahr 2013 bei den Wohnliegenschaften 137 kWh/m<sup>2</sup> a. Der eklatante Unterschied zum Vorjahrswert (205 kWh/m<sup>2</sup>) beruht hauptsächlich auf der Bereinigung der Schätzwerte; eine weitere Verringerung wird angestrebt. 36% aller Energiebezugsflächen werden mit erneuerbaren Energien beheizt. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren erhöht. Der durchschnittliche Verbrauch an Trinkwasser liegt bei 140 Liter pro Person pro Tag. Dieser Wert konnte innerhalb eines Jahres minimiert werden und liegt nun unterhalb des schweizerischen Durchschnitts. Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt weiterhin bei 0.73. Ein geringerer Bedarf an Grundstücksfläche ist auch in den Folgejahren erstrebenswert. 88% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt. Dieser Wert blieb 2013 stabil und sollte weiterhin beibehalten werden. Der Faktor 0.20 an Veloabstellplätzen pro Zimmer ist auch 2013 zu tief, er konnte innerhalb eines Jahres lediglich um 0.02 Punkte angehoben werden. Der Faktor 0.09 an Autoabstellplätzen pro Wohnung dagegen gilt weiterhin als ausgezeichnet.

## ASPEKTE

### GESELLSCHAFT

### WIRTSCHAFT

### UMWELT



THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG	
Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «Günstiger Wohn- raum mit Vermietungskriterien»	%	29	31	+	^	
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	14	105	+	^
		Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug, Anteil an positiven Äusserungen	%	95	93	-	^
Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^	
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	46	32	+	v	
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-3.57	-1.69	+	^
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.92	4.00	+	^
Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	205	137	+	v	
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	36	=	^	
	Durchschnittlicher Verbrauch: Trinkwasser	Liter/Person d	148	140	+	v	
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	=	v	
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	88	=	^	
Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.18	0.20	+	^	
	Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.09	0.09	=	v	

# NACHHALTIGKEITSROSETTE GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

## Durchschnittswerte aller beurteilten Geschäftsliegenschaften

Wie im Vorjahr wurden auch im Berichtsjahr 41 Geschäftsliegenschaften beurteilt. Die Anzahl bezieht sich auf die Gesamtanlagen und nicht auf die Mietverhältnisse innerhalb der Anlagen.

### Gesellschaft

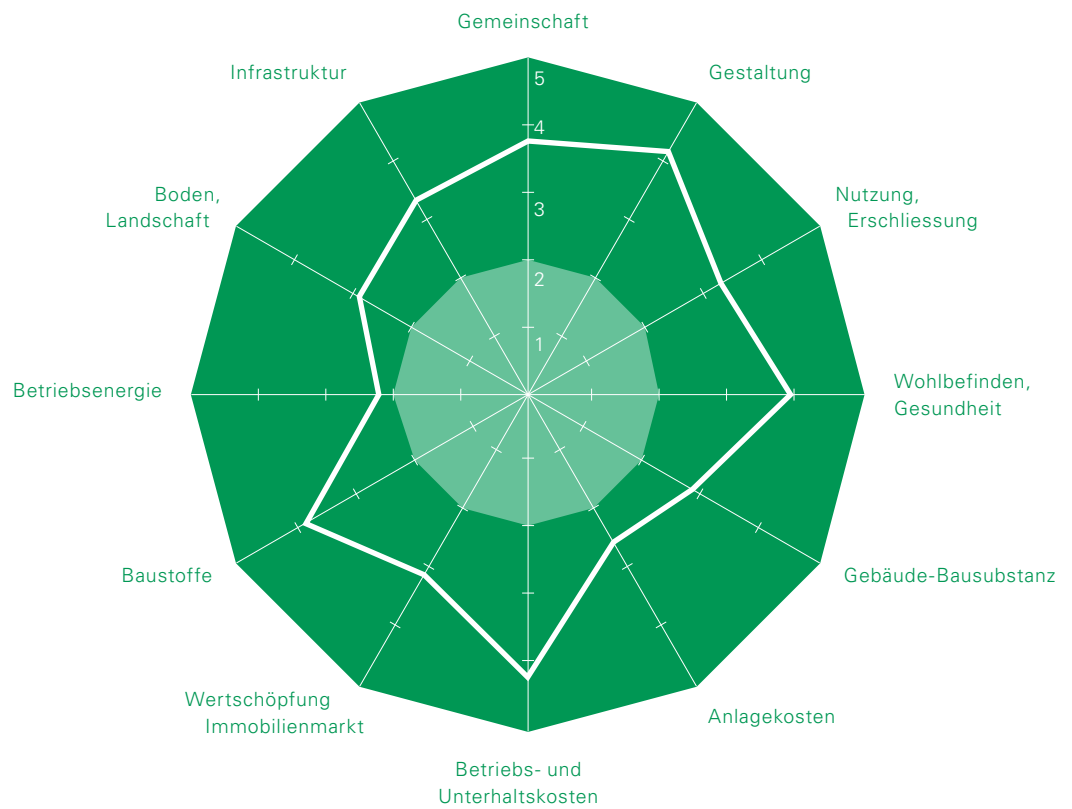
Die sozialen Aspekte weisen in der Bewertungsperiode 2013 mit 3.8 Punkten weiterhin einen vorzüglichen Wert aus; dies gilt ebenso für die Gestaltungsmöglichkeiten mit einem Wert von 4.1. Die hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit schneidet im Vergleich aller Teilportfolios bei den Geschäftsliegenschaften am besten ab. Die Kennwerte Wohlbefinden und Gesundheit verbleiben auf einem sehr vorbildlichen Niveau.

### Wirtschaft

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension erfuhr innerhalb eines Jahres eine Steigerung um 0.3 Punkte, was auf diverse Gesamt- und Teilsanierungen zurückzuführen ist. Der Nachholbedarf hinsichtlich der Qualität der Bausubstanz konnte überdies minimiert werden. Da zwei Drittel der Anlagen mit fossilen Energieträgern beheizt werden, sind externe Effekte wie die Luftverschmutzung und die damit verbundenen externen Kosten weiterhin hoch. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien soll aber in den nächsten Jahren dazu beitragen, wesentlich bessere Bewertungen zu erzielen.

### Umwelt

Der Bereich Umwelt weist zum Vorjahr eine Verbesserung um 0.3 Punkte auf. Dies resultiert daher, weil die Baustoffe mittlerweile bei Sanierungen durchwegs nach ökologischen Kriterien ausgewählt werden. Zudem konnte auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen werden. Die Betriebsenergie befand sich 2013 erstmals knapp im nachhaltigen Bereich, womit sich erste Erfolge der Optimierungsbestrebungen einstellen. Zudem wird sich der Anteil an erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren erhöhen. Das Angebot an Veloabstellplätzen bleibt weiterhin ausbaufähig.



<b>NACHHALTIGKEIT WOHNLIEGENSCHAFTEN TOTAL</b>	<b>* 3.3</b>
--	--------------

<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>3.8</b>
1.1 Gemeinschaft	3.8
1.2 Gestaltung	4.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.0

<b>WIRTSCHAFT</b>	<b>3.2</b>
2.1 Gebäude-Bausubstanz	2.9
2.2 Anlagekosten	2.6
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1

<b>UMWELT</b>	<b>3.1</b>
3.1 Baustoffe	3.9
3.2 Betriebsenergie	2.2
3.3 Boden, Landschaft	2.9
3.4 Infrastruktur	3.3

<b>TOTAL BEWERTETE ANLAGEN</b>	<b>41</b>
--------------------------------	-----------

\* Nachhaltigkeitsbewertung

- 5 stark
- 4 gut
- 3 gering
- < 2 keine



Starke bis geringe Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften



Keine Nachhaltigkeit

# BEURTEILUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

## Gesellschaft

61 Mietverhältnisse der beurteilten Geschäftsliegenschaften gelten als hindernisfrei; die daraus resultierende Kennzahl ist die weitaus beste sämtlicher Teilportfolios. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass diesbezügliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerberäumen und Restaurants wesentlich ausgeprägter sind als bei Wohnliegenschaften.

## Wirtschaft

Wie in den übrigen Teilportfolios haben sich die Investitionen über Lebenszykluskosten auch bei den Geschäftsliegenschaften noch nicht durchgesetzt. Oft führen höhere Anfangsinvestitionen zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten, weshalb sich die Einführung der Kostenberechnungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten auszahlen würde.

Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als bei den übrigen Teilportfolios. Der Wert von 32 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Energiebezugsfläche/Jahr konnte 2013 auf 31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a gesenkt werden, wobei auf eine weitere Verbesserung hingearbeitet wird.

## Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug bei den Geschäftsliegenschaften 2012 167 kWh/m<sup>2</sup> a, im Berichtsjahr verringerte sie sich auf 163 kWh/m<sup>2</sup> a. Der Energieverbrauch muss in den nächsten Jahren nichtsdestotrotz weiter massiv sinken.

35% aller Energiebezugsflächen der Geschäftsliegenschaften werden mit erneuerbaren Energien beheizt, dies entspricht 1% mehr als im Vorjahr.

Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt unverändert bei 0.63; demnach besteht genügend Verdichtungspotenzial auf den Parzellen. 62% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt. Dieser gute Wert entspricht dem des Vorjahres und muss beibehalten werden.

Der Faktor 0.68 an Veloabstellplätzen pro Objekt stieg in der letzten Bewertungsperiode auf 1.01; der Zielwert liegt jedoch weiterhin über dieser Kennzahl.

Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Objekt erhöhte sich minimal, was noch nicht dem Zielwert entspricht.

## ASPEKTE

### GESELLSCHAFT

### WIRTSCHAFT

### UMWELT

THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG
--------	-------------	---------	--------------	--------------	-------------------	---------------------------

Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	=	>
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	61	=
		Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	=

Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	32	31	+	v
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.17	2.26	+	^
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	5.14	4.91	-	^

Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	167	163	+	v
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	34	35	+	^
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	0.63	=	^
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	62	=	^
Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.68	1.01	+	^
	Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.72	1.85	-	>

# NACHHALTIGKEITSROSETTE LANDWIRTSCHAFT

## Durchschnittswerte aller beurteilten landwirtschaftlichen Liegenschaften

Wie im Vorjahr wurden auch 2013 drei Landwirtschaftsbetriebe beurteilt. Das Gesamtbild der Rosette hat sich wesentlich verbessert, da 2013 die Wohnhäuser von zwei Landwirtschaftsbetrieben saniert wurden. Damit stieg der Nachhaltigkeitswert um 0.2 auf 3.4 Punkte.

### Gesellschaft

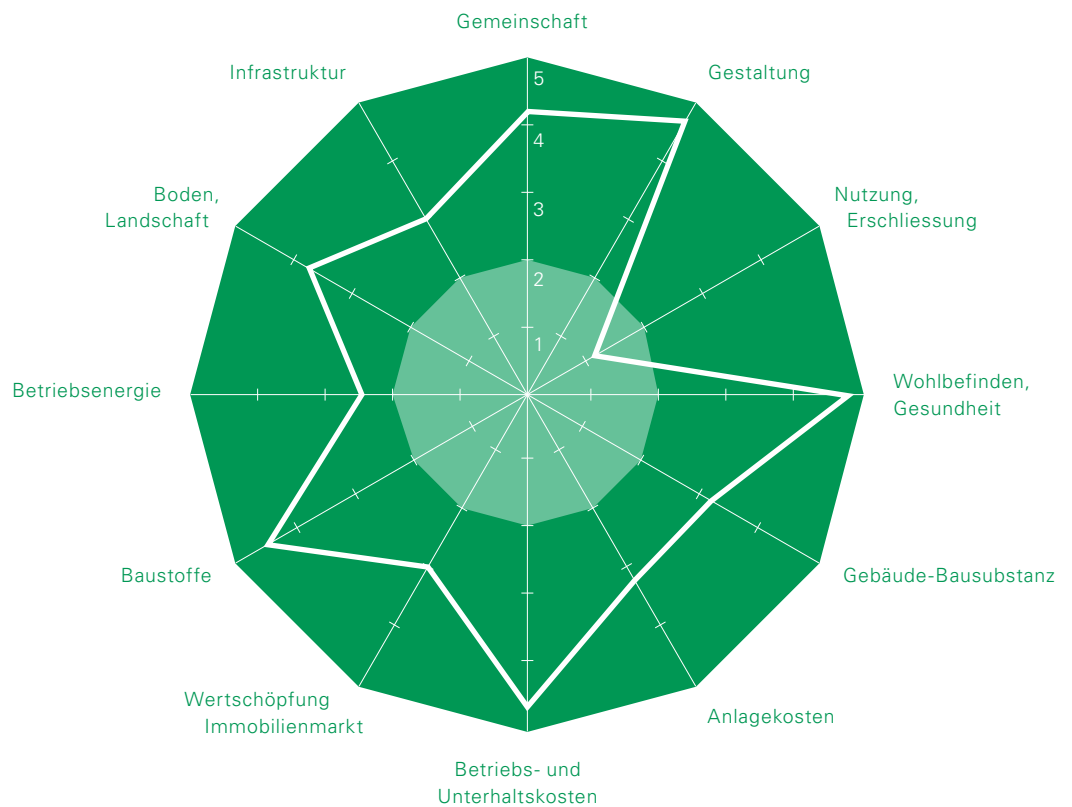
Die drei Kriterien Gemeinschaft, Gestaltung und Wohlbefinden sowie Gesundheit schneiden auch 2013 sehr gut ab. Im Bereich der Nutzung und Erschließung jedoch liegt der Wert mit 1.2 Punkten nach wie vor auf einem tiefen Niveau. Dies ist damit zu begründen, dass die Betriebe ihre Standorte naturgemäss am Stadtrand haben und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen aufweisen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist suboptimal. Zudem existiert auch kein hindernisfreier Zugang zum Areal und die Wohngebäude sind auch nicht hindernisfrei ausgestaltet. Der massive Aufwand für die Erstellung hindernisfreier Zugänge wäre wahrscheinlich auch nicht opportun.

### Wirtschaft

Der wirtschaftliche Aspekt im Bereich der Landwirtschaft wies im Vergleich zu den Teilportfolios Wohnen und Geschäftsliegenschaften mit den erwähnten Sanierungen die grösste Optimierung auf. Die beiden sanierten Wohnhäuser wurden effizient gedämmt und nutzen nun erneuerbare Energieträger. Damit konnte der ausgewiesene Sanierungsnachholbedarf getilgt werden. Die externen Kosten bleiben mit dem Einsatz erneuerbarer Energien weiterhin sehr tief. Alleine bei einem Betrieb besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Gebäudehülle und dem Energieträger Öl für die Heizung.

### Umwelt

Die Baustoffe, die bei den beiden Sanierungen verwendet wurden, entsprachen den verwaltungsinternen ökologischen Anforderungen. Die Betriebsenergie kann im Bereich der Landwirtschaft nach wie vor positiv bewertet werden. Da zwei der drei Hauptgebäude durch erneuerbare Energien beheizt werden, schneiden die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Aspekt sehr gut ab. Die Anforderungen des biologischen Landbaus (ein Betrieb) und von IP-Suisse (zwei Betriebe) werden im Betriebskonzept der Pächter nach wie vor erfüllt. Alle Tiere profitieren von einem regelmässigen Auslauf auf einer Weide. Bei einem Betrieb steht den Tieren zusätzlich ein Laufhof zur Verfügung.



**NACHHALTIGKEIT LANDWIRTSCHAFT TOTAL** \* 3.6

GESELLSCHAFT		3.7
1.1	Gemeinschaft	4.2
1.2	Gestaltung	4.7
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8

\* Nachhaltigkeitsbewertung

- 5 stark
- 4 gut
- 3 gering
- < 2 keine

WIRTSCHAFT		3.5
2.1	Gebäude-Bausubstanz	3.2
2.2	Anlagekosten	3.2
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0



Starke bis geringe Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften



Keine Nachhaltigkeit

UMWELT		3.4
3.1	Baustoffe	4.5
3.2	Betriebsenergie	2.5
3.3	Boden, Landschaft	3.7
3.4	Infrastruktur	3.0

**TOTAL BEWERTETE ANLAGEN** 3

# BEURTEILUNG LANDWIRTSCHAFT

## Gesellschaft

In zwei landwirtschaftlichen Betrieben bestehen Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung. Das Erstellen von hindernisfreiem Wohnraum auf Landwirtschafts-parzellen wäre mit erheblichen Kosten verbunden und erscheint nicht opportun.

## Wirtschaft

Wie in den übrigen Teilportfolios haben sich die Investitionen über Lebenszykluskosten auch bei der Landwirtschaft noch nicht durchgesetzt.

Die Treibhausemissionen von 57 kg CO<sub>2</sub> a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Dieser Wert könnte mit dem Wechsel auf erneuerbare Energien einfach gesenkt werden.

## Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug bei den Landwirtschaftsbetrieben im Jahr 2012 204 kWh/m<sup>2</sup> a, sank 2013 auf 191 kWh/m<sup>2</sup> a und wird aufgrund der erwähnten Sanierung zweier landwirtschaftlicher Wohnhäuser in den nächsten Jahren weiter zurückgehen.

67% aller Energiebezugsflächen wurden Ende 2013 mit erneuerbaren Energien (Holz und Wärmepumpe) beheizt. Dieser Anteil kann optimiert werden, wenn auch der dritte Betrieb mit erneuerbaren Energien beheizt wird.

Der Anteil an Betrieben, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbieten, beträgt unverändert 33%. Der Wert bezüglich optimaler artgerechter Tierhaltung wird sich hingegen in den nächsten Jahren verdoppeln. Sämtliche Betriebe erfüllen die Anforderungen «Bio» oder «IP-Suisse». Der Mangel an energieeffizienten Maschinen in den Betrieben muss in den nächsten Jahren behoben werden.

## ASPEKTE

### GESELLSCHAFT

### WIRTSCHAFT

### UMWELT



THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG	
Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	2	=	^	
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	0	=	^
Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^	
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	57	57	=	v	
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-8.78	-2.84	+	^
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.75	0.60	-	^
Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	204	191	+	v	
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	=	^	
Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	33	=	^	
	Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio-Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	=	>	
Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	=	^	

# MASSNAHMEN 2014

Das jährliche Datenbank-Monitoring des Nachhaltigen Immobilienmanagements des Fonds bildet die Basis für gezielte Massnahmen in den drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft. Die Erhebung erfolgt jeweils Ende Jahr.

## Gesellschaft

Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft schneidet im Vergleich zu den Nachhaltigkeitsaspekten Wirtschaft und Umwelt überdurchschnittlich gut ab. Der momentan ausgewiesene Wert von 3.5 soll mittelfristig durch regelmässige Gesamtanierungen und Ersatzneubauten bis auf solide 4.0 Nachhaltigkeitspunkte ansteigen. Hinsichtlich Hindernisfreiheit und Zugänglichkeit zu Gebäuden ist aber auch künftig verstärktes Engagement erforderlich.

## Wirtschaft

Die Qualitätskriterien Bausubstanz und Gebäudestruktur sind zentrale Punkte des Nachhaltigkeitsaspekts Wirtschaft; sie bilden entscheidende Faktoren bei der Entscheidungsfindung über den Zeitpunkt der Sanierung eines Objektes. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsbewertung der 467 Liegenschaften wird analysiert, ob bei einem Objekt ein unmittelbarer, ein absehbarer oder kein Handlungsbedarf besteht. Ende 2013 besteht bei 45 Liegenschaften unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Zustand der Bausubstanz ist ein relevanter und kostentreibender Faktor, der gewichtigen Einfluss auf die Zukunftsstrategien in Bezug auf die Gebäude hat. Die Mehrzahl der dringenden Gesamt- oder Teilsanierungen konnte bereits in der Investitionsplanung 2015–2024 berücksichtigt werden. Investitionen über Lebenszykluskosten hinweg betrachtet sind bis anhin lediglich bei Teilentscheiden wie einem Heizungersatz getätigt worden. Künftig sollen auch Gesamtanierungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten geplant werden; tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten bilden hierbei treffliche Argumente im Abwägen der Entscheidung.

## Umwelt

Die Liegenschaftsverwaltung verfolgt im Auftrag des Fonds das Ziel, die heutigen Zentralheizungen mit fossilen Energieträgern mittelfristig mit erneuerbaren Energieträgern auszurüsten. Parallel dazu wird der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen geprüft. Ende 2013 wurde deshalb ein HLKK-Planungsteam beauftragt, im Folgejahr eine flächendeckende Machbarkeitsstudie bei sämtlichen Fondsliegenschaften mit bestehenden fossilen Energieträgern und Elektroheizungen zu erstellen. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Gebäude prioritär mit den jeweils geeigneten erneuerbaren Energieträgern versehen werden können. Darüber hinaus wird geprüft, ob der Einsatz von thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergienutzung sinnvoll wäre. Die Vorteile einer übergeordneten Energiestrategie für sämtliche Fondsliegenschaften liegen auf der Hand. In Verquickung mit den Vorgaben des Richtplans Energie der Stadt Bern soll künftig pro Liegenschaft eine weitsichtige Heizungs- und Solarstrategie ausgearbeitet werden.

Die Stadt Bern beteiligt sich seit 2012 am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wird. Das Projekt wird Ende 2014 abgeschlossen; die Begleitgruppe erwartet wertvolle Erkenntnisse, die in künftige Mobilitätsstrategien einfließen können.

### Einführung Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Mit der Eingliederung von Stadtbauten Bern und der teilweisen Zusammenführung mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung bietet sich ab Anfang 2014 die Möglichkeit, das bereits bestehende Nachhaltige Immobilienmanagement des Fonds auch für das Verwaltungsvermögen einzuführen. Dabei werden dieselben Grundlagen und Instrumente genutzt, die bereits für das bestehende Managementsystem Verwendung finden und friktionsfrei an die neuen Portfolios adaptiert werden können.

Die beiden Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft und Wirtschaft werden hierbei im Verwaltungsvermögen neu erfasst und beurteilt; hingegen sind die Basisdaten der Dimension Umwelt bereits seit 2009 in einem Umweltmanagementsystem hinterlegt.

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

Ab 1. Januar 2014:

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Immobilien Stadt Bern  
Schwanengasse 10  
3011 Bern

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

Redaktion:

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern; Dagmar Boss, Pascal Bürki

© Fotografie:

Rolf Siegenthaler, Umschlagbild/Vorderseite, Seite 8 & 10  
Adrian Schnegg, Umschlagbild/Rückseite  
Stadt Bern, Seite 3 & 7 (Porträts U. Wyss und F. Teuscher)  
Dominique Uldry, Seite 4 & 7  
Manu Friederich, Seite 14  
Marco Frauchiger, Seite 16 & 18

Gestaltung:

SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern  
www.schwarzenbeck.ch

Lithografie/Druck:

rubmedia, Bern

April 2014

Umschlagbild/Vorder- und Rückseite:

Fröschmattstrasse 14–18, Zypressenstrasse 8–12:

Im Rahmen der Gesamtanierung erhielt jede Wohnung mit  
neuen, grossen Balkonen einen ansprechenden Aussenbereich.