



Geschäftsbericht 2019

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



*Blick hinter
die Kulissen*



Das Jahr in Kürze

Seite 6



Blick hinter die Kulissen

Seite 14



Finanzbericht

Seite 42



Auszug Nachhaltigkeitsbericht

Seite 68

5	<i>Vorwort</i>
6	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
8	<i>Fonds 2019: Die Kurzübersicht</i>
12	<i>Gesellschaftsorgane 2019</i>

Blick hinter die Kulissen

Seite 14

17	<i>In eigener Sache</i>
20	<i>Zwischennutzung Zieglerareal</i>

Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 24

26	<i>Wohnliegenschaften</i>
31	<i>Geschäftliegenschaften</i>
32	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
38	<i>Landwirtschaft</i>
39	<i>Beteiligungen und Wettbewerbe</i>
41	<i>Dienstleistungen für Dritte und Behörden</i>

Finanzbericht

Seite 42

44	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2019 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
45	<i>Bilanz</i>
48	<i>Erfolgsrechnung 2019</i>
52	<i>Erfolgsrechnung 2019 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
54	<i>Erfolgsrechnung 2019 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
56	<i>Geldflussrechnung 2019</i>
57	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2019; Regelwerk</i>
59	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
64	<i>Dotationskapital</i>
65	<i>Verzinsung Fondskapital</i>

Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM)

Seite 66

68	<i>Auszug Nachhaltigkeitsbericht</i>
70	<i>Impressum</i>



Fernand Raval und Michael Aebersold

Vorwort

Geschäftsberichte sind Vergangenheitsberichte und befassen sich jeweils mit dem abgelaufenen Berichtsjahr; das aktuelle Jahr findet in der Regel keine Beachtung. Doch im Jahr 2020 ist alles anders. Die Schweiz befindet sich aufgrund des Corona-Virus aktuell (Frühjahr 2020) in einer Ausnahmesituation. Unternehmen beantragen Kurzarbeit, Schulen sind geschlossen, das gesellschaftliche Leben ist zum Erliegen gekommen. Lockdown heisst es für die Schweiz, Lockdown auch für die Stadtverwaltung und für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Wir halten all unsere vitalen Prozesse aufrecht; die meisten unserer Mitarbeitenden sind jedoch im Homeoffice. Es ist dieses Jahr nicht einfach, über Höhepunkte des Vorjahres zu berichten, wenn die Gesundheit und die Corona-Infektionsraten im Fokus unseres Interesses stehen.

Wir versuchen es trotzdem – mit dem grössten Respekt vor all den Menschen, die derzeit in Spitälern, Altersheimen, in den Lebensmittelläden und Apotheken, bei Entsorgungs- und Reinigungsarbeiten und überall dort, wo sie dringend gebraucht werden, Grossartiges leisten.

Die Stadt setzte sich auch im vergangenen Jahr im Rahmen ihrer Wohnoffensive für mehr günstigen Wohnraum ein. Als wichtigen Meilenstein haben die Stimmberechtigten im Mai 2019 einem Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken zugestimmt. Der dadurch grössere Handlungsspielraum ermöglicht dem Fonds rasche Kaufprozesse, wodurch die Chancen für lohnenswerte Immobilienkäufe steigen. Tatsächlich konnte der Fonds im vergangenen Jahr aus dem Rahmenkredit ein grösseres Immobilienportfolio mit acht Wohnliegenschaften und insgesamt 75 Wohnungen für 38.5 Millionen Franken erwerben. Die bestehenden Mietverhältnisse werden unverändert fortgeführt. Der Grossteil der Wohnungen wird bei einem Mietwechsel künftig dem Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zugeordnet.

Der Fonds hat im Berichtsjahr seine Anstrengungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum weiter intensiviert. Ende 2019 waren 605 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Damit erhöhte sich die Anzahl Mietverträge in diesem Segment rekordmässig um 70 Einheiten. Die Vorgabe des Stadtrats, jährlich 50 zusätzliche Mietverträge im Segment GüWR abzuschliessen, wurde zum ersten Mal und gleich auch deutlich übertroffen. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre fangen an zu greifen.

Wie jedes Jahr widmen wir uns einem Sonderthema. Der vorliegende Geschäftsbericht erscheint unter dem Motto «Blick hinter die Kulissen». In einem Theater zeigt ein

Blick hinter die Kulissen die wenig glamourös anmutenden technischen Anlagen und Räume, welche das Publikum üblicherweise nicht sieht, das Theatererlebnis aber erst möglich macht. Auch bei der Wohnoffensive läuft vieles hinter den Kulissen: motivierte Menschen planen, prüfen Liegenschaften, bereiten Verträge und Beschlussgeschäfte vor, vermieten Liegenschaften und tragen damit massgeblich zum Erfolg der Wohnoffensive bei.

Im Berichtsjahr hat der Fonds einen Reingewinn von 57.6 Millionen Franken erwirtschaftet. Der Fonds ist gesund; er kann und will investieren. Wir entwickeln das Gaswerkareal, treiben die Realisierung des neuen Quartiers auf dem Viererfeld/Mittelfeld voran, bereiten alles vor, um die Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 im Rossfeld bauen zu können und fördern mit der Abgabe von günstigen Baurechten wie auf dem Warmbächli-Areal oder an der Mutachstrasse den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Nur alleine mit diesen Bauvorhaben entstehen in Bern in den kommenden Jahren ca. 2000 neue Wohnungen.

Der Elan der Wohnoffensive beschränkt sich nicht auf Grossprojekte. Mit diversen Umbauten und Sanierungen schaffen wir auch im kleinen Massstab vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Im Berichtsjahr wurden in der ehemaligen Geschäftsliegenschaft an der Effingerstrasse 43 zwölf Wohnungen für das Segment GüWR realisiert und an der Lorrainestrasse 51 nach einer Sanierung zwei Familienwohnungen geschaffen.

Mit seiner ausgewogenen und breit abgestützten Strategie ist der Fonds ein zentraler Akteur bei der Umsetzung der Wohnoffensive. Mit dieser nachhaltigen Perspektive sorgen wir dafür, dass der Fonds auch in Zukunft diese wichtige Rolle wahrnehmen kann.

Wir danken allen, die zum guten Geschäftsergebnis des Fonds beigetragen haben. Namentlich erwähnt seien an dieser Stelle die Mitglieder der Betriebskommission des Fonds, die Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern sowie die weiteren mit Fondsthemen befassten Dienststellen der Stadtverwaltung. Unser Dank gilt aber auch allen externen Planerinnen und Planern sowie Unternehmerinnen und Unternehmern, die erfolgreich an unseren Projekten mitgearbeitet haben.

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

Fernand Raval
Leiter Immobilien Stadt Bern
Mitglied der Betriebskommission des Fonds für
Boden- und Wohnbaupolitik

Das Jahr in Kürze – eine Auswahl



Januar

Nach dem Abschluss eines partizipativen Prozesses mit Vertretungen der Stadt und des Jugend- und Kulturzentrums beschliesst der Gemeinderat, in Hinblick auf eine zukünftige Überbauung des Gaswerkareals am bestehenden Standort des Gaskessels festzuhalten. Die geprüften Alternativstandorte würden in vieler Hinsicht keinen Mehrwert schaffen. Die Verantwortlichen des Jugendzentrums Gaskessel sind zudem überzeugt, dass die über Jahre etablierte Identität des Gaskessels an einem anderen Ort verloren gehen würde.

Informationen zur Entwicklung des Gaswerkareals auf Seite 34

März

Zum vierten Mal fliesst Mitte März richtiger Wein aus dem Mosesbrunnen auf dem Münsterplatz. Im Rahmen von «Frischer Wein aus altem Brunnen – Le Neuveville nouveau 2019» erhält die Bevölkerung die Möglichkeit, den jüngsten Weinjahrgang des Rebgruts der Stadt Bern gratis zu degustieren. Neben dem städtischen Rebgut in La Neuveville am Bielersee nehmen zudem drei Gewinner des kantonalen Wettbewerbs «Berner Wein des Jahres 2018» am Event teil.

Mehr zum Rebgut der Stadt Bern auf Seite 38

Mai

74,15% JA

Mit einem Ja-Stimmenanteil von 74,15 Prozent wird ein Rahmenkredit über 60 Millionen Franken zum Erwerb von Liegenschaften von den Berner Stimmberechtigten klar angenommen. Mit dem Rahmenkredit erhält der Gemeinderat die Finanzkompetenz, auch Immobilienkäufe über fünf Millionen Franken zu tätigen, die sonst durch den Stadtrat oder ab zehn Millionen Franken durch die Stimmberechtigten zu beschliessen wären. Der grössere Handlungsspielraum ermöglicht kürzere Kaufprozesse, wodurch die Chancen für lohnenswerte Immobilienkäufe steigen. In erster Linie dient der Rahmenkredit dem Kauf von Liegenschaften, in denen günstiger Wohnraum erhalten oder neu geschaffen werden kann.

Berichterstattung zu diversen Kaufgeschäften ab Seite 34

Juli

Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 von Immobilien Stadt Bern erscheint – ganz im Sinne der städtischen Digitalstrategie – erstmals nur in elektronischer Form. Viele weitere Informationen sowie Publikationen werden zusätzlich online publiziert; derweil alle bisher erarbeiteten Daten aus den jeweiligen Nachhaltigkeitsberichten schon seit über zwei Jahren interessierten Fachkreisen in Form von «open data»-Grundlagen zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung des aktuellen Nachhaltigkeitsberichts auf Seite 68



Oktober

Die geplante Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 nimmt eine erste Hürde auf dem Weg zur erfolgreichen Anerkennung als 2000-Watt-Areal: Mitte Oktober 2019 erfolgt durch das Bundesamt für Energie die Label-Übergabe als «2000-Watt-Areal in Entwicklung». Diese Erstzertifizierung bestätigt, dass das Projekt die qualitativen und quantitativen Anforderungen für den weiteren Prozess erfüllt. Ein 2000-Watt-Areal muss im gesamten Lebenszyklus, von der Planung über die Erstellung sowie im Betrieb diverse Anforderungen bezüglich Energie, Städtebau, Mobilität, Kommunikation u.a. erfüllen, um zertifiziert zu werden.

Dezember

Die diversen Zwischennutzungen auf dem Areal des ehemaligen Zieglerspitals waren ursprünglich bis Ende 2023 befristet. Da die Areal- und Nutzungsstrategie zur Entwicklung des Areals voraussichtlich erst Ende 2021 dem Gemeinderat unterbreitet wird, konnten einzelne Zwischennutzungen im Dezember bis 2025 verlängert werden. Gemäss dieser angepassten Terminplanung wird frühestens 2026 mit einer Volksabstimmung zur Planungsvorlage gerechnet.

Mehr zur Zwischennutzung Zieglerareal auf Seite 20



Fonds 2019: Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	49 079 619.35
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	2 279 619.35
Einlage in das Innovationskonto	1 000 000.00
Einlage in das Subventionskonto	1 100 000.00
Gewinnvortrag	44 700 000.00
Bilanzsumme	1 422 234 073.68
Anlagevermögen	1 398 557 375.64
Eigenkapital	918 304 469.69
Dotationskapital	354 003 753.62
Neubewertungsreserve	1 789 000 000.00
Schwankungsreserve	685 300 000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	26 139 068.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 344 150 376.35
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	75 218 687.35
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	55 384 073.03

Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.65
Geschäftsliegenschaften	3.57
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	21.63
Geschäftsliegenschaften	18.07
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	33.16
Geschäftsliegenschaften	5.33

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	36.4	22 248 334.04	35.0	9 180 678.27	13 067 655.77
Geschäftsliegenschaften	29.9	24 972 214.69	39.3	10 553 582.15	14 418 632.55
Landwirtschaft	1.5	243 377.34	0.4	264 213.29	- 20 835.96
Baurechte	31.6	15 727 032.62	24.8	2 505 274.56	13 221 758.06
Beteiligungen	0.6	316 020.00	0.5	171 400.07	144 619.93
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 642 414.65 und anteilige Gemeinkosten von CHF 424 442.13 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 947 245.35			

Marktwert

in CHF

Wohnliegenschaften	492 521 922.89
Wohnsiedlungen (1912 – 1924)	86 585 256.97
Wohnsiedlungen (1943 – 1949)	62 205 473.68
Wohnsiedlungen (ab 1950)	33 314 716.52
diverse Wohnliegenschaften	310 416 475.72
Geschäftsliegenschaften gesamt	404 184 645.44
Wohn- und Geschäftshäuser	104 509 949.93
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	299 674 695.51
Landwirtschaft gesamt	20 027 856.43
Landwirtschaftliche Heimwesen	7 508 933.86
Landwirtschaftliche Grundstücke	12 518 922.57
Baurechte gesamt	328 025 665.41
Baurechte zu Wohnbauzwecken	103 796 946.90
übrige Baurechte	224 228 718.51
unbebaute Grundstücke	99 390 286.18
Baulandparzellen und übrige Parzellen	99 390 286.18

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	93
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	403
Mitarbeitende Rebgut	7
Auszubildende	11

Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2299	545
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	605	0
→ davon WEG-Mietverträge	385	0
Geschäftsmietverträge	412	17
Umsatzmietverträge	33	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	535	229
Baurechtsverträge	412	0
Pachtverträge	150	0

Wohnliegenschaften des Fonds – Objektbestand 2019

Wohnliegenschaften	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen/Zimmer									Einfamilienhäuser	Bauernhäuser/ Stöckli
		1-Zimmerwohnungen	2-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	6-Zimmerwohnungen	7-Zimmerwohnungen	8-Zimmerwohnungen	9-Zimmerwohnungen + grösser		
Kreis I Altstadt	118	20	44	26	23	2				1	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	105	11	42	26	20	4	1				1	
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	661	190	158	191	89	16	10			3	4	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	379	42	163	114	28	19	3	4	1		5	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	292	17	171	65	23	13	2				1	
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	726	17	89	278	140	36	7				157	2
ausserhalb Stadtgebiet	18		2	5	6	1	1		1		1	1
Total Teilportfolio Wohnen	2299	297	669	705	329	91	24	4	2	4	171	3



Gesellschaftsorgane 2019

Souverän

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

*Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik*

Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

Mitglieder

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

von Amtes wegen

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

Geschäftsstelle

Dagmar Boss

Protokoll

Barbara Wälti

*Geschäftsleitung
Immobilien Stadt Bern*

Leitung

Fernand Raval

Abteilungsstab

Dagmar Boss

Portfoliomanagement

Kristina Bussmann

Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

Entwicklung und Recht

Stefan Christ

Baumanagement Fondsvermögen

Kurt Glanzmann

Finanzen, Administration und IT

Antonio Quarta



V.l.n.r. stehend: Michael Aebersold, Mark Werren, Michel Berger, Franziska Teuscher, Martin Zulauf, Thomas Pfluger
V.l.n.r. sitzend: Adrian Haas, Fernand Raval, Cipriano Alvarez, Tilman Rösler, Annette Lehmann
Nicht auf dem Bild: Ursula Wyss, Rudolf Friedli

*Blick
hinter
die Kulissen*

Bundesgasse 33





Cafeteria, Bundesgasse 33

In eigener Sache

Der Schwerpunkt des vorliegenden Geschäftsberichts befasst sich dieses eine Mal nicht mit einem gerade aktuellen Thema, sondern mit einem immer aktuellen Thema: Mit der «eigenen Sache». Wir schauen hinter die Kulissen: Wer / was ist der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)? Welche Rolle spielt Immobilien Stadt Bern (ISB)?

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

Von 1959 bis 1984 basierte die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern auf Richtlinien des Stadtrats, die sich im Laufe der Jahre für das Finanzvermögen als zu schwerfällig herausstellten. Ein rasches Reagieren und ein schneller Geschäftsablauf waren aufgrund der Länge der politischen Prozesse nicht gegeben. Es gab Bestrebungen, diese Abläufe zu optimieren. Als Gegenvorschlag auf eine (später zurückgezogene) SP-Initiative wurde deshalb anfangs der 1980er Jahre ein Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern erarbeitet, das im Mai 1984 in einer Volksabstimmung genehmigt und auf den 1. Januar 1985 in Kraft gesetzt wurde.

«Boden ist unentbehrlich: ohne Boden keine Wohnung, keine Arbeit. Ohne Boden keine Erholung, kein Kulturschaffen. Ohne Boden keine Erfüllung der öffentlichen Aufgaben und keine Stadtentwicklung. Die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern muss alle Ziele und Massnahmen umfassen, die mit der Vermehrung oder Zuteilung von städtischem Grundbesitz sowie mit der Förderung des Wohnungsangebots zu tun haben.»

Diese Zeilen lasen die Berner Stimmberechtigten zuallererst in der ihnen vom Gemeinde- und Stadtrat vorgelegten Abstimmungsbotschaft von 1984.

Zur Finanzierung des Fonds wurde und wird dieser als gemeindeeigenes Unternehmen mit Sonderrechnung geführt.

Die Betriebskommission des Fonds

Zur «Aufsicht» des Fonds wurde eine Betriebskommission ernannt, die neben städtischen Vertretungen (Finanzdirektor/in, zwei weitere Gemeinderäte/innen, Leiter/in Immobilien Stadt Bern, Stadtbaumeister/in, Stadtplaner/in) sieben politisch gewählte Vertreterinnen und Vertreter umfasst. Die Vertretungen der Parteien richten sich nach den jeweiligen Wahlergebnissen. Die Betriebskommission gibt die strategische Richtung vor und entscheidet für Geschäfte bis 2 Millionen Franken in Eigenverantwortung (Gemeinderat bis 5 Millionen Franken / Stadtrat bis 10 Millionen Franken / darüber hinaus Stimmberechtigte).

Operativ werden die Fondsgeschäfte durch Immobilien Stadt Bern (ISB) wahrgenommen.

Immobilien Stadt Bern (ISB)

Als Eigentümervertreterin aller städtischen Liegenschaften ist ISB die Fachinstanz für sämtliche Immobilienfragen der Stadt Bern. Neben der Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser, Geschäftsliegenschaften, Baurechte und landwirtschaftlichen Betriebe des Fonds zeichnet ISB auch verantwortlich als Eigentümervertreterin der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens.

Unterscheidung Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen

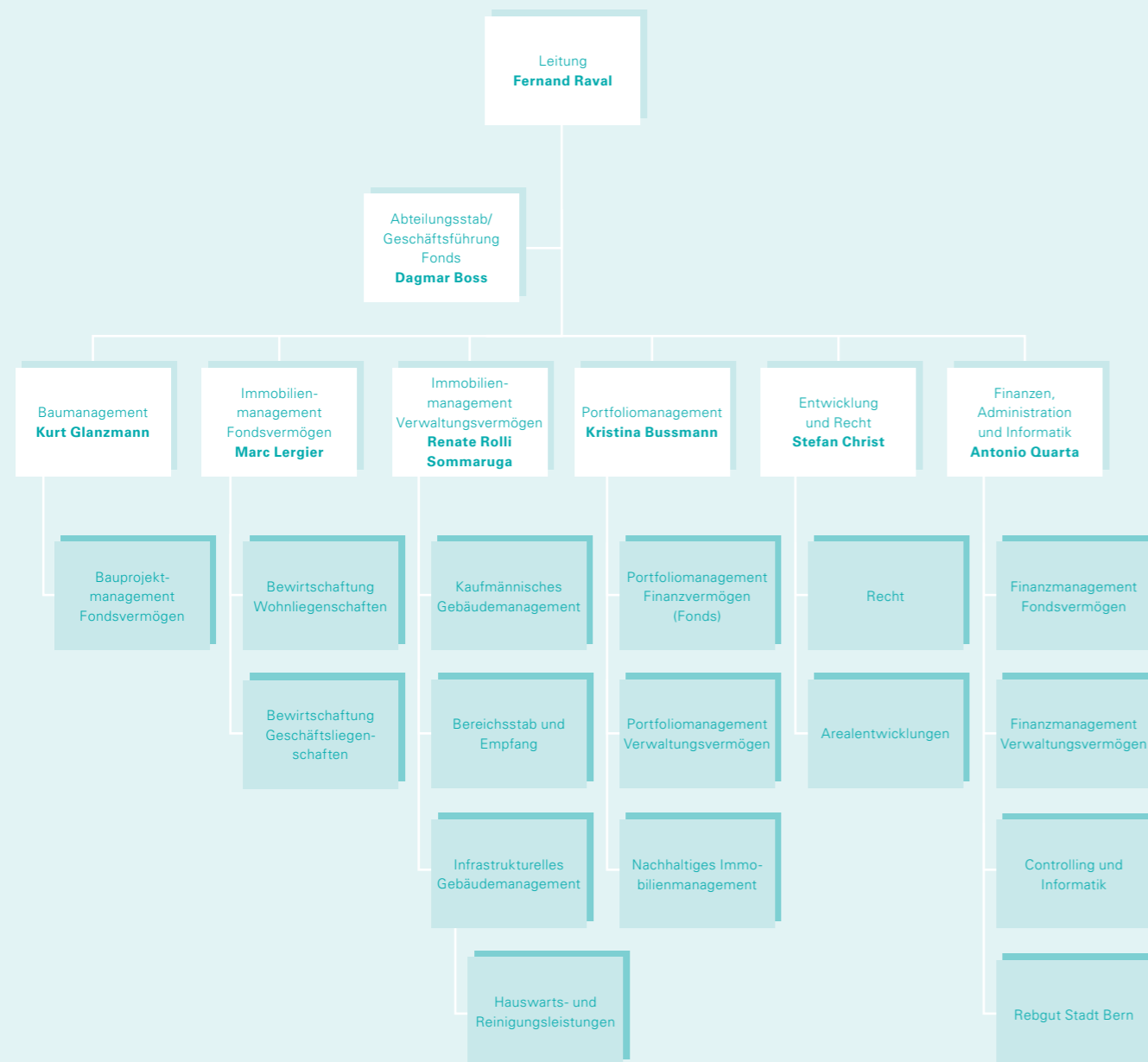
Finanzvermögen

Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, werden nicht unmittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt. Sie dienen in erster Linie als Finanzanlage, zur Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Vermögensertrags.

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte / Liegenschaften, welche unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

ISB – ein Portrait



Sieben Bereiche inkl. Abteilungsstab bilden zusammen mit der Abteilungsleitung Immobilien Stadt Bern.

Jeder Bereich bei ISB (mit Ausnahme des Bereichs Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen) arbeitet entweder ausschliesslich (Baumanagement, Entwicklung und Recht, Immobilienmanagement Fondsvermögen) oder teilweise (Portfoliomanagement, Finanzen und Administration) für den Fonds. Einen wichtigen Part übernimmt dabei der Abteilungsstab, der bereichsübergreifend die administrative Geschäftsführung des Fonds innehat. Im Abteilungsstab gilt es, die jeweils vorgesehenen Geschäfte aus den jeweiligen Bereichen so aufzubereiten, dass sie der Betriebskommission vorgelegt werden können.

In den inzwischen 35 Jahren seines Bestehens haben der Fonds respektive die Menschen und Institutionen hinter dem Fonds – die Betriebskommission und Immobilien Stadt Bern (ehemals Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern) – Höhen und Tiefen, letztgenannte vor allem finanzieller Natur, durchlaufen. Wo es heute wieder politisch legitim und finanziell gewollt ist, Liegenschaften zu kaufen, um das Portfolio zu erweitern, war es vor 20 Jahren aus finanziellen Gründen notwendig, Liegenschaften – meist Solitäre – zu veräussern, um die finanziellen Mittel für den Unterhalt von Mehrfamilienhäusern zu bekommen. Heute operiert der Fonds von einer sehr gesunden finanziellen Basis aus.

Seit dem Bestehen des Fonds sind fast 3000 Geschäfte durch Immobilien Stadt Bern aufbereitet und entsprechende Beschlüsse durch die Betriebskommission des Fonds gefasst worden. Das entspricht ca. 85 Beschlüssen pro Jahr an jeweils acht Sitzungen.

Wie die Sitzungen im Stadtrat, werden auch die Betriebskommissionssitzungen mit einem Wortprotokoll festgehalten.

Als Eigentümervertreterin aller städtischen Liegenschaften ist ISB die Fachinstanz für sämtliche Immobilienfragen der Stadt Bern.

Zwischennutzung Zieglerareal

Koordinationsstelle Zwischennutzungen

Die bei Immobilien Stadt Bern angesiedelte Koordinationsstelle für Zwischennutzungen übernimmt die Koordination und Vermittlung zwischen den Anbietenden von städtischen oder privaten Zwischen-nutzungsflächen auf dem Gebiet der Stadt und möglichen Nutzenden.

Dazu vermarktet und vermittelt die Koordinationsstelle aktiv zwischennutzungsfähige städtische Liegenschaften und steht auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verfügung. Alle Raumangebote der Stadt Bern und interessierter Dritter sowie Anfragen von Nutzerinnen und Nutzern werden auf ihre Eignung hin geprüft und – soweit es die Angebote betrifft – auf einer eigens für diesen Zweck eingerichteten Raumbörse publiziert.

www.bern.ch/wirtschaft/immobilien/zwischennutzungsangebote/raumboerse

Zwischennutzungen sind befristete Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachliegenden Flächen. Dazu gehören beispielsweise Gebäude, die vor einer Gesamt-sanierung oder einem Rückbau stehen oder Industriebrachen, Gärten und Grünflächen, bei denen eine Umnutzung vorgesehen ist. Eine Zwischennutzung erfolgt meist nicht nach wirtschaftlichen Kriterien, sondern nach dem Motto «günstiger Raum gegen befristete Nutzung».

Auch bei Zwischennutzungen gilt die baurechtliche Grundordnung; die Personensicherheit und der Brandschutz müssen gewährleistet sowie das Gastgewerbe-gesetz eingehalten werden. Da es kein erleichtertes Bewilligungsverfahren für Zwischennutzungen gibt, unterstützt die Koordinationsstelle Private bei ihren Vorhaben. Gleichzeitig ist es aber auch die Aufgabe der Koordinationsstelle, für eine rechtskonforme Umsetzung von Zwischennutzungen zu sorgen.

Zwischennutzungen bieten Raum für innovative, kreative und ungewöhnliche Nutzungen. Sie können räumliche temporäre Engpässe lindern und bieten Ideen Raum, die in kommerziell bzw. konventionell bewirtschafteten Liegenschaften nur selten anzutreffen sind. Der Erfolg und Misserfolg von Zwischennutzungen wird massgeblich von den involvierten Akteurinnen und Akteuren geprägt. Anlässlich der Erstellung des Geschäftsberichts 2019 wurden Gespräche mit Renzo Riedwyl von der Koordinationsstelle Zwischennutzungen, und diversen Vertretenden der Zwischen-nutzung auf dem Zieglerareal geführt, um mehr über ihre Motivation und Erlebnisse zu erfahren (siehe Seite 22).

Zwischennutzung Zieglerareal

Die Stadt Bern ist Grundeigentümerin vom Areal des ehemaligen Zieglerospitals. Mit der Einstellung des Spitalbetriebs erfolgte per 1. Januar 2017 der gesetzlich vorgesehene Heimfall des Baurechts vom Kanton Bern an den Fonds. Seither verwaltet die städtische Koordinationsstelle Zwischennutzung eine Nutzfläche von rund 23000m². Diese Flächen verteilen sich auf das ehemalige Bettenhochhaus, das Renferhaus, das Haus Bellevue, das Kirchbühl-Gebäude sowie das ehemalige Personalhaus Ost/West.

Das gesamte Bettenhochhaus wird von der Firma ORS Service AG im Auftrag des Staatssekretariats für Migration (SEM) als Empfangs- und Verfahrenszentrum betrieben. Die Räumlichkeiten des Renferhauses werden vom Kanton Bern gemietet und der Medizinischen Fakultät der Universität Bern zur Verfügung gestellt. Im Haus Bellevue sind eine Wohnung und Büroräumlichkeiten untergebracht. Ebenfalls einer Wohnnutzung dient das Kirchbühl-Gebäude.

Das Personalhaus Ost/West wurde mit vielen verschiedenen Zwischennutzungen wiederbelebt. Der Verein Boulissima betreibt im Untergeschoss eine Indoor-Boule-Anlage, im Personalrestaurant unterhält der Verein Ziegler-Freiwillige ein Begegnungszentrum für Quartierbewohnende und Asylsuchende und das Hostel77 stellt für Gäste aus aller Welt zweckmässige und günstige Zimmer zur Verfügung. Ebenfalls im Personalhaus Ost/West befinden sich das Passantenheim der Heilsarmee, die Geschäftsstelle vom Verein «Helvetiarockt» und die Quartierküche Ziegler.

Helvetiarockt

Frauen sind in der Schweizer Musikbranche signifikant unterrepräsentiert. Während in den Musikschulen schätzungsweise rund 50% Mädchen und Frauen aktiv sind, finden sich im professionellen Bereich auf allen Ebenen kaum Frauen. Der Verein «Helvetiarockt» – welcher 2009 als Koordinationsstelle für Musikerinnen in Jazz, Pop und Rock gegründet wurde – will diesen Missstand ins öffentliche Bewusstsein rufen, Alternativen aufzeigen und gemeinsam mit allen Beteiligten konkrete Lösungen erarbeiten.

Quartierküche

Im ehemaligen Zieglerospital wurde die stillgelegte Spitalküche wiederbelebt: Die erste Quartierküche der Stadt Bern versorgt seit Beginn des neuen Schuljahres 2019/20 insgesamt 19 Tagesschulen, Kitas und Tagis mit Mahlzeiten und löst damit das bisherige, externe Catering ab.

Der optimal gelegene Standort und die gut zugänglichen An- und Auslieferungsbedingungen bieten beste Voraussetzungen für den Betrieb einer Quartierküche. Die natürliche Belichtung durch grosse Fensterflächen und die vorhandene Infrastruktur der Spitalküche bilden weitere Pluspunkte. Die Rückbauarbeiten begannen im Dezember 2018: Belassen wurden die funktionierenden Kühlanlagen, die industrielle Geschirrwashstrasse sowie die Grundinstallationen für die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen.

Die Kücheneinrichtung musste dagegen fast vollständig ersetzt werden. Zudem wurden die Böden und Wände erneuert und die Beleuchtung sowie die Decke ersetzt.

Nach einer sechsmonatigen Bauzeit konnte die neue Quartierküche Anfang Juni 2019 den Betrieb aufnehmen. Die Menüplanung erfolgt nach den Grundsätzen einer gesunden Ernährung. Es werden, wenn immer möglich, saisonale und regionale Bioprodukte verwendet. Das Kompetenzzentrum Arbeit (KA) der Stadt Bern bietet als federführende Organisation zudem 12 Qualifizierungsplätze für langzeitarbeitslose Personen an. Während sechs Monaten kann so in der Quartierküche unter der Leitung von Fachpersonen die Basisqualifikation für die Gastronomie erworben werden.



Statements

Wie herausfordernd, spannend und bereichernd Zwischennutzungen sein können, zeigen die Statements von verschiedenen Personen, welche bei dem Projekt «Zieglerareal» ihren Beitrag zu dessen Erfolg leisten.



Renzo Riedwyl, Leiter Koordinationsstelle Zwischennutzungen

- Man sieht und spürt an jeder Ecke, dass es sich hier um ein ehemaliges Spitalgelände handelt. Spannend ist, wie sich die unterschiedlichsten Nutzungen eingerichtet haben – das bietet auch mir als Bewirtschafter viel Abwechslung im Alltag.
- Es herrscht ein gegenseitiges Verständnis für die Interessen des jeweils anderen. Auf dieser Basis und dank der kurzen Wege können auf dem Zieglerareal viele kleine und auch grössere Probleme meist rasch gelöst werden.
- Die alte Infrastruktur ist eine grosse Herausforderung: Fenster und Wände ohne Wärmedämmung, eine über 30-jährige Haustechnik und Bausubstanz etc. Gleichzeitig wollen wir auf Instandhaltungen möglichst verzichten. Es ist immer ein Abwägen von Kosten und Nutzen; repariert wird nur, was für den Betrieb zwingend notwendig ist.

- Wir hatten von Beginn an ein sehr gutes Gefühl und wurden optimal unterstützt. Klar, wir waren bereits erfahren in unserem Business und wussten, dass unser Projekt keine Schnapsidee ist. Gleichwohl hat der Support der Stadt sicher zum Gelingen des Hostels beigetragen.

- Viele Gäste erzählen uns, dass sie früher im Personalhaus wohnten und jetzt die Änderungen, die das Hostel vorgenommen hat, mit eigenen Augen sehen möchten. Uns macht es Spass, diese Gäste durch die Räume zu führen und den Wandel zu zeigen.
- Wir haben viel Freude an unserem kleinen Bistro, das auf immer mehr Interesse stösst. Viele treffen sich bei uns für eine Kaffeepause, einen Imbiss über Mittag oder ein Feierabendbier. Das zeigt uns, dass wir quasi das Herz der Zwischennutzung Zieglerareal sind. Eine Rolle, die wir gerne wahrnehmen!

Fabienne Aebi, Hostel 77



Sacha Brodbeck, Technischer Dienst (Hälg Facility Management AG)

- Die Zwischennutzung macht die Aufgabe zwar komplex, dafür aber auch spannender als bei konventionell bewirtschafteten Liegenschaften.
- Wir versuchen, wenn immer möglich, Ersatzteile hier auf dem Areal aufzutreiben – gerade weil es «nur» eine Zwischennutzung ist. Das ist mit ein Grund dafür, weshalb wir gerne hier sind und die Arbeit uns viel Freude bereitet: Wir können kreativ werden und ungewöhnliche Lösungswege beschreiten.
- Von allen von uns betreuten Objekten ist die Zwischennutzung Ziegler klar der Favorit. Die Zusammenarbeit mit der Stadt, aber auch mit den Mietenden/Zwischennutzenden, das Gelände an sich ... es macht Spass und wir lernen viel dazu.

- Dass ich hier etwas Neues aufbauen konnte, hat mir sehr zugesagt. Nach Jahren «an der Front» (u.a. als Küchenchef im Kursaal) kann ich hier Prozesse mitgestalten und mein eigenes Team zusammenstellen.

- Grundsätzlich nehme ich die Situation hier auf dem Areal nicht als «besonders» wahr. Ich denke, es ist wichtig, dass Probleme rasch angesprochen bzw. angegangen werden. Ich habe beispielsweise rasch den Kontakt mit dem Asylzentrum gesucht und empfand den Umgang als unkompliziert.
- Mir gefällt der «Groove» hier sehr! Alle Zwischennutzenden wissen, dass sie nur für eine begrenzte Zeit auf dem Zieglerareal sein werden. Darum wollen alle das Maximum herausholen; man tauscht sich aus, hilft und profitiert voneinander.

Tobias Bigler, Betriebsleiter Quartierküche



Manuela Jutzi, ehemalige Co-Geschäftsleiterin «Helvetiarockt»

- Wir leben von Fremdfinanzierung und müssen alle unsere Ausgaben rechtfertigen. Ein Hauptgrund für den Umzug vom PROGR hier ins ehemalige Personalhaus war – nebst dem Bedarf nach grösseren Büroräumlichkeiten – schlichtweg die tiefere Miete.
- Wir empfinden die Zusammenarbeit mit der Koordinationsstelle Zwischennutzungen als sehr angenehm. Wir fühlen uns ernst genommen und erhalten immer sehr schnell Rückmeldungen auf unsere Anfragen. Zudem schätzen wir die unkomplizierte Art und Weise.

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

Lorrainestrasse 51



Wohnliegenschaften

Überprüfung «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» im Jahr 2019

Auch im Jahr 2019 wurde überprüft, ob die Mieterinnen und Mieter des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) die einschlägigen Kriterien erfüllten.

Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 95 % der Mieterinnen und Mieter die Vermietungskriterien, 5 % entsprechend nicht mehr. Die Erfüllungsquote lag damit geringfügig unter dem Vorjahreswert von 96 %. Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2019 in Rechnung gestellt. Im Zuge der Überprüfung waren keine stossenden Fälle zu verzeichnen, so dass auf Kündigungen verzichtet werden konnte.

Per 31. Dezember 2019 waren 605 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Damit erhöhte sich die Anzahl GüWR-Mietverträge im Jahr 2019 um 70 Einheiten. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe (jährliche Steigerung um 50 Verträge) konnte damit erstmals übertroffen werden.

Effingerstrasse 43

Im Herbst 2016 erwarb der Fonds die Liegenschaft Effingerstrasse 43 von der Eidgenossenschaft. Nach dem Auszug der Bundesverwaltung Ende 2016 wurde das Gebäude zunächst einer künstlerischen/gewerblichen Zwischennutzung zugeführt.

Bereits beim Kauf bestand die Absicht, das Bürogebäude wieder in ein Wohnhaus umzuwandeln. Da das Gebäude ursprünglich Kleinwohnungen beinhaltete, war es naheliegend, die Umnutzung ebenfalls auf

Kleinwohnungen auszurichten. Dies einerseits deshalb, weil der Einbau von Familienwohnungen grössere Eingriffe in die Baustatik und dementsprechend auch erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten zur Folge gehabt hätte. Andererseits aber auch, weil die nur sehr kleine Aussenfläche gegen den Einbau von Familienwohnungen sprach. So wurden schliesslich 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen realisiert und im Segment GüWR vermietet.

Die Umbauarbeiten im Berichtsjahr umfassten u.a. folgende Massnahmen: Anpassung der Haustechnikanlagen, Einbau neuer Küchen und Bäder, Erneuerung sämtlicher Boden-, Wand- und Deckenbeläge und Teilinstandsetzung der Fassaden, des Daches sowie der Umgebung. Sämtliche Wohnungen konnten zum Bezugstermin per 1. September 2019 vermietet werden.

Lorrainestrasse 51

Der Fonds ist im Besitz von mehreren Liegenschaften an der Lorrainestrasse. Die Liegenschaft Lorrainestrasse 51 mit Baujahr 1874 gehört seit 1936 der Stadt Bern und ist Bestandteil der Gebäudegruppe D (Hintere Lorraine). Zu den Gebäuden der Gruppe D gehören zudem die Nrn. 41, 43, 45, 49, 57 und 59 sowie die Häuser der Jurastrasse 24, 26 und 28, Lorrainestrasse 53 und Talweg 9. Diese Gruppe besteht ausschliesslich aus Einzelbauten, die zu den ältesten Häusern des Quartiers gehören. Es ist in Bern selten, dass eine ganze Häusergruppe, bestehend aus einfachen Bauten, in dieser Art erhalten ist.

Die sanitären Anlagen im ehemaligen Arbeiterhaus entsprachen in keiner Weise mehr dem heutigen Ausbaustandard. Im Originalzustand befand sich auf jedem

Geschoss eine Toilette, die von zwei Mietparteien benutzt wurde. Die Duschen waren in den jeweiligen Küchen integriert. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden die Grundrisse in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege angepasst.

Der denkmalpflegerischen Einstufung zufolge galt es, die Struktur des «erhaltenswerten» Gebäudes grundsätzlich beizubehalten. Dennoch konnten die beiden ursprünglichen 2-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss zu einer 4.5-Zimmer-Wohnung zusammengelegt werden. Insgesamt entstanden je zwei 2- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Erhalten blieben die alte Gebäudestruktur mit zentralem Korridor im Erdgeschoss und die Wandmalereien im Treppenhaus. Zudem wurde die Wärmedämmung im Bereich des bestehenden Estrichs und der Kellerdecke verbessert. Die alten Öl- und Holzheizöfen wurden rückgebaut und durch eine Erdsondenwärmepumpe ersetzt. Im Untergeschoss sind nach wie vor Kellerräume, Waschküche, Haustechnik und ein Bastelraum untergebracht. Der Ausbaustandard wurde zeitgemässen Bedürfnissen angepasst, blieb aber einfach und zweckmässig. Schliesslich wurden auch die Umgebung und der grosse Garten südlich des Hauses mit dem Bauprojekt instand gestellt.

Aufgrund der Eingriffstiefe konnte die Sanierung der Liegenschaft nur im entmieteten Zustand erfolgen. Das Interesse an den Wohnungen bei der Wiedervermietung war gross. Die neu sanierten Wohnungen konnten dementsprechend rasch – und die grossen Wohnungen wunschgemäss an Familien mit Kindern – wieder vermietet werden.



Oben: Effingerstrasse 43
Unten: Lorrainestrasse 51

Morgenstrasse 15

An der Morgenstrasse ist der Fonds im Besitz zweier Parzellen. Während eine Parzelle unbebaut blieb, befand sich auf der anderen Parzelle ein baufälliges Wohngebäude mit Scheunenteil. Die beiden Grundstücke sollten ausgenutzt und durch attraktiven Wohnraum mit moderaten Mietzinsen bebaut werden. 2014 fiel der Entscheid, das bestehende Wohngebäude rückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Der 2019 fertiggestellte Ersatzneubau nimmt die Struktur der Reihenhausbebauung der Nachbarschaft auf und nutzt die zur Verfügung stehende Fläche optimal aus. Zur Morgenstrasse grenzt der Neubau an die bestehende Baulinie und führt so deren Bebauungsrhythmus fort.

Das Gebäude verfügt auf der Nordseite über eine zentrale und effiziente Erschliessung in Form eines offenen Laubgangs, welcher pro Geschoss drei oder vier Wohnungen zentral und hindernisfrei mit einem

Lift erschliesst. Im Erdgeschoss wird eine Verbindung zum gemeinsam genutzten Garten geschaffen. Der Durchgang bietet gleichzeitig Platz für gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage. Der Neubau überzeugt mit einer zeitgemässen Konstruktion: Die Aussenfassade ist allseitig hinterlüftet und mit witterungsbeständigen zementgebundenen Holzfaserplatten verkleidet. Die gewählte Tragstruktur ermöglichte eine wirtschaftliche Bauweise und eine flexible Nutzung der Grundrisse. Auf den Einbau einer Komfortlüftung wurde bewusst verzichtet.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt zehn Wohneinheiten mit einem vielseitigen Angebot an Gross- und Kleinwohnungen, welche zwischen 2.5 und 5.5 Zimmer aufweisen. Die Wohnräume und Zimmer sind hauptsächlich südseitig, die Nassräume und Küchen nordseitig angeordnet. Sämtliche Wohnungen verfügen südseitig über einen Balkon oder einen Gartensitzplatz.

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe gedeckt. Auf dem Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage realisiert, deren produzierter Sonnenstrom den Bewohnenden zum Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt wird. Langfristig können so im Sinne eines günstigen Mietangebots auch die Verbrauchskosten tief gehalten werden. Wassersparende Armaturen, energieeffiziente Apparate und erneuerbare Energieträger erfüllen vollumfänglich den Anspruch an eine nachhaltige Entwicklung.



Morellhaus, Postgasse 14

Die Ursprünge der heute unter dem Namen «Morellhaus» bekannten Liegenschaft reichen weit zurück. Zu Beginn des 17. Jahrhunderts standen an diesem Ort zweigeschossige Lehmbauten, welche im Auftrag der Bürgerfamilie Delosea durch das heute noch vorhandene Gebäude ersetzt wurden.

Seitens Familie Delosea erfolgte 1724 eine grundlegende Umgestaltung zu einem herrschaftlichen Wohnhaus. Ursprünglich bestand die Liegenschaft aus zwei Gebäuden, was noch heute am Knick in der Fassade auf Seite Postgasse zu erkennen ist. Während dieser frühbarocken Zeit erhielt das Morellhaus farbig bemalte Decken im ersten Obergeschoss als seine wohl wertvollsten Ausstattungselemente. Die eleganten Régence-Wandtäfer im Erdgeschoss dürften wohl erst später eingebaut worden sein.

1791 veräusserte Familie Delosea das Haus, weitere Verkäufe folgten. 1805 wurde das Gebäude vom Salzbuchhalter Bernhard Niklaus Morell erworben. Morell, im frühen 19. Jahrhundert Mitglied des damaligen Kleinen Rats, entstammte der in Bern bekannten Apothekerfamilie (heutige Rathausapotheke). 1836, ein Jahr nach dem Tod Morells, wurde das Haus aufgrund von Schulden versteigert und von der Stadt Bern erworben. Bis ins 19. Jahrhundert wurden verschiedene bauliche Anpassungen vorgenommen; so wurde beispielsweise 1865 der alte Fachwerkanbau durch einen klassizistischen Anbau an der Ostseite ersetzt.

Seither diente das Gebäude verschiedenen öffentlichen Nutzungen, etwa als Speiseanstalt der unteren Altstadt, als Dienstenspital (einem Altersheim für Mägde), als Schule und zuletzt als Büro für das Ratssekretariat der Stadt Bern. Mit dem Umzug des Ratssekretariats an die Predigerstrasse entschied Betriebskommission und Gemeinderat, das Gebäude wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Historische Malereien und Wandtäfer, die im Rahmen der Sanierung zum Vorschein kamen, sollten wieder sichtbar gemacht werden, was eine Anpassung der Grundrisse nach sich zog. Wie üblich, erfolgten

sämtliche Planungs- und Bauarbeiten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

Im Juli 2018, die Umbauarbeiten waren bereits in vollem Gange, zerstörte ein verheerender Brand, verursacht durch einen technischen Defekt einer Elektroinstallation im Dachgeschoss, die Räume im zweiten Obergeschoss und den Dachstuhl beinahe vollständig. Die gerade erst entdeckten Deckenmalereien im ersten Obergeschoss wurden glücklicherweise kaum beschädigt. Jedoch musste, bedingt durch das eingedrungene Löschwasser, das gesamte Wandtäfer ausgebaut und getrocknet werden, bevor es aufwändig wieder eingebaut werden konnte. Ein Notdach deckte die Baustelle, während die Dachkonstruktion vollständig neu errichtet werden musste. Bedingt durch den Brandfall entstanden mehrmonatige Verzögerungen bis zur Fertigstellung. Durch den Brand entstand ein Schaden in der Höhe von ca. 1.3 Millionen Franken, wel-

cher durch die Gebäudeversicherung gedeckt wurde. Heute ist das gesamte Gebäude mit einem Rauchwarnsystem ausgestattet, welches in Zusammenarbeit mit dem Verein «CasaSegura» betrieben wird.

Realisiert wurden insgesamt sieben Wohnungen mit je 2 oder 3 Zimmern. Mit dem Ausbau des Dachvolumens wurde neuer Wohnraum geschaffen, wofür zusätzliche Dachlukarnen eingebaut wurden. Im Erdgeschoss entstanden Büro- und Geschäftsräumlichkeiten, welche auch einer publikumsorientierten Nutzung zur Belebung der Postgasse dienen können.

Die Haustechnik wurde erneuert und sämtliche Küchen und Bäder wurden in einer zeitgemässen Ausgestaltung umgesetzt. Historische und neue Bauteile schliessen sich hier nicht aus und bilden einen attraktiven Kontrast. Ende 2019 konnten die Mietenden schliesslich das neue Morell(Wohn-)haus beziehen.





Morellhaus, Postgasse 14

Geschäftsliegenschaften

Mindstrasse 10, Murifeldladen

Im fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus an der Mindstrasse 10 betrieb der «Ängeli-beck» im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit rund 71 m² Fläche und im Untergeschoss eine Produktion (Backstube) mit einer Fläche von ca. 240 m². Mit dem Auszug des «Ängeli-beck» und einer fehlenden Nachfrage für eine Nachnutzung wurde der Quartierverein Murifeld informiert, dass eine Umnutzung des Ladenlokals in eine Wohnung geprüft wird. Für den Quartierverein war es jedoch zentral, dass im Quartier auch inskünftig eine Einkaufsmöglichkeit besteht. Er hat deshalb ein eigenes Konzept mit folgenden Eckpfeilern zum Erhalt des Quartierladens erstellt:

- Der Quartierverein mietet das Ladenlokal und sucht in Eigenregie eine Untermieterin oder einen Untermieter.
- Der Mietzins für das Ladenlokal wird durch alle Mietenden des Quartiers finanziert, indem auf dem monatlichen Mietzins ein Zuschlag von 7 Franken (sogenannter Mieterfranken) erhoben wird.
- Das Quartier muss an einer ausserordentlichen Mieterschaftsversammlung der Erhöhung des Mieterfrankens zustimmen.

Der Fonds hat diesen Vorschlag unterstützt und Ende Mai 2017 zu einer ausserordentlichen Mieterschaftsversammlung eingeladen. Die Versammlung war gut besucht. 157 Stimmberechtigte waren persönlich anwesend, weitere 49 haben brieflich abgestimmt. Das Konzept des Quartiervereins wurde mit über 90 % Ja-Stimmen angenommen.

Im Anschluss an die Mieterschaftsversammlung hat der Quartierverein die Räumlichkeiten zur (Unter-)Vermietung ausgeschrieben. Innerhalb der Eingabefrist gingen zwei valable Bewerbungen ein. Ein von der Mieterschaftsversammlung genehmigtes Auswahlgremium entschied, die Führung des Quartierladens derjenigen Partei zu übertragen, die sich aus Quartierbewohnenden zusammen-

setzte. Der Laden im Murifeld wird deshalb heute von einer Betriebsgruppe geführt, die aus rund zehn Bewohnerinnen und Bewohnern des Murifelds besteht.

Nach einem langwierigen Baubewilligungsverfahren konnte mit den Umbauarbeiten anfangs 2019 gestartet werden. Diese umfassten unter anderem: Mauerdurchbrüche, Anpassungen der Haustechnik, neue Lüftungsanlage, neue Kücheneinrichtung sowie Instandsetzungsarbeiten an Böden, Wänden und Decken.

Am 17. August 2019 öffnete der Quartierladen erstmals seine Türen. Seither wird

während sieben Tagen pro Woche ein kleines Sortiment an Lebensmitteln und Non-Food Produkten angeboten. Im Laden integriert ist ein kleines Café mit drei Tischen. Während der warmen Jahreszeit stehen den Gästen zusätzlich Aussensitzplätze auf dem kleinen Vorplatz zur Verfügung.

Das Lokal ist eine Erfolgsgeschichte: sowohl der Laden wie auch das Café werden rege besucht. Das ursprüngliche Ziel, gemeinsam einen Ort zu schaffen, der den sozialen Zusammenhalt im Quartier fördert, konnte bereits nach kurzer Zeit erreicht werden.



Baurechte und Entwicklungsareale

Alte Feuerwehrkaserne Viktoria

Im Juli 2019 genehmigte der Gemeinderat die Baurechtsabgabe der Viktoriastrasse 70/70A (alte Feuerwehrkaserne). Mit der equimo AG wurde eine Investorin gefunden, welche die vom Gemeinderat definierten Auflagen an die Entwicklung des Areals vollumfänglich erfüllt und das Grundstück dauerhaft einer sozialverträglichen Nutzung zur Verfügung stellen wird. Dazu schloss die Investorin mit der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria einen Generalmietvertrag ab. Auf diese Weise wird die Genossenschaft Vermieterin sämtlicher Flächen der bestehenden Gebäude. Die Weiterführung der bisherigen Nutzung ist dadurch gesichert; preisgünstiger Gewerberaum und die Tagesschule bleiben erhalten. Zusätzlich soll künftig neuer gemeinnütziger Wohnraum entstehen. Die Baubewilligung für die heutige Zwischennutzung wurde bis Januar 2024 erteilt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die weitere Entwicklung von der Bauberechtigten und der Betreiberin zu planen und zu realisieren. Ab dem kommenden Jahr wird das vorhandene Entwicklungspotenzial auf dem Perimeter mit einem qualitätssichernden Verfahren ausgelotet.

Heizzentrale Felsenau

Im Berichtsjahr konnte die am Ende ihrer Lebensdauer stehende Heizzentrale im Felsenauquartier ersetzt werden. Anstelle der bisherigen Gas-/Ölheizung wurde eine umweltfreundliche Holzpelletsheizung installiert. Die Fondsliegenschaften Gewerbestraße Felsenau und Spinnereiweg 4 werden demnach zukünftig von einer nachhaltigen Verbundanlage mit Wärme beliefert. Daran angeschlossen sind auch Mehrfamilienhäuser der Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau, die Wohn- und Betriebshäuser des Bernischen Vereins für Gefangenen- und Entlassenenfürsorge sowie umliegende Einfamilienhäuser. Die Wärmeverbundanlage wurde im Auftrag aller Wärmebezüglerinnen und -bezügler von Energie Wasser Bern (ewb) geplant und realisiert.

Eymattstrasse 146 – Abgabe im Baurecht

Das Gebiet der Eymatt liegt am nördlichen Rand der Stadt Bern an ruhiger und idyllischer Lage nahe der Aare und des Gäbelbachs. Das Naherholungsgebiet rund um den Wohlensee ist von der Eymatt nur wenige Fussminuten entfernt.

Der Fonds hat für die Entwicklung seines Landanteils in der Eymatt einen Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «nature pure» sieht drei aufgefächert angeordnete Gebäudekörper vor. Der Siedlungsraum verzahnt sich mit der geplanten Auffächerung optimal mit dem Naturraum und schafft attraktive Sichtbezüge von der Eymattstrasse zum Mülibach und dem Gäbelbachtal. Vorgelesen sind in den drei Wohnbauten insgesamt 34 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum.

Im Berichtsjahr wurde zur Erstellung der Wohnhäuser mit der Baugenossenschaft Terra Bern ein Baurechtsvertrag über die Laufzeit von 80 Jahren vereinbart. 2020 soll das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen werden, was voraussichtlich einen Baustart noch im gleichen Jahr ermöglicht. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.



Viererfeld/Mittelfeld

Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturzielen und in der Wohnstrategie 2018 den klaren Willen bekundet, die Stadt Bern als attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln und ein der Nachfrage entsprechendes, generationenfreundliches und vielfältiges Wohnungsangebot zu fördern. Auf dem Viererfeld/Mittelfeld soll Wohn- und Lebensraum für rund 3000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Mindestens 50 % der Wohnfläche ist für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Etwa die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün und stehen als Stadteilpark für Spiel und Naherholung zur Verfügung.

Im Berichtsjahr hat der Fonds mit verschiedenen Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern eine Entwicklungszusammenarbeit für die erste Bauetappe zur Realisierung von ca. 300 Wohnungen vereinbart. Mit der Hauptstadtgenossenschaft Bern (HGB) konnte diese Vereinbarung für den gemeinnützigen Teil der ersten Realisierungsetappe bereits im Sommer 2019 abgeschlossen werden. Für den marktorientierten Teil wurden die Pensionskasse

der Berner Kantonalbank, die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG angesprochen. Diese Institutionen haben als Anleger-Konsortium am 10. Dezember 2019 mit der Stadt die Entwicklungszusammenarbeit vereinbart. Um gemeinsame arealspezifische Grundlagen zu erarbeiten, die für einen allfälligen Abschluss einer objektspezifischen Reservationsvereinbarung erforderlich sind, wurde auch mit der Bürgergemeinde Bern eine Entwicklungszusammenarbeit abgeschlossen. Als benachbarte Grundeigentümerin hat die Bürgergemeinde Bern durch ihre Mitarbeit bei einer Studie zum Generationen-Wohnen bereits wertvolle Vorarbeiten geleistet.

Gewollt ist, dass sie alle fortan mit ihren Erfahrungswerten, ihrer Professionalität, ihren bewährten Methoden und eigenem Einsatz gemeinsam mit der Stadt Bern die Planung aktiv vorantreiben werden. Damit ist der Grundstein für eine vielfältig durchmischte Trägerschaft gelegt. Als erster Schritt werden die gemeinschaftlichen Flächen und Anlagen, gemeinnüt-

zige Quartiereinrichtungen und -Services sowie die Vorbereitung einer gemeinsamen Infrastrukturgenossenschaft der Baurechtsnehmenden entwickelt; alles Vorarbeiten, die auf die nächsten Etappen übertragen werden können. Für alle weiteren Etappen wird die Vergabe der Baurechte ausgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurde in erster Priorität die Masterplanung vorangetrieben. Ausgehend von der Vision und den Leitsätzen der Areal- und Wohnstrategie wurden in der Masterplanung die Leitideen aus dem Wettbewerb weiterentwickelt und das Siegerprojekt konkretisiert. Mit dem Masterplan soll ein integrales Management-Instrument geschaffen werden, welches dazu dient, anhand von Plänen und Zielbildern die vielfältigen Qualitäten des städtebaulichen Siegerprojekts aus dem Wettbewerb zu verankern und für die anschließenden Planungsphasen zu sichern. Der Masterplan wird dem Gemeinderat 2020 zur Genehmigung vorgelegt.

Gaswerkareal

Nachdem der Gemeinderat beschlossen hat, den Gaskessel an seinem bisherigen Ort zu belassen, gilt es für die zukünftige Arealentwicklung die Stossrichtung «urbane Nutzungsmischung» weiterzuvorführen. Der angestrebte Nutzungsmix mit zusätzlich mehr Gewerbefläche passt sich damit dem Umstand an, dass das Jugendzentrum Gaskessel im Zentrum des Areals bestehen bleibt. Mit der angepassten Planung liegen inzwischen die Grundlagen für die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs sowie des Planungsverfahrens vor.

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben den Grundstückerwerb im Februar 2020 gutgeheissen. Damit wird der Fonds ab 1. Januar 2021 Eigentümer des Areals.

WankdorfCity

Auf dem Areal WankdorfCity II wurden das Bürogebäude der SBB sowie die Wohn-, Arbeits- und Hotelgebäude der Schweizerischen Mobiliar fertiggestellt. Für das letzte noch unbebaute Baufeld auf dem Areal WankdorfCity I hat der Schweizerische Nationalfonds (SNF) Interesse bekundet. In einer Reservationsvereinbarung wurden die Anforderungen an einen neuen Hauptsitz mit 300–400 Arbeitsplätzen definiert und als Grundlage für die Durchführung eines Studienauftrages erarbeitet. Der Studienauftrag mit fünf Planungsteams wird vom SNF im 2020 durchgeführt.

**Kauf- und Transaktionsgeschäfte
Fonds 2019**

Nachdem im Mai 2019 die Stimmberechtigten einem 60 Millionen Franken Rahmenkredit für den Zukauf von Liegenschaften zugestimmt haben, konnte die Stadt dank der erweiterten Kompetenzerteilung ein Immobilienportfolio von insgesamt acht Liegenschaften mit total 75 Wohnungen zu einem Kaufpreis von 38.5 Millionen Franken erwerben.

Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Looslistrasse 31/33/35 und 37/39, 3027 Bern; Güterstrasse 12/12a/12b und 16/16a, 3008 Bern sowie Keltenstrasse 97, 3018 Bern. Der allgemeine Zustand über das gesamte Portfolio betrachtet ist gut. Die Liegenschaft an der Güterstrasse 16 wurde im Jahr 2018 saniert, diejenigen an der Looslistrasse 31, 33 und 35 wurden bis April 2020 nach einem Brand wieder instandgestellt. Kurz- bis mittelfristig werden nur bei der Keltenstrasse 97 (Heizung) und der Looslistrasse 37/39 (Gesamtsanierung) Investitionen erwartet.

Die bestehenden Mietverhältnisse werden unverändert fortgeführt. Aufgrund des Leerstands der Wohnungen an der Looslistrasse 31/33/35 können diese bei der Neuvermietung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) vermietet werden. Bei den anderen Wohnungen (ausser Keltenstrasse 97) gilt: Bei einem Wechsel der Mieterschaft werden auch hier die freiverdenden Wohnungen im Segment GüWR vermietet.

Nicht über den Rahmenkredit erworben wurden im Berichtsjahr die folgenden Kaufgeschäfte:

Kauf Gotenstrasse 23

Auf dem Grundstück Gotenstrasse 23 befindet sich das ehemalige Restaurant Höhe. Es wurde im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Bümpliz Höhe (Bernstrasse 38–44; Gotenstrasse 23; Schulhaus Höhe) gekauft, da es das Potenzial des Perimeters in qualitativer und quantitativer Hinsicht erhöht. Das Objekt wird bis Sommer 2020 sanft saniert und anschliessend bis zur Realisierung der Gesamtentwicklung als Zwischennutzung an den Trägerverein für die offene Jugendarbeit der Stadt Bern (TOJ) vermietet.

Kauf Traffeletweg 3

Am Traffeletweg 3 wurden von der Feldheim AG zwei Eigentumswohnungen und eine Gewerbefläche, die als Kindergarten genutzt wird, erworben. Die Liegenschaft im Schöngrün, welche auf einer Baurechtsparzelle des Fonds erstellt wurde, ist zusammen mit dem Traffeletweg 1 als Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Kauf Melchiorstrasse 9

Nach einem mehrstufigen öffentlichen Ausschreibungsverfahren konnte der Fonds die Liegenschaft an der Melchiorstrasse 9 erwerben. Sie ist Bestandteil der Häuserzeile Melchiorstrasse 7–19, von welcher bereits die Grundstücke der Liegenschaften Nr. 15–19 dem Fonds gehören und der FAMBAU-Genossenschaft im Baurecht abgegeben wurden. Das Gebäude ist Teil der Siedlung Bethlehemacker im Norden des Stadtteils Bern-Bümpliz und verfügt über 21 Wohnungen, die künftig im Segment GüWR vermietet werden.

Kauf Sandrainstrasse 16

Das kleine Mehrfamilienhaus an der Sandrainstrasse 16 wurde dem Fonds exklusiv aus einer Erbschaft zum Kauf angeboten. Der Erwerb ermöglicht dem Fonds ein Wachstum an einem strategisch wichtigen Ort in unmittelbarer Nähe zum Gaswerkareal sowie anderen, direkt angrenzenden Fonds-Parzellen.

**Kauf Bottigenstrasse 94/
Winterfeldweg 118**

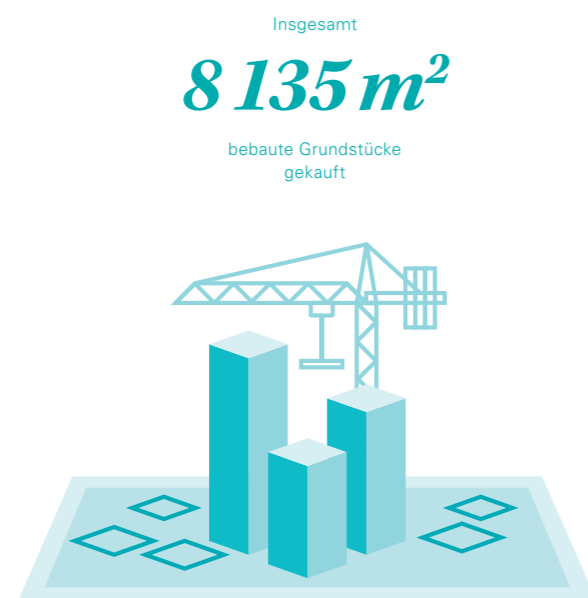
Mit Blick auf eine Stadtentwicklung im Westen, die im Gebiet der Winterhale neben einer Stadterweiterung auch Potenzial zur Verdichtung birgt, wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere baurechtsbelastete Liegenschaften im Perimeter Bottigenstrasse/Winterfeldweg durch vorzeitige Heimfälle erworben. Im Berichtsjahr wurden in diesem Zusammenhang auch die baurechtsbelasteten Einfamilienhäuser an der Bottigenstrasse 94 und am Winterfeldweg 118 durch Ausübung des Vorkaufsrechts ins Portfolio des Fonds aufgenommen.

Südlich des Entwicklungsgebietes Winterhale liegt das Areal Mädergutstrasse, dessen Entwicklung bereits gestartet ist. Eine Zusammenlegung der beiden Entwicklungen Winterhale/Mädergutstrasse wurde ursprünglich aufgrund des unterschiedlichen Zeithorizonts verworfen. Bekannte gemeinsame Aspekte werden jedoch bei der laufenden Planungsarbeit berücksichtigt.

Landabtausch Zimmermann Gruppe

Der Fonds ist seit 1949 Eigentümer einer Landwirtschaftsparzelle in Oberbottigen. 400 m² dieser Parzelle sind der Industriezone zugeteilt und grenzen direkt an das Firmengelände der Gerber Holzbau Bern AG, welche zur Zimmermann Gruppe gehört. Die Zimmermann Gruppe erstellte im Berichtsjahr auf ihrem Gelände einen neuen Gewerbebau, der zwei externen Unternehmen als Gewerbestandort dient. Durch diese vorgenommene Verdichtung erwartete die Zimmermann Gruppe einen Mangel an Parkierungs- sowie Abstellflächen und gelangte mit einem entsprechenden Anliegen an den Fonds als Eigentümer der Nachbarparzelle.

Da der Fonds aus dem Grundstückteil, der landwirtschaftlich genutzt wurde, jedoch der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet ist, keinen eigenen Nutzen ziehen kann, hat die Betriebskommission einem Landabtausch zugestimmt. Im Gegenzug erhält der Fonds eine gleich grosse Fläche, welche an die Parzelle des Schulhauses in Oberbottigen angrenzt.

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

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF	Datum des Vertrags	Kauf von	Grund
Bottigenstrasse	Bern, Oberbot-tigen Mösli	6/5043	6/5043	401 m ²	2807	17.10.18	ZIFAM AG	zonenbedingter Landabtausch
Brünnenstrasse 87/89	Bern	6/703, 6/704	--	990 m ²	3 150 000	20.12.18	Colette + André Lauper	Kauf zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Gotenstrasse 23	Bern	6/5044	--	1 218 m ²	1 094 000	25.01.19	Patrimonium Anlagestiftung	Strategische Lage bei der Bernstrasse
Trafteletweg 3	Bern	4/4234-14, 4/4234-16, 4/4234-19, 4/4234-21-7, 4/4234-21-14, 4/4234-21-16	--	3 678 m ²	965 800	26.02.19	BG Feldheim AG	Übernahme der Liegenschaften aus der Beteiligungsgesellschaft
Stöckackerstrasse 74	Bern	6/257	--	332 m ²	1 260 000	22.11.18	Maria Carrasco-Di-Gennaro	Exklusivangebot an ISB
Melchiorstrasse 9	Bern	6/3918	--	442 m ²	6 800 000	13.03.19	Liselotte Knoll	Kauf zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Bottigenstrasse 94	Bern	6/3311	6/3314	422 m ²	568 000	03.09.19	Markus Riederer	vorzeitiger Heimfall Basis limitiertes Vorkaufsrecht
Sandrainstrasse 16	Bern	3/962	--	363 m ²	600 000	08.11.19	Erbengemeinschaft Renée und Liliane Kernen	Strategische Lage beim Gaswerkareal
Winterfeldweg 118	Bern	6/3250	6/3273	289 m ²	237 000	18.12.19	Erben Alice Fankhauser	vorzeitiger Heimfall Basis limitiertes Vorkaufsrecht

Verkauf von bebauten Grundstücken (inkl. Abgaben im Baurecht)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF	Datum des Vertrags	Verkauf an	Grund
Baufelder Holliger (KVA-Areal)	Bern	3/2054, 3/3038, 3/4108, 3/4109, 3/4110, 3/4111, 3/3340	3/4116, 3/4117, 3/4118, 3/4119, 3/4120, 3/4121, 3/4122	20 682 m ²	--	02.07.18	ISGH, BG Aare, Eisenbahner BG, npg AG, BG Brünnen-Eichholz, Fambau, WBG Warmbächli	Abgabe im Baurecht
Wohnbaufeld Mutachstrasse	Bern	3/4126	3/417	8 895 m ²	--	23.08.18	WBG «Wir sind Stadtgarten»	Abgabe im Baurecht
Bottigenstrasse	Bern, Oberbot-tigen Mösli	6/5042	--	401 m ²	157 593	17.10.18	ZIFAM AG	Verkauf im Zusammenhang mit Zonenabtausch v. Grundstück 6/5043
Viktoriastrasse 70/70a	Bern	5/1893	5/3131	4 465 m ²	1 000 000	14.06.19	equimo AG	Abgabe im Baurecht
Eymattstr 146	Bern	6/4237	6/5056	4 159 m ²	410 000	28.10.19	BG Terra Bern	Abgabe im Baurecht

Landwirtschaft

Landwirtschaftsbetriebe

Auf dem Stall des Betriebes Zehnder in Matzenried wurde von ewb eine Photovoltaik-Anlage mit 603 m² Modulfläche installiert. Sie hat eine Leistung von 97 kWp und soll ab 2020 jährlich rund 102 000 kWh Strom produzieren. Mit dieser Anlage wird die Nachhaltigkeit dieses städtischen Landwirtschaftsbetriebs deutlich verbessert.

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Elfenau wurden im August 2019 der LernOrt Kitas Murifeld und die Bauernhofgruppe der Waldkitas Murifeld eröffnet. Dazu wurde für den leerstehenden ehemaligen Schweinestall ein Mietvertrag für fünf Jahre abgeschlossen. Damit die Stallung den Anforderungen der neuen Nutzung entspricht, waren bauliche Anpassungen nötig. Die Verantwortung für das Umbauprojekt – das heisst die Planung, Realisierung und Finanzierung – lag bei der Mieterin. Der LernOrt erfreut sich grosser Beliebtheit bei Jung und Alt. Neben Ziegen und Kaninchen ergänzen inzwischen auch zwei Esel die tierische «Belegschaft». Kinder lernen hier das Zusammensein mit Tieren und die Rücksichtnahme auf deren Bedürfnisse.

Rebgut La Neuveville

Seit 1528 ist die Einwohnergemeinde Bern im Besitz des Rebgruts in La Neuveville. Neben den knapp 20 ha in La Neuveville



werden seit einigen Jahren weitere rund 5 ha gepachtete Reben der Berner Burgergemeinde auf der St. Petersinsel bewirtschaftet. Das Rebgut der Stadt Bern ist damit das grösste im Kanton Bern. Im Besitz des Fonds befinden sich die Rebberge und Rebflächen (ohne Pflanzkapital) sowie die Liegenschaften in La Neuveville.

Aus verschiedenen Gründen konnte der Weinverkauf in den vergangenen Jahren nicht wie erhofft gesteigert werden. Dies führte dazu, dass die Wirtschaftlichkeit des Rebgruts kontinuierlich abnahm. Um die Marktposition zu stärken, wurden im Berichtsjahr mit externer Unterstützung Weinproduktion und Betrieb untersucht

und Verbesserungsmöglichkeiten evaluiert. Neben Sofortmassnahmen im Marketing und der Weinherstellung wurden unter anderem Betriebsoptimierungen wie die personelle Trennung der Bereiche Betriebsführung und Weinproduktion umgesetzt. Erste Ergebnisse dieser Anpassungen werden im Geschäftsjahr 2020 erwartet.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2019

Name	Adresse	LN *	Ausrichtung
Betrieb Weber	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	IP**
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	26	Bio
Betrieb Zehnder	Matzenriedstrasse 95, 3019 Oberbottigen	35	IP
Im Baurecht abgegeben:			
Betrieb Thomet	Mannenriedstrasse 19, 3020 Riedbach	43	IP
Betrieb Dreier	Kühlewil, 3086 Wald-Englisberg	69	IP

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha) ** Integrierte Produktion

Beteiligungen und Wettbewerbe

Das Areal der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage Warmbächli wurde im Baurecht an sechs verschiedene Wohnbaugenossenschaften abgegeben. Im Berichtsjahr 2019 wurden die Wettbewerbe zu den Baufelder U1 und U2 abgeschlossen. Als Vertretungen des Fonds (Baurechtgeber) nahmen Geschäftsleitungsmitglieder von Immobilien Stadt Bern als Jurymitglieder in den beiden Wettbewerben Einsitz.

Baugenossenschaft Aare Bern (BG Aare), Wettbewerb Holliger, Projekt «Here comes the sun»

Die Ausschreibung des einstufigen Projektwettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe im selektiven Verfahren erfolgte anfangs März 2019. Im Rahmen der Präqualifikation wählte das Preisgericht im Mai 2019 insgesamt zehn Teilnehmende/Bearbeitungsteams für den Projektwettbewerb aus. Die Vorprüfung und Jurierung der zehn eingegangenen Wettbewerbsbeiträge erfolgte an zwei Tagen Mitte September 2019. Das Wettbewerbsergebnis wurde anlässlich einer Vernissage vom 23. Oktober 2019 öffentlich gemacht, anschliessend fand die Wettbewerbsausstellung statt.

Die Kernaufgabe des Projektwettbewerbs bestand darin, im Spannungsfeld zwischen den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern und dem Prädikat «Preisgünstigkeit» optimale und innovative Familienwohnungen für das Baufeld U1 zu gestalten. Gestützt auf die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien bestimmte das Preisgericht das Projekt «Here comes the sun» der ARGE Team Beam, Fritschibeis AG, Bern, und Space Ecounters, Amsterdam, zum Siegerprojekt.

Für die Jury entsprach das Nutzungsangebot des Siegerprojekts der im Programm

formulierten Offenheit für innovative Konzepte in hohem Mass und lieferte damit eine überzeugende sowie zukunftsfähige Antwort auf die Frage nach den passenden Wohnformen für vielgestaltige Familienmodelle in der Stadt.

Das Projekt überzeugte die Jury durch seine unterschiedlichen Wohnungstypen: vom 3-geschossigen Town-house über verschachtelte Splitleveltypen (Wohnen auf verschiedenen Ebenen) bis hin zu den konventionellen Geschosswohnungen. Zum Siedlungshof hin präsentiert sich das Gebäude als offene Struktur mit freundlicher kommunikativer Ausstrahlung. Diese Erschliessungstypologie ist in ihrer Gesamtheit ein sehr interessanter Beitrag zum gemeinschaftlichen Leben der zukünftigen Bewohnerschaft sowie eine überzeugende Antwort auf die Fragestellung hinsichtlich des Aspekts «Familienwohnen in der Stadt».

Das Projekt bietet mit 56 Wohneinheiten eine relativ grosse Anzahl Wohnungen an. Die Vorgabe von 90 % familientauglichen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) wurde erfüllt.

Das Preisgericht empfahl der BG Aare, die Verfassenden des erstangierten Pro-

jekts «Here comes the sun» mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projekts zu beauftragen, wobei im Rahmen der Weiterbearbeitung noch einige Punkte überprüft und verbessert werden sollen. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2021.

npg AG für nachhaltiges Bauen Bern (npg), Wettbewerb Holliger, Projekt «Stromboli»

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren nach SIA-Ordnung 142 erfolgte anfangs Februar 2019. Im Rahmen der Präqualifikation wurden acht Teilnehmende/Bearbeitungsteams für den Projektwettbewerb ausgewählt. Die Vorprüfung und Jurierung der acht eingegangenen Wettbewerbsbeiträge erfolgte im Juli/August 2019. Das Wettbewerbsergebnis wurde anlässlich einer Vernissage am 23. Oktober 2019 öffentlich gemacht, anschliessend fand eine Ausstellung der Wettbewerbsprojekte statt.

Gestützt auf die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien bestimmte das Preisgericht das Projekt «Stromboli» von Pan m Architekten/gud Architekten, Zürich, zum Siegerprojekt. Die Gestalt und das verbindende Element



Wettbewerb Holliger:
Visualisierung Siegerprojekt «Stromboli»

erhält das Projekt «Stromboli» durch ein filigranes, aber markantes Stahlgestell. Als prägnantes und einladendes Gebäude nimmt es so seinen Platz im Quartier Holiger ein und überzeugt durch seine klare und flexible Grundstruktur. Das kompakte Gebäude verbindet die beiden Ebenen Arealhof und Warmbächliweg auch im Innern und hat dadurch eine gute Adressbildung.

Das Siegerprojekt bietet 47 Wohnungen mit verschiedenen Wohnformen an. Die Wohnungen überzeugen durch eine durchwegs gute Grundrissqualität, die eine vielfältige Kombination von unter-

schiedlichen Nutzungen ermöglicht. Die Wohnungen können einfach verbunden und zusammengelegt werden. Daher sind bei diesem Projekt auch andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Generationenwohnen denkbar. Zudem kann der Wohnungsmix nach Einschätzung der Jury dank der Flexibilität und der klaren Grundstruktur problemlos angepasst werden.

Durch den einen Zugang für alle Wohnungen und die Sichtbeziehungen im Bereich der Eingänge und den Geschossen sind vielfältige Begegnungen unter den Nachbarinnen und Nachbarn möglich, beson-

ders auch bei den Laubengängen. Mit dem Projekt «Stromboli» ist es gelungen, viele Anliegen und Wünsche der Bauherrschaft für das gemeinschaftsorientierte Wohnen zu erfüllen.

Das Preisgericht hat der npg empfohlen, die Verfassenden des Projekts «Stromboli» mit der weiteren Projektierung zu beauftragen, wobei im Rahmen der Weiterbearbeitung noch einige Punkte überprüft und verbessert werden sollen. Die Realisierung soll voraussichtlich im Jahr 2021 starten.

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2019

Name	Gesamtkapital	Anteil an GK in CHF	Beteiligung in %	Tätigkeit	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000	207 000	24.07	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum	137 und 3 Altersheime mit 282 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000	80 000	50.00	günstiger Wohnraum	57
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	733 000	115 000	15.69	mittelständischer Wohnraum	1 617
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39 000	30 000	76.92	Wohnliegenschaften	18
Baugenossenschaft TerraBern	304 000	176 000	57.89	mittelständischer Wohnraum	162
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000	180 000	100.00	günstiger Wohnraum	2
Baugesellschaft Nydeggen AG	500 000	250 000	50.00	günstiger Wohnraum	66
Biwo AG	500 000	200 000	40.00	günstiger Wohnraum	127
Egelmoos AG	130 000	70 000	53.85	Alterseinrichtungen	4 Altersheime mit 292 Wohneinheiten
FAMBAU Genossenschaft	5 170 000	74 000	1.43	günstiger Wohnraum	2 635
Gäbelbach-Immobilien AG	5 120 000	310 000	6.05	Infrastruktur Gäbelbach	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000	80 000	17.58	günstiger Wohnraum	290
Logis Suisse AG	104 763 000	287 500	0.27	preisgünstiger Wohnungsbau	2 949, davon 34 in Bern
Regio Wohnbau AG	1 754 000	60 300	3.44	günstiger Wohnraum	52
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 326 000	90 000	6.79	günstiger Wohnraum	321
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000	800 000	8.89	günstiger Wohnraum	189
TEAG Technologiepark-Immobilien AG	4 800 000	1 600 000	33.33	Bürofläche, Infrastruktur & Dienstleistung	-
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000	420 000	16.28	Infrastruktur Tscharnergut	-
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	1 200 000	300 000	25.00	Wohnliegenschaften	473

Dienstleistungen für Dritte und Behörden

Im Berichtsjahr konnten für folgende Dritte Dienstleistungen erbracht werden:

- 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 des Amtes für Erwachsenen- und Kinderschutz der Stadt Bern.

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern zudem involviert bei der Projektierung von Ersatzneubauten der Wyler Baugesellschaft Bern AG.

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 mit 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.

Finanzbericht

Kommentar zur Jahresrechnung 2019 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios und teilweise Aufwendungen und Erträge von Immobilien Stadt Bern. Bei der Bewirtschaftung von Drittmandaten, die separat entschädigt werden, handelt es sich um die Verwaltung der Immobilien der durch die Finanzverwaltung betreuten Legate sowie der Liegenschaften des übrigen Finanzvermögens der Stadt Bern, der Siedlung Ausserholligen der Baugesellschaft BIWO AG und fünf privater Verwaltungsmandate.

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 49.1 Mio. ab. Das Eigenkapital beinhaltet neben dem Erneuerungskonto auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen geschaffenen Spezialkonten, das Subventionskonto und das Innovationskonto.

Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto weisen nach der Gewinnverwendung einen Saldo von total CHF 272.2 Mio. auf.

Verteilung Ertragsüberschuss

	<i>in CHF</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	9863324.66
Entnahme Erneuerungskonto	- 7583705.31
Zuweisung Innovationskonto netto	1 000 000.00
Zuweisung Subventionskonto netto	1 100 000.00
Zuweisung Gewinnvortrag	44 700 000.00
Total	49 079 619.35

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um CHF 49.4 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 1 422.2 Mio. (Vorjahr CHF 1 372.8 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird durch die Stadtverwaltung geführt. Per 31. Dezember 2019 weist das Postcheckkonto einen Saldo von CHF 1.1 Mio. aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 15.9 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von rund CHF 14 Mio. aus. Begründet wird diese Zunahme hauptsächlich mit der Veränderung des Kontokorrentsaldos gegenüber der Stadt Bern (Guthaben 2019: CHF 13.9 Mio.; Schuld 2018: CHF 4.6 Mio.). Die Mittel für die Amortisation der Kontokorrentschuld stammen vorwiegend aus einer Darlehensaufnahme in der Höhe von CHF 50 Mio.

Die ausstehenden Mietzinsforderungen konnten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.8 Mio. auf CHF 1.3 Mio. reduziert werden. Dadurch konnte das Delkredere um CHF 12 000.00 auf CHF 205 000.00 reduziert werden.

Für den Kauf eines Immobilienportfolios mit 75 Wohneinheiten mit Übergang von Nutzen und Gefahr im Jahr 2020 musste eine Anzahlung von CHF 1.0 Mio. geleistet werden.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 31.5 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit CHF 3.5 Mio. entfielen 2019 die höchsten Investitionen auf die Erschliessung WankdorfCity, mit CHF 2.6 Mio. auf die Sanierung Attinghausenstrasse 25–31 und mit CHF 2.6 Mio. auf die Sanierung Dalmazirain 32.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 34.4 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund den Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

<i>Zugänge</i>	<i>in CHF</i>
Bottigenstrasse, Baulandparzelle	2 807.00
Brünnenstrasse 87/89, Mehrfamilienhaus	3 150 000.00
Gotenstrasse 23, Wohnliegenschaft	1 094 000.00
Trafioletweg 3, Stockwerkeinheiten	965 800.00
Stöckackerstrasse 74, Mehrfamilienhaus	1 260 000.00
Melchiorstrasse 9, Mehrfamilienhaus	6 800 000.00
Bottigenstrasse 94, Reiheneinfamilienhaus	568 000.00
Sandrainstrasse 16, Wohnliegenschaft	600 000.00
Winterfeldweg 118, Reiheneinfamilienhaus	237 000.00

Abgänge

Viktoriastrasse 70/70a, Abgabe im Baurecht	- 1 000 000.00
Eymattstrasse 146, Abgabe im Baurecht	- 410 000.00

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Die Saldoerhöhung von CHF 0.8 Mio. ergibt sich vorab aufgrund eines neuen Steuerwertes bei der TEAG Technologiepark-Immobilien AG. Die Beteiligungen an gemeinnützigen Gesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

Passiven

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus den laufenden und langfristigen Verbindlichkeiten, den passiven Rechnungsabgrenzungen und den Rückstellungen. Die laufenden Verbindlichkeiten weisen per Bilanzstichtag einen Gesamtsaldo von CHF 14.9 Mio. und gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von CHF 4.2 Mio. aus. Begründet wird diese Abnahme mit der Saldoveränderung des Kontokorrents gegenüber der Stadt Bern.

Die Position langfristige Verbindlichkeiten weist mit einem Gesamtsaldo von CHF 480.0 Mio. eine Zunahme von CHF 50.0 Mio. aus. Die Rückstellungen weisen praktisch einen unveränderten Saldo von CHF 0.3 Mio. aus.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen weisen im Berichtsjahr eine Reduktion von CHF 0.8 Mio. aus und betragen per Ende Geschäftsjahr CHF 8.8 Mio.

Per Ende Geschäftsjahr 2019 beträgt das Eigenkapital CHF 918.3 Mio. Neu wird eine Schwankungsreserve mit einem Saldo von CHF 68.5 Mio. ausgewiesen. Die Gemeindeverordnung des Kantons Bern schreibt vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells (HRM2) 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve wird innerhalb von 5 Jahren linear aufgelöst.

in CHF	Erläuterungen	31. 12. 2019	%	31. 12. 2018	%
AKTIVEN		1 422 234 073.68	100.00	1 372 828 632.15	100.00
Flüssige Mittel		1 098 450.31	0.08	926 913.78	0.07
Post		1 098 450.31	0.08	926 913.78	0.07
Forderungen		15 937 303.27	1.12	1 936 021.02	0.14
Forderungen gegenüber Dritten	1	1 259 169.77	0.09	2 025 011.17	0.15
Delkredere	2	- 205 000.00	- 0.01	- 217 000.00	- 0.02
Kontokorrent Stadtkasse		13 865 347.50	0.97	0.00	0.00
Kontokorrente mit Dritten		17 786.00	0.00	25 202.85	0.00
Anzahlungen an Dritte	3	1 000 000.00	0.07	102 807.00	0.01
Aktive Rechnungsabgrenzungen		6 640 944.46	0.47	6 956 438.65	0.51
Zeitliche Abgrenzungen	4	1 210 877.30	0.09	1 276 157.35	0.09
Forderungen aus HK/NK	4	5 430 067.16	0.38	5 680 281.30	0.41
Finanzanlagen		8 851 186.90	0.62	7 736 686.90	0.56
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	5	8 194 060.00	0.58	7 379 560.00	0.54
Darlehen	6	657 126.90	0.05	357 126.90	0.03
Sachanlagen Finanzvermögen		1 389 706 188.74	97.71	1 355 272 571.80	98.72
Baurechte	7	328 025 665.41	23.06	327 549 849.55	23.86
Baulandparzellen	7	99 390 286.18	6.99	86 514 288.96	6.30
Landwirtschaftliche Grundstücke	7	12 518 922.57	0.88	10 279 686.46	0.75
Wohnliegenschaften	7	492 521 922.89	34.63	458 419 699.37	33.39
Geschäftsliegenschaften	7	404 184 645.44	28.42	415 565 142.78	30.27
Landwirtschaftliche Gebäude	7	7 508 933.86	0.53	7 159 276.25	0.52
Anlagen im Bau	8	48 886 796.24	3.44	55 497 509.20	4.04
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	8	- 338 852.15	- 0.24	- 5 712 880.77	- 0.42
Immaterielle Anlagen (Software)		71 920.30	0.01	0.00	0.00
Wertberichtigung Immaterielle Anlagen		- 14 384.00	0.00	0.00	0.00

in CHF	Erläuterungen	31. 12. 2019	%	31. 12. 2018	%
PASSIVEN		1 422 234 073.68	100.00	1 372 828 632.15	100.00
Laufende Verbindlichkeiten		14 906 618.04	1.05	19 134 295.72	1.39
Kreditoren	9	3 417 081.45	0.24	4 330 413.15	0.32
Kontokorrent Stadtkasse	9	0.00	0.00	4 551 944.98	0.33
Kontokorrente mit Dritten	9	4 726.60	0.00	2 755.25	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	9	5 078 505.59	0.36	3 539 235.89	0.26
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	9	6 393 214.40	0.45	6 698 256.45	0.49
Depotgelder	9	13 090.00	0.00	11 690.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		8 764 247.75	0.62	9 538 451.60	0.69
Zeitliche Abgrenzungen	10	8 764 247.75	0.62	9 538 451.60	0.69
Langfristige Verbindlichkeiten		480 000 000.00	33.75	430 000 000.00	31.32
Anleihen	11	160 000 000.00	11.25	160 000 000.00	11.65
Darlehen	11	320 000 000.00	22.50	270 000 000.00	19.67
Langfristige Rückstellungen		258 738.20	0.02	202 457.45	0.01
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		258 738.20	0.02	202 457.45	0.01
Fondskapital		918 304 469.69	64.57	913 953 427.38	66.57
Dotationskapital		354 003 753.62	24.89	354 003 753.62	25.79
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		178 900 000.00	12.58	292 158 577.04	21.28
Schwankungsreserve		68 530 000.00	4.82	0.00	0.00
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
- Erneuerungskonto		223 038 096.72	15.68	222 596 476.36	16.21
- Subventionskonto		23 320 000.00	1.64	23 320 000.00	1.70
- Innovationskonto		21 433 000.00	1.51	21 500 000.00	1.57
Jahresergebnis		49 079 619.35	3.45	374 620.36	0.03

Erfolgsrechnung 2019

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

Bruttogewinn Fonds CHF 48.7 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelträgen und -kosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 48.7 Mio.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von CHF 1.0 Mio. auf CHF 61.3 Mio. durch Mietzinserhöhungen aus Sanierungen sowie den Erwerb von neuen Liegenschaften realisiert werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen beinhalten nicht verrechenbare Betriebskosten der Liegenschaften (Wasser, Strom, Serviceaufwendungen, Honorare für Dienstleistungen Dritter usw.) und die wiederkehrenden Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung liegen bei CHF 9.3 Mio. und damit um CHF 0.4 Mio. über dem Vorjahreswert.

Ordentlicher EBIT CHF 40.1 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von CHF 8.4 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge.

Ordentlicher Betriebsgewinn CHF 10.1 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und -erträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 480.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 4.0 Mio. oder 0.83 % zu Buche.

Der Mechanismus zur Festlegung der Entschädigung (Verzinsung) des Fonds an die Stadt Bern ist verbindlich und im Fondsreglement Artikel 9, Absatz 2 festgehalten.

Die einzelnen Liegenschaftstypen werden Kategorien zugewiesen und je Kategorie eine Ausschüttungsquote (Ausschüttung in % des Verkehrswertes) definiert. Die Verzinsung erfolgt im Berichtsjahr gemäss Liegenschaftstyp wie folgt:

Liegenschaftstyp	Ausschüttung in %
Wohnliegenschaften	2.00 %
Günstiger Wohnraum (GüWr)	0.00 %
Geschäftsliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechtszins	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Das Resultat von CHF 10.1 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn CHF 57.6 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Im Geschäftsjahr 2019 konnte mit dem Verkauf einer Industrieparzelle ein Veräusserungsgewinn von CHF 0.2 Mio. realisiert werden.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften und Beteiligungen betragen im Berichtsjahr netto CHF 2.6 Mio.

Zuweisung und Entnahme aus dem Fondskapital

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventionskontos und eines Innovationskontos verabschiedet hatte, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung des Jahresergebnisses (Ertragsüberschuss) auf die beiden vorgenannten Konten sowie auf das Erneuerungskonto und den Gewinnvortrag.

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen, der im Berichtsjahr mit CHF 8.5 Mio. ausgefallen ist, wird dem Erneuerungs- und Subventionskonto belastet. Entnahmen aus dem Innovations- und Subventionskonto werden projektspezifisch durch die Betriebskommission genehmigt.

Erneuerungskonto 31.12.2018		223 038 096.72	
Zuweisung 2019	9 863 324.66		
Entnahme 2019: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-7 583 705.31	2 279 619.35	
Total 31.12.2019			225 317 716.07
Innovationskonto 31.12.2018		21 433 000.00	
Zuweisung 2019	1 000 000.00		
Entnahme 2019: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	0.00	1 000 000.00	
Total 31.12.2019			22 433 000.00
Subventionskonto 31.12.2018		23 320 000.00	
Zuweisung 2019	2 000 000.00		
Entnahme 2019: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-900 000.00	1 100 000.00	
Total 31.12.2019			24 420 000.00
Gewinnvortrag 31.12.2018		0.00	
Zuweisung 2019	44 700 000.00		
Entnahme 2019	0.00	44 700 000.00	
Total 31.12.2019			44 700 000.00

in CHF	Erläuterungen	IST 2019	IST 2018	Veränderung 2018/19	Veränderung 2018/19 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	7	61 346 671.02	60 301 614.43	1 045 056.59	1.73
Beteiligungserträge	5	316 020.00	338 582.50	-22 562.50	-6.66
Verwaltungshonorare	12	840 095.81	816 157.80	23 938.01	2.93
übrige Erträge	13	1 646 606.52	1 564 532.72	82 073.80	5.25
Total Einzelerträge		64 149 393.35	63 020 887.45	1 128 505.90	1.79
Einzelkosten					
Instandhaltung und -setzung	14	9 250 586.95	8 851 069.52	399 517.43	4.51
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1 861 593.56	1 847 138.52	14 455.04	0.78
übrige Mieten, Pacht		388 423.15	530 041.80	-141 618.65	-26.72
Energie- und Heizkosten		1 175 306.61	1 168 412.70	6 893.91	0.59
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		1 992 446.96	2 031 056.67	-38 609.71	-1.90
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	15	749 028.00	923 283.19	-174 255.19	-18.87
übrige Kosten		44 799.90	126 715.43	-81 915.53	-64.65
Total Einzelkosten		15 462 185.13	15 477 717.83	-15 532.70	-0.10
Bruttogewinn		48 687 208.22	47 543 169.62	1 144 038.60	2.41
(Bruttogewinnmarge)		75.9 %	75.4 %	0.5 %	

in CHF	Erläuterungen	IST 2019	IST 2018	Veränderung 2018/19	Veränderung 2018/19 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg		166 455.86	79 741.07	86 714.79	108.75
Verwaltungskosten	16	8 435 592.81	8 402 755.09	32 837.72	0.39
EBITDA		40 085 159.55	39 060 673.46	1 024 486.09	2.62
Abschreibungen		14 384.00	0.00	14 384.00	
Ordentlicher EBIT		40 070 775.55	39 060 673.46	1 010 102.09	2.59
(EBIT-Marge)		62.5 %	62.0 %	0.5 %	
Fremdkapitalzinsen		3 999 809.20	3 661 071.71	338 737.49	9.25
Fondskapitalzinsen		26 139 068.00	27 484 159.00	-1 345 091.00	-4.89
übriger Finanzierungserfolg		-124 108.90	-57 445.05	-66 663.85	116.05
Ordentlicher Betriebsgewinn		10 056 007.25	7 972 887.80	-2 083 119.45	26.13
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)					
Veräusserungsgewinne		157 593.00	79 324.97	78 268.03	98.67
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		0.00	1 395 492.24	-1 395 492.24	-100.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	1 816 947.37	-25 509 449.25	27 326 396.62	-107.12
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	804 200.00	-732 307.50	1 536 507.50	-209.82
Auflösung Neubewertungsreserve	18	113 258 577.04	26 273 263.10	86 985 313.94	331.08
Einlage Schwankungsreserve	18	-68 530 000.00	0.00	-68 530 000.00	
Reingewinn		57 563 324.66	9 479 211.36	48 084 113.30	507.26
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	19	-8 483 705.31	-9 104 591.00	620 885.69	-6.82
Jahresergebnis		49 079 619.35	374 620.36	48 704 998.99	13 001.16

Erfolgsrechnung 2019 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2019»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
Einzelträge									
Nettomieten/Baurechtszinsen	62 049 020.72	22 198 144.33	23 905 407.52	2 397 500.00	15 705 718.37	0.00	0.00	0.00	0.00
Leerstand/Umbauleerstand	- 702 349.70	- 413 127.20	- 288 222.50	- 1 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Nettomiete/Baurechtszinsen	61 346 671.02	21 785 017.13	23 617 185.02	2 387 500.00	15 705 718.37	0.00	0.00	0.00	0.00
Beteiligungserträge	316 020.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	316 020.00	0.00
Verwaltungshonorare	840 095.81	139 178.75	80 361.25	0.00	1 275.35	619 280.46	0.00	0.00	0.00
übrige Erträge	1 646 606.52	324 138.16	1 274 668.42	4 626.84	20 038.90	23 134.19	0.00	0.00	0.00
TOTAL Einzelträge	64 149 393.35	22 248 334.04	24 972 214.69	2 433 777.34	15 727 032.62	642 414.65	0.00	316 020.00	0.00
Einzelkosten									
Instandhaltung und -setzung	9 250 586.95	4 713 045.53	4 268 129.52	101 835.50	167 576.40	0.00	0.00	0.00	0.00
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1 861 593.56	536 177.21	1 546 121.08	14 783.95	234 193.42	170.55	12 707.35	0.00	0.00
übrige Mieten, Pacht	3 884 233.15	271 110.40	45 284.95	2 236.20	69 791.60	0.00	0.00	0.00	0.00
Energie- und Heizkosten	1 175 306.61	89 538.05	1 076 889.96	2 126.20	6 752.40	0.00	0.00	0.00	0.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	1 992 446.96	655 878.91	870 909.60	15 360.00	418 687.02	31 611.43	0.00	0.00	0.00
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	749 028.00	121 855.40	625 482.15	1 416.05	274.40	0.00	0.00	0.00	0.00
übrige Kosten	44 799.90	43 211.75	1 306.95	0.00	0.00	0.00	281.20	0.00	0.00
TOTAL Einzelkosten	15 462 185.13	5 948 257.25	8 434 124.21	137 757.90	897 275.24	31 781.98	12 988.55	0.00	0.00
Bruttogewinn	48 687 208.22	16 300 076.79	16 538 090.48	1 056 194.44	14 829 757.38	610 632.67	- 12 988.55	316 020.00	0.00
(Bruttogewinnmarge)	75.9 %	73.3 %	66.2 %	43.4 %	94.3 %	95.1 %	-	100.0 %	-

Erfolgsrechnung 2019 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total2019»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
Gemeinkosten									
übriger Immobilienerfolg	166 455.86	55 496.38	55 479.74	0.00	55 479.74	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	8 435 592.81	3 172 129.01	2 059 184.01	126 455.38	1 547 725.40	424 442.13	934 256.80	171 400.07	0.00
EBITDA	40 085 159.55	13 072 451.40	14 423 426.74	-20 835.96	13 226 552.24	186 190.55	-947 245.35	144 619.93	0.00
Abschreibungen	14 384.00	4 795.63	4 794.19	0.00	4 794.19	0.00	0.00	0.00	0.00
Ordentlicher EBIT	40 070 775.55	13 067 655.77	14 418 632.55	-20 835.96	13 221 758.06	186 190.55	-947 245.35	144 619.93	0.00
(EBIT-Marge)	62.5 %	58.7 %	57.7 %	-8.6 %	84.1 %	29.0 %	-	45.8 %	-
Fremdkapitalzinsen	3 999 809.20	1 465 605.15	1 202 738.55	59 597.20	1 271 868.30	0.00	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalzinsen	26 139 068.00	6 499 032.78	9 921 787.31	0.00	9 718 247.91	0.00	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	-124 108.90	-44 969.48	-36 903.88	-1 828.63	-40 406.91	0.00	0.00	0.00	0.00
Ordentlicher Betriebsgewinn	10 056 007.25	5 147 987.32	3 331 010.57	-78 604.53	2 272 048.76	186 190.55	-947 245.35	144 619.93	0.00
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)									
Veräusserungsgewinne	157 593.00	0.00	0.00	157 593.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	1 816 947.37	-1 769 284.51	-99 218.12	0.00	3 685 450.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	804 200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	804 200.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	113 258 577.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113 258 577.04
Einlage Schwankungsreserve	-685 300 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-685 300 000.00
Reingewinn	57 563 324.66	3 378 702.81	3 231 792.45	78 988.47	5 957 498.76	186 190.55	-947 245.35	948 819.93	44 728 577.04
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	-8 483 705.31	-7 224 655.57	-1 259 049.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis	49 079 619.35	-3 845 952.76	1 972 742.71	78 988.47	5 957 498.76	186 190.55	-947 245.35	948 819.93	44 728 577.04

Geldflussrechnung 2019

in CHF	2019	2018
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	49 079 619.35	37 462 036.36
Abschreibungen	14 384.00	0.00
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	- 157 593.00	- 1 474 817.21
(-) Auf / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	- 2 621 147.37	26 241 756.75
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	- 135 934.75	- 880 924.64
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	315 494.19	104 207.36
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	324 267.30	- 451 158.19
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	- 774 203.85	- 649 939.70
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	56 280.75	- 4 959.30
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	- 113 258 577.04	- 26 273 263.10
(-) Abnahme/(+) Zunahme Schwankungsreserve	68 530 000.00	0.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	0.00	1 826 177.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1 372 589.58	- 1 188 300.67
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investition Immaterielle Anlagen	- 71 920.30	0.00
Kauf Liegenschaften	- 14 677 607.00	- 55 911 716.00
Verkauf Liegenschaften	1 567 593.00	694 151.00
Investitionen aus Baukrediten	- 19 291 526.27	- 25 557 735.12
Gewährung Darlehen	- 300 000.00	0.00
Kauf Beteiligungen	- 10 300.00	- 2 617 500.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 32 783 760.57	- 83 392 800.12
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	- 18 417 292.48	14 276 594.12
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	50 000 000.00	70 000 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	31 582 707.52	84 276 594.12
Total Geldfluss	171 536.53	- 304 506.67
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1. 1.	926 913.78	1 231 420.45
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31. 12.	1 098 450.31	926 913.78

Anhang zur Jahresrechnung 2019 Regelwerk

Angewendetes Regelwerk

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

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

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

Beteiligungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist an elf Aktiengesellschaften sowie an acht Genossenschaften beteiligt mit einem Buchwert von insgesamt CHF 8 194 060.00. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter den Kapiteln «Beteiligungen» auf Seite 40 sowie «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» auf Seite 60 zu entnehmen.

Bewertungsgrundsätze

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

Sämtliche Bilanzpositionen wurden per 31. Dezember 2019 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteuerverwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2018 in CHF	Erhöhung im Jahr 2019 in CHF	Reduktion im Jahr 2019 in CHF	Stand 31.12.2019 in CHF
Dotationskapital	354 003 753.62	0.00	0.00	354 003 753.62
Erneuerungskonto	222 596 476.36	441 620.36	0.00	223 038 096.72
Subventionskonto	23 320 000.00	0.00	0.00	23 320 000.00
Innovationskonto	21 500 000.00	0.00	67 000.00	21 433 000.00
Neubewertungsreserve	292 158 577.04	0.00	113 258 577.04	178 900 000.00
Schwankungsreserve	0.00	68 530 000.00	0.00	68 530 000.00
Jahresergebnis ¹⁾	374 620.36	48 704 998.99	0.00	49 079 619.35
Total	913 953 427.38	117 676 619.35	113 325 577.04	918 304 469.69

1) Das Jahresergebnis von CHF 49 079 619.35 wird auf diverse Konten verteilt (siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2019, Seite 44).

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2018 in CHF	Bildung im 2019 in CHF	Auflösung im 2019 in CHF	Verwendung im 2019 in CHF	Stand 31.12.2019 in CHF
Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	202 457.45	60 300.00	0.00	4 019.25	258 738.20
Total	202 457.45	60 300.00	0.00	4 019.25	258 738.20

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

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Software	Total Anlagen
Anschaffungskosten						
Anlagewert	1.1.2019	360 400 324.09	617 820 005.33	55 497 509.20	0.00	1 033 717 838.62
Zuwachs/Zugänge	2019	2 807.00	14 674 800.00	31 383 958.78	71 920.30	46 133 486.08
Abgänge/Korrekturen	2019	- 410 000.00	- 1 000 000.00	- 3 608 727.20	0.00	- 5 018 727.20
Umgliederungen	2019	- 1 657 626.22	25 235 504.83	- 34 385 944.54	0.00	- 10 808 065.93
Anlagewert	31.12.2019	358 335 504.87	656 730 310.16	48 886 796.24	71 920.30	1 064 024 531.57
kumulierte Wertberichtigungen						
Stand per	1.1.2019	63 943 500.88	263 324 113.07	- 5 712 880.77	0.00	321 554 733.18
Dauernde Wertminderungen	2019	0.00	0.00	- 8 483 705.31	- 14 384.00	- 8 498 089.31
Auf-/Abwertungen	2019	17 655 868.41	- 15 838 921.04	0.00	0.00	1 816 947.37
Umgliederungen	2019	0.00	0.00	10 808 065.93	0.00	10 808 065.93
Stand per	31.12.2019	81 599 369.29	247 485 192.03	- 3 388 520.15	- 14 384.00	325 681 657.17
Buchwert netto	31.12.2019	439 934 874.16	904 215 502.19	45 498 276.09	57 536.30	1 389 706 188.74

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten**CHF 1 259 169.77**

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

2 Delkredere**CHF 205 000.00**

in CHF	1.1.2019	31.12.2019	Veränderung	in % *
Bestand	217 000.00	205 000.00	- 12 000.00	16.28 %

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

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

3 Anzahlungen an Dritte**CHF 1 000 000.00**

In dieser Position wird eine Anzahlung für den Erwerb eines Liegenschaftsportfolios mit Übertragung von Nutzen und Gefahr im Jahr 2020 ausgewiesen.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen**CHF 6 640 944.46**

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

Per Bilanzstichtag waren 85 % aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2018/2019 abgerechnet. Ältere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind keine hängig.

5 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

CHF 8 194 060.00

in CHF	Nominalkapital in CHF (100%)	Eigentumsanteil in %	Buchwert	Ertrag	Rendite in %	Rechnungslegungsnorm
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	100.00	135 000.00	10 800.00	6.00	OR
Baugesellschaft Nydegg AG	500 000.00	50.00	250 000.00	12 500.00	5.00	OR
Biwo AG	500 000.00	40.00	200 000.00	12 000.00	6.00	OR
Gäbelbach-Immobilien AG	5 120 000.00	6.05	31 000.00	0.00	0.00	OR
Logis Suisse AG	104 763 000.00	0.27	287 500.00	7 187.50	2.50	OR
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	8.89	800 000.00	16 000.00	2.00	OR
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	16.28	1 008 000.00	0.00	0.00	OR
Wyler-Baugesellschaft AG	1 200 000.00	25.00	300 000.00	150 000.00	50.00	OR
Regio Wohnbau AG	1 754 000.00	3.44	50 000.00	1 500.00	3.00	OR
Egelmoos AG	130 000.00	53.85	70 000.00	3 500.00	5.00	OR
TEAG Technologiepark-Immobilien AG	4 800 000.00	33.33	2 880 000.00	0.00	0.00	OR
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000.00	24.07	207 000.00	10 350.00	5.00	OR
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000.00	50.00	80 000.00	4 800.00	6.00	OR
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	733 000.00	15.69	115 000.00	5 462.50	4.75	OR
FAMBAU Genossenschaft	5 170 000.00	1.43	74 000.00	2 220.00	3.00	OR
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	76.92	30 000.00	1 800.00	6.00	OR
Baugenossenschaft TerraBern	304 000.00	57.89	1 506 560.00	70 400.00	40.00	OR
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000.00	17.58	80 000.00	4 800.00	6.00	OR
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 326 000.00	6.79	90 000.00	2 700.00	3.00	OR
Total			8 194 060.00	316 020.00		

6 Darlehen

CHF 657 126.90

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat insgesamt vier Darlehen gewährt. Im Jahr 2000 wurde ein Darlehen in der Höhe von CHF 92 126.90 an die Stiftung für Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach, im 2015 ein Darlehen im Umfang von CHF 250 000.00 an die Gäbelbach-Immobilien AG, im 2016 ein Darlehen an den Verein Sunraising in Bern in der Höhe von CHF 15 000.00 und im Berichtsjahr ein Darlehen an die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli in der Höhe von CHF 300 000.00 gewährt.

7 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

CHF 1 344 150 376.35

in CHF	Mietertrag	Buchwert
Wohnen	21 785 017.13	492 521 922.89
Geschäfte	23 617 185.02	404 184 645.44
Landwirtschaft	238 750.50	200 278 564.43
Baurechte	15 705 718.37	328 025 665.41
Baulandparzellen	0.00	99 390 286.18
Total	61 346 671.02	1 344 150 376.35

8 Anlagen im Bau

CHF 45 498 276.09

Anlagen im Bau beinhalten die aufgelaufenen Kosten der per Bilanzstichtag noch laufenden Investitions- und Sanierungsprojekte, für welche die zuständigen Gremien Verpflichtungskredite gesprochen haben. Der Anteil Unterhalt (werterhaltend) wird jährlich der Erfolgsrechnung belastet und in der Position Wertberichtigung berücksichtigt.

9 Laufende Verbindlichkeiten

CHF 14 906 618.04

Die laufenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden, die der Mieterschaft in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten von hängigen Abrechnungen sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2020. Die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadt Bern konnte vollumfänglich amortisiert werden und wird neu in den Forderungen abgebildet.

10 Passive Rechnungsabgrenzungen

CHF 8 764 247.75

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2 816 880.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	5 776 249.00
übrige Abgrenzungen	171 118.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 764 247.75

11 Langfristige Verbindlichkeiten **CHF 480 000 000.00**

in CHF	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.2027	1.6500	50 000 000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.2025	1.3600	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.2038	2.1250	50 000 000.00
Basler Kantonalbank 2014–2021	7 Jahre	31.03.2021	0.7600	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.2026	0.3000	50 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2016–2028	12 Jahre	25.02.2028	0.1124	50 000 000.00
Crédit Suisse 2017–2036	19 Jahre	31.03.2036	0.6100	60 000 000.00
Basler Kantonalbank 2018–2031	13 Jahre	13.11.2031	1.0020	70 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2019–2044	25 Jahre	17.01.2044	–0.0275	50 000 000.00
Total				480 000 000.00

12 Verwaltungshonorare **CHF 840 095.81**

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

13 Übrige Erträge **CHF 1 646 606.52**

in CHF	
Bauherrenleistungen	462 683.85
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	876 979.70
Dienstbarkeitsentschädigungen	135 115.30
übrige Entgelte	171 827.67
Total	1 646 606.52

14 Instandhaltung/Instandsetzung **CHF 9 250 586.95**

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

15 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten **CHF 749 028.00**

in CHF	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	321 447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	28 228.50
Service- und Wartungsarbeiten	262 390.80
Forderungsverluste	30 520.10
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	106 441.10
Total	749 028.00

16 Verwaltungskosten **CHF 8 435 592.81**

Die Verwaltungskosten konnten auf Vorjahresniveau gehalten werden. Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

17 Marktwertanpassungen Liegenschaften und Wertschriften **CHF 2 621 147.37**

Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen netto CHF 1 816 947.37 und der Beteiligungen netto CHF 804 200.00.

18 Auflösung Neubewertungsreserve und Einlage Schwankungsreserve **CHF 44 728 577.04**

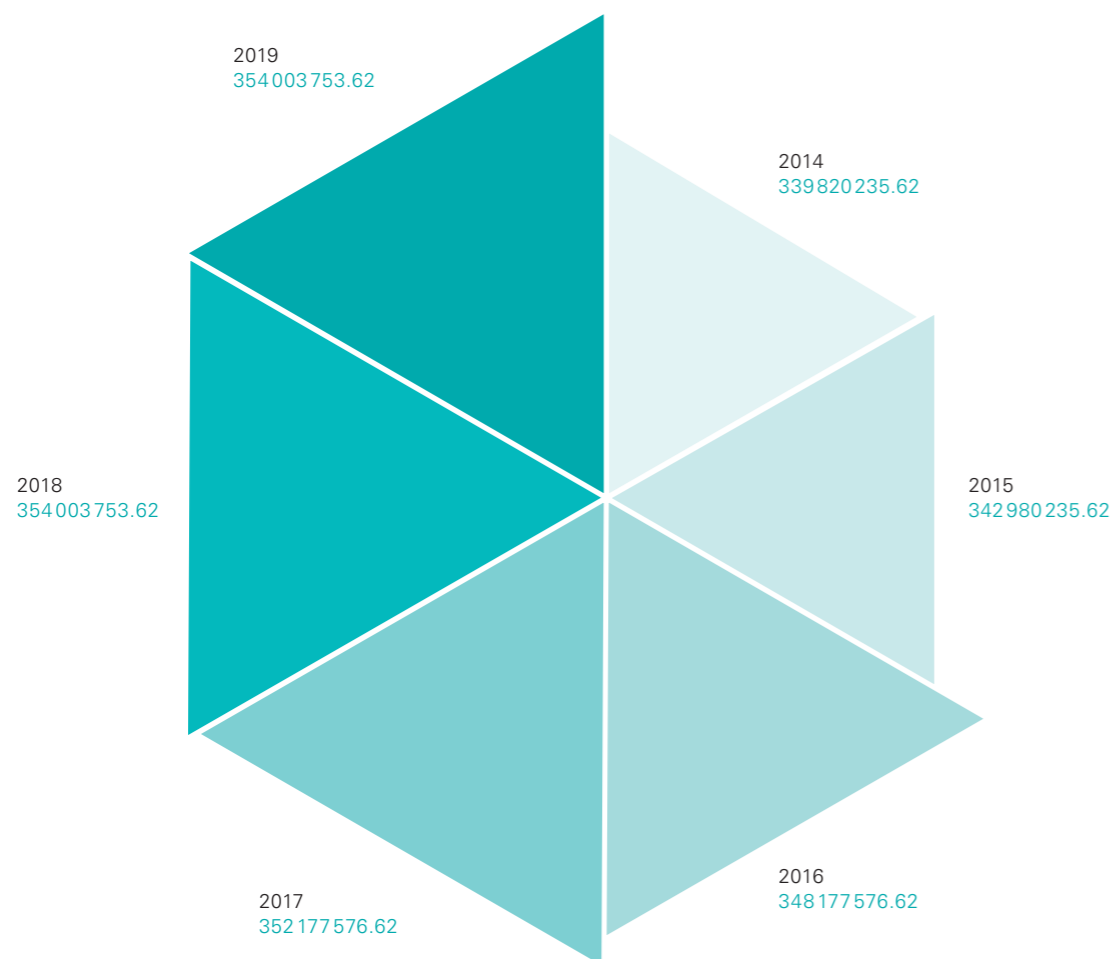
HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren linear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

19 Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto **CHF 8 483 705.31**

Der Unterhaltsanteil aus Sanierungen wurde über das Erneuerungs- oder Subventionskonto finanziert. Bei folgenden Bauvorhaben wurden im Berichtsjahr Beträge aus dem Subventionskonto entnommen:

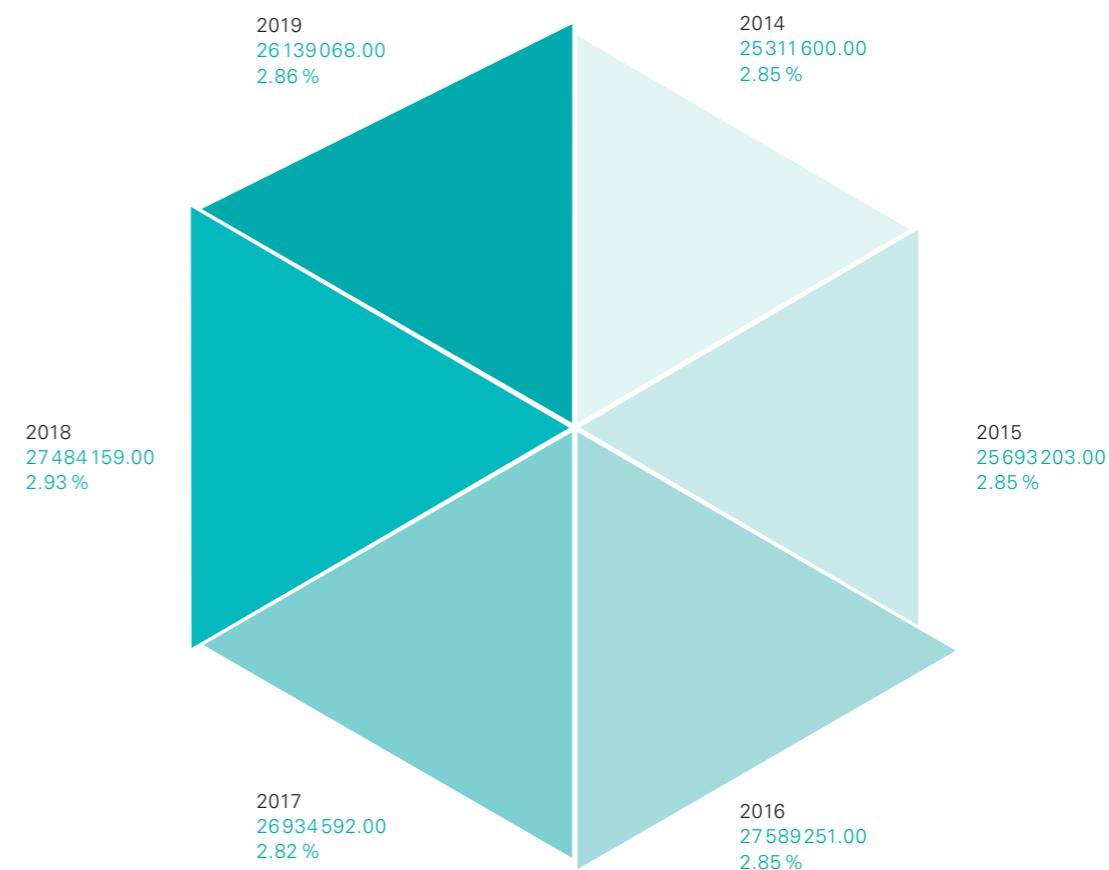
Morgenstrasse 15/15b	Neubau
Jurastrasse 56	Sanierung
Attinghausenstrasse 25–31	Sanierung
Effingerstrasse 43	Sanierung
Mindstrasse 10	Umgestaltung Ladenlokal

Dotationskapital



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dotationskapital	339 820 235.62	342 980 235.62	348 177 576.62	352 177 576.62	354 003 753.62	354 003 753.62
Erneuerungskonto	207 902 091.01	220 477 291.37	219 631 033.81	222 596 476.36	223 038 096.72	225 317 716.07
Innovationskonto	17 000 000.00	19 500 000.00	19 500 000.00	21 500 000.00	21 433 000.00	22 433 000.00
Subventionskonto	18 775 000.00	21 375 000.00	21 320 000.00	23 320 000.00	23 320 000.00	24 420 000.00
Neubewertungsreserve	318 018 552.72	363 711 352.72	346 498 760.55	318 431 840.14	292 158 577.04	178 900 000.00
Schwankungsreserve						68 530 000.00
Gewinnvortrag						44 700 000.00
Total Fondskapital	901 515 879.35	968 043 879.71	955 127 370.98	938 025 893.12	913 953 427.38	918 304 469.69

Verzinsung Fondskapital



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verzinsung Fondskapital	25 311 600.00	25 693 203.00	27 589 251.00	26 934 592.00	27 484 159.00	26 139 068.00
Zinssatz	2.85 %	2.85 %	2.85 %	2.82 %	2.93 %	2.86 %

*Nachhaltiges
Immobilien-
management
(NIM)*

Auszug Nachhaltigkeitsbericht

Das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wurde wie jedes Jahr nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung anhand der drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt überprüft. Der nachfolgende Text stellt nur eine sehr kurze Zusammenfassung der Ergebnisse dar. Der separat erscheinende Nachhaltigkeitsbericht 2019 wird einen vertieften Einblick in die nachhaltige Entwicklung des Fondsvermögens geben. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint voraussichtlich Mitte Juli 2020 und wird ausschliesslich in digitaler Form, zusammen mit vielen weiteren interessanten Informationen zur nachhaltigen Entwicklung des Immobilienportfolios von Immobilien Stadt Bern, auf www.bern.ch/immobilien publiziert.

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 536 Teilgebäude bewertet (40 Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder weist gegenüber dem Vorjahr eine Verschlechterung um 0.1 Punkte auf (Maximum: 5 Punkte).

Die 2019 realisierten Bauprojekte (Neubauten und Gesamtsanierungen) konnten mit den ausgewiesenen Mehrwerten in der nachhaltigen Entwicklung die schlechter bewerteten älteren Liegenschaften mit einer Differenz von 0.1 Punkten knapp nicht egalisieren. Im Berichtsjahr erfolgten vergleichsweise viele Erstbewertungen von älteren Liegenschaften (Zukäufe und Bestandsliegenschaften). Der Zustandswert im Handlungsfeld Bausubstanz verschlechterte sich darum trotz diversen Neubau- und Sanierungsprojekten um die obgenannten 0.1 Punkte.

Die Teilportfolios Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft haben sich 2019 insgesamt verbessert.

Teilportfolio Wohnliegenschaften

Das Teilportfolio Wohnliegenschaften umfasst insgesamt 479 Teilgebäude (34 Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die

Neubau-Liegenschaft Bahnstrasse 89 (Modulbau) wurde erstmals ausgewertet. Die beiden sanierten und umgenutzten Liegenschaften Effingerstrasse 43 und Postgasse 14 (Morellhaus) wurden 2019 erstmals im Teilportfolio Wohnliegenschaften bewertet (bisher Geschäftsliegenschaften). Die Liegenschaften Jurastrasse 58, Lorrainestrasse 51 sowie Dalmazirain 30 und 32 wurden nach erfolgter Sanierung Neubewertet. Die Liegenschaften Brünnenstrasse 87/89, Stöckackerstrasse 74, Bottigenstrasse 94 und Melchiorstrasse 9 wurden im vergangenen Jahr zugekauft und erstmals bewertet. Schliesslich wurden diverse Liegenschaften, welche bereits länger dem Fonds gehören, die aber bisher für eine Bewertung zurückgestellt wurden, erstmalig bewertet. Diese Zurückstellungen basierten auf der Annahme, dass bei mit den Liegenschaften planerische oder bauliche Entwicklungen einhergehen würden, was jedoch bisher nicht der Fall war. Ein längeres Zuwarten bei der Bewertung wäre nicht mehr zielführend.

Per 31. Dezember 2019 befanden sich die zwei Wohnliegenschaften Jurastrasse 89 und Münzrain 3 in einer Sanierungsphase. Diese beiden Liegenschaften wurden deshalb 2019 nicht ausgewertet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolio Wohnliegenschaften beträgt wie im Vorjahr 3.3 Punkte. Während die Dimensionen Gesellschaft und Wirtschaft stabile Werte aufweisen, verschlechterte sich der Aspekt Umwelt um 0.1 Punkte (leicht negative Entwicklungen in den Themen Baustoffe, Boden/Landwirtschaft und Infrastruktur).

Dank dem Neubauprojekt Bahnstrasse 89 und der Sanierung Effingerstrasse 43 setzt sich die anhaltend positive Entwicklung im Bereich des Angebots an hinderisfreien Wohnungen im Berichtsjahr fort; 20 neue hinderisfreie Wohnungen erweitern 2019 das Portfolio. Insgesamt stehen damit 308 hinderisfreie Wohneinheiten zur Verfügung.

Teilportfolio Geschäftsliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 54 Teilgebäuden in die Auswertung ein (sechs mehr als im Berichtsvorjahr). Sechs Liegenschaften auf dem Areal des ehemaligen Zieglerspital wurden erstmals bewertet, ebenso die Liegenschaft Felsenaustrasse 19.

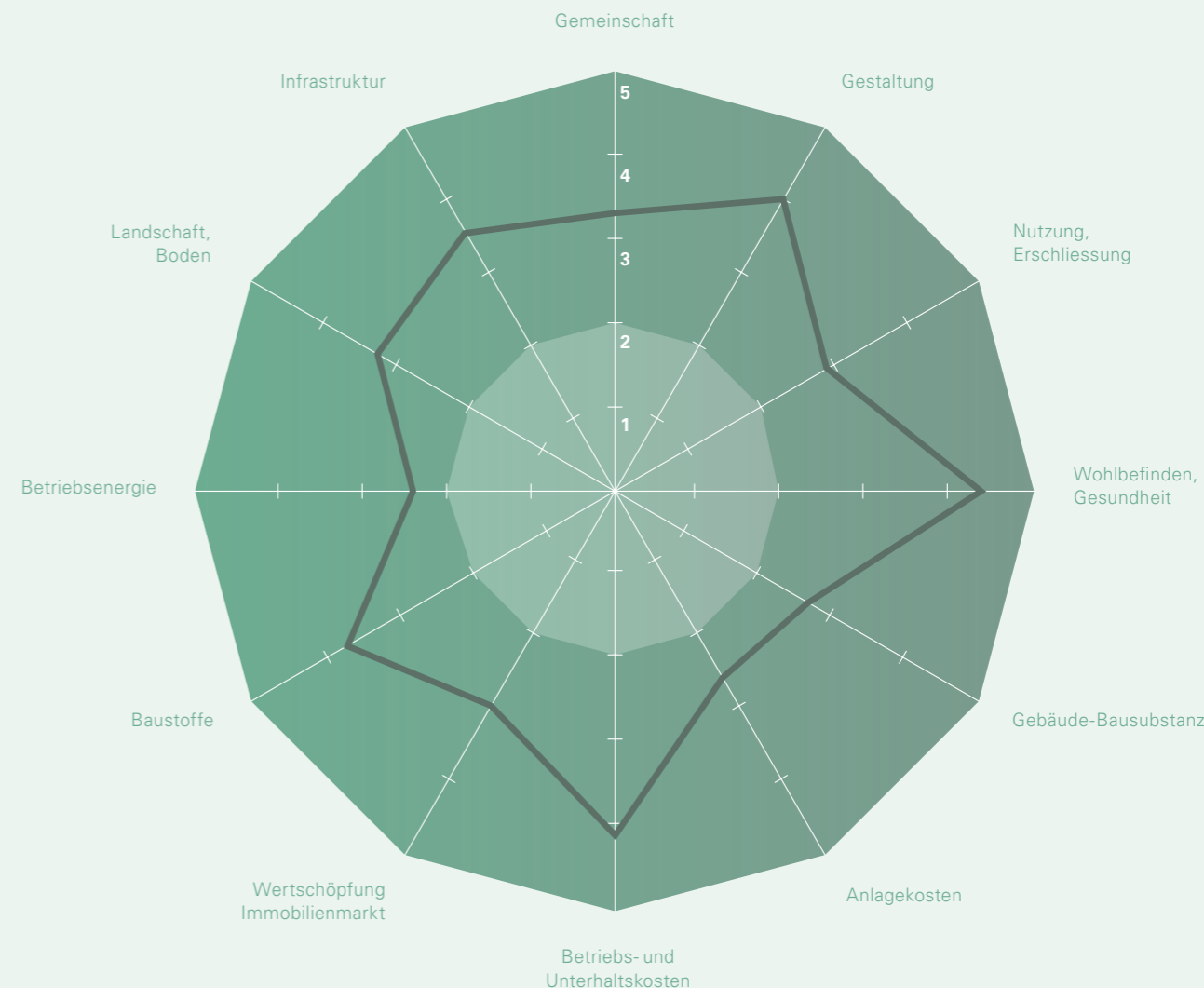
Die Liegenschaften Viktoriastrasse 70 und 70a wurden im Baurecht abgegeben. Die beiden ehemaligen Geschäftsliegenschaften Effingerstrasse 43 und Postgasse 14 (Morellhaus) wurden nach Sanierungen und Umnutzungen erstmals bei den Wohnliegenschaften bewertet. Die Liegenschaften Altenbergstrasse 24, 26 und 28 wurden erstmals als drei, statt wie bisher als ein Teilgebäude bewertet. Dies ermöglicht präzisere Aussagen zur nachhaltigen Entwicklung der jeweiligen Liegenschaft.

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften verbesserte sich insgesamt um 0.1 Punkte. Der Durchschnittswert der 54 Teilgebäude liegt neu bei 3.6 Punkten. In allen Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) ist eine Zunahme um 0.1 bis 0.2 Punkte zu verzeichnen. Im Gewerbepark Felsenau wurden die alten fossilen Heizungen (Gas/Öl) durch zwei neue Holzpelletanlagen ersetzt. Dank dieser Massnahme erhöhte sich der prozentuale Anteil an erneuerbaren Energien im Teilportfolio Geschäftsliegenschaften.

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften verbesserte sich insgesamt um 0.1 Punkte. Der Durchschnittswert der 54 Teilgebäude liegt neu bei 3.6 Punkten. In allen Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) ist eine Zunahme um 0.1 bis 0.2 Punkte zu verzeichnen. Im Gewerbepark Felsenau wurden die alten fossilen Heizungen (Gas/Öl) durch zwei neue Holzpelletanlagen ersetzt. Dank dieser Massnahme erhöhte sich der prozentuale Anteil an erneuerbaren Energien im Teilportfolio Geschäftsliegenschaften.

Teilportfolio Landwirtschaft

Wie in den letzten Jahren weist das Teilportfolio Landwirtschaft drei Gebäude auf. Die stabile Gesamtsituation bewirkt eine dauerhaft gute Bewertung mit 3.6 Punkten. ewb hat 2019 auf dem Dach des Betriebes Zehnder in Matzenried eine grosse Photovoltaikanlage mit 603m² Modulfläche installiert. Sie hat eine Leistung von 97 kWp und soll ab 2020 jährlich rund 102 000 kWh Strom produzieren. Dadurch konnte die Kennzahl Betriebsenergie um 0.2 Punkte verbessert werden. Kurzfristig sind bei diesem Teilportfolio keine weiteren nennenswerten Änderungen zu erwarten.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

3.3*

Gesellschaft	3.7	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.7
1.2 Gestaltung	4.0	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.4
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.9	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3 Boden, Landschaft	3.2
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4 Infrastruktur	3.5

Total bewertete Teilgebäude

536

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

* Nachhaltigkeitsbewertung

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

— Aktuelle Nachhaltigkeit
 ◆ Starke bis geringe Nachhaltigkeit
 ◆ Keine Nachhaltigkeit

Impressum

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

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

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

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie/Visualisierungen:
– Immobilien Stadt Bern
– Gruppenbild BK/ Portrait M. Aebersold und F. Raval: Remo Ubezio, Bern
– Morgenstrasse 15: Rolf Siegenthaler, Bern
– Zieglerareal (inkl. Portraits): Christoph Heilig, Gerzensee
– Portrait Manuela Jutzi: helvetiarockt.ch
– Effingerstrasse 43: Rolf Siegenthaler, Bern
– Lorrainestrasse 51: Roland Juker, Bern
– Quartierladen Murifeld: ladenimmurifeld.ch
– Eymatt: Thomas Lehmann Architekt, Bern und
Hector Egger Holzbau AG, Langenthal
– Holliger, «Stromboli»: pan m/gud Architekten, Zürich

Konzeption und Gestaltung:
Bloom Identity GmbH, Bern
www.bloomidentity.ch

Lithografie/Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2020

Frontseite:
Treppenhaus im ehemaligen Personalhaus Ost / West auf dem Zieglerareal;
Christoph Heilig, Gerzensee

