



Geschäftsbericht 2018

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



*Comeback des
Berner Städtebaus*



Das Jahr in Kürze

Seite 4



Comeback des Berner Städtebaus

Seite 14



Finanzbericht

Seite 38



Auszug Nachhaltigkeitsbericht

Seite 64

3	<i>Vorwort</i>
4	<i>Das Jahr in Kürze – eine Auswahl</i>
6	<i>Fonds 2018: Die Kurzübersicht</i>
10	<i>Gesellschaftsorgane 2018</i>
12	<i>Klausurreise der Betriebskommission nach Wien</i>

Comeback des Berner Städtebaus

Seite 14

16	<i>Wettbewerb Viererfeld/Mittelfeld</i>
20	<i>Interview mit Rainer Klostermann</i>

Die Produkte des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Seite 22

24	<i>Wohnliegenschaften</i>
27	<i>Geschäftliegenschaften</i>
29	<i>Baurechte und Entwicklungsareale</i>
34	<i>Landwirtschaft</i>
35	<i>Beteiligungen</i>
37	<i>Dienstleistungen für Dritte und Behörden</i>

Finanzbericht

Seite 38

40	<i>Kommentar zur Jahresrechnung 2018 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</i>
41	<i>Bilanz</i>
44	<i>Erfolgsrechnung 2018</i>
48	<i>Erfolgsrechnung 2018 nach Produktgruppen; Teil 1</i>
50	<i>Erfolgsrechnung 2018 nach Produktgruppen; Teil 2</i>
52	<i>Geldflussrechnung 2018</i>
53	<i>Anhang zur Jahresrechnung 2018; Regelwerk</i>
55	<i>Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung</i>
60	<i>Dotationskapital</i>
61	<i>Verzinsung Fondskapital</i>

Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM)

Seite 62

64	<i>Auszug Nachhaltigkeitsbericht</i>
----	--------------------------------------

66	<i>Impressum</i>
----	------------------



Fernand Raval und Michael Aebersold

Vorwort

Bern ist die «Wohnstadt der Vielfalt», in der alle Menschen willkommen sind: Dies die Vision der Wohnstrategie, welche im Herbst 2018 vom Gemeinderat verabschiedet worden ist und vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vollumfänglich mitgetragen wird. Die Einwohnerinnen und Einwohner sollen sich mit der Stadt Bern verbunden fühlen und eine hohe Wohnqualität geniessen. Frauen und Männer, Kinder, Paare, Singles und Wohngemeinschaften, ältere und jüngere Menschen, gleich welcher Herkunft und sexueller Ausrichtung oder welcher Einkommensschicht, sollen in der Stadt Bern ein passendes Zuhause finden. Voraussetzung dafür ist vielfältiger Wohnraum bezüglich Grösse, Standard, Lage und vor allem des Preises.

Aus diesem Grund verfolgt der Fonds das Ziel, das städtische Wohnungsportfolio zu vergrössern. Dazu tritt er vermehrt wieder selber als Bauherr auf. Seine zentralen Partnerinnen und Partner für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind gemeinnützige Bauträgerschaften, welche Wohnraum ohne Gewinnabsichten und damit langfristig günstiger als marktorientierte Investorinnen und Investoren anbieten.

Bern ist auch die «Stadt der Beteiligung». Dem Einbezug der betroffenen Quartierbevölkerung und weiterer Interessierter kommt dabei eine zentrale Rolle zu, denn die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Bern sollen die Vision und die Ziele der städtischen Wohnpolitik mittragen. Information, Sensibilisierung und Mitgestaltung sind demnach zentral, wenn es um das Wohnen und das Wohnumfeld geht, wie beispielsweise bei der alten Feuerwehrkaserne Viktoria oder auf dem Gaswerkareal.

Das Portrait zum Vorwort wurde – wie unschwer zu erkennen ist – auf dem Berner Gaswerkareal aufgenommen. Die geplante Arealentwicklung und die eng damit verbundene Standortfrage zum Gaskessel versinnbildlicht die wohnbaupolitischen Ziele des Fonds: Ende 2018 wurde der partizipative Prozess, welcher gemeinsam mit dem Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel zur Klärung und Sicherung des zukünftigen Standorts des Gaskessels durchgeführt worden war, abgeschlossen. In einem weiteren partizipativen Verfahren wurden zudem die Freiraumbedürfnisse der Bevölkerung erfasst.

Wie beim Viererfeld/Mittelfeld wird auch für das Gaswerkareal eine soziale, ökologische und ökonomische Stadtentwicklung angestrebt. Und es sollen vielfältige Wohn- und Nutzformen möglich sein. Die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche soll deshalb im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden, ein Viertel des Areals will der Fonds selber überbauen und ein Viertel soll an institutionelle Investorinnen und Investoren gehen.

Der vorliegende Geschäftsbericht des Fonds für das Jahr 2018 zeigt, dass die «Wohnstadt der Vielfalt» und die «Stadt der Beteiligung» gelebte Praxis sind: Anknüpfend an den letztjährigen Geschäftsbericht wird mit dem städtebaulichen Wettbewerb die Fortsetzung zur Areal- und Wohnstrategie Viererfeld/Mittelfeld beleuchtet. Neben diesem Fokus zeigt der Bericht mit vielen weiteren Beiträgen die grosse Bandbreite der Projekte des Fonds auf.

Auch 2018 blickt der Fonds auf ein äusserst erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: Unter anderem dank der grossen Vielfalt des Portfolios ist der Fonds in der Lage, preisgünstigen Wohnraum nachhaltig zu fördern. Einen umsichtigen Umgang mit den vorhandenen Mitteln und den bewährten Mix des Liegenschaftsbestandes gilt es auch zukünftig beizubehalten, um die Vision der Wohnstadt der Vielfalt weiter umzusetzen und langfristig zu sichern.

An dieser Stelle sei allen, die zum guten Geschäftsergebnis des Fonds beigetragen haben, unser Dank ausgesprochen. Dieser Dank richtet sich an die Betriebskommission des Fonds und an die Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern sowie den weiteren mit Fondsthemen befassten Dienststellen der Stadtverwaltung. Der Dank gilt aber auch allen externen Planerinnen und Planern sowie Unternehmerinnen und Unternehmern, die erfolgreich an den Fondsprojekten mitgearbeitet haben.

Fernand Raval

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

Michael Aebersold

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

Das Jahr in Kürze – eine Auswahl

Juli

Am Abend des 9. Juli 2018 kam es in der unteren Altstadt zu einem Brand im Morellhaus an der Postgasse 14, das zu diesem Zeitpunkt gerade saniert wurde. Glücklicherweise sind dabei keine Personen zu Schaden gekommen; es entstand jedoch ein beträchtlicher Sachschaden. Die wertvollen historischen Wandmalereien – welche erst im Rahmen der Sanierungsarbeiten entdeckt wurden – sind kaum in Mitleidenschaft gezogen worden. Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich seit 1861 im Besitz der Stadt Bern. Mit der Sanierung wird das Bürogebäude wieder als Wohnhaus genutzt und im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum geschaffen.



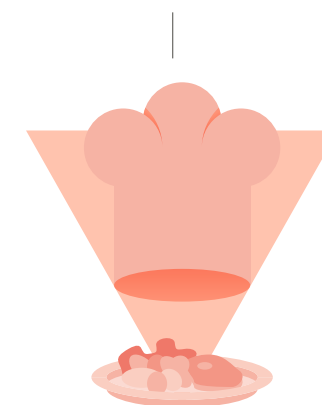
4,99 Mio.

Januar

Auf dem stadteigenen Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 im Rossfeld sollen rund 100 neue preisgünstige Wohnungen entstehen. Zur weiteren Bearbeitung des im Sommer 2017 gekürten Wettbewerbssiegerprojekts «milet» hat der Gemeinderat im Januar 2018 den Planungskredit von Fr. 795 000.00 um 4,195 Mio. Franken auf einen Projektierungskredit von neu 4,99 Mio. Franken erhöht. Die Stimmberechtigten werden voraussichtlich im ersten Quartal 2020 über den Investitionskredit befinden können.

September

Im ehemaligen Zieglerspital wird eine Quartierküche zur Produktion von Mahlzeiten für 17 Kinderbetreuungsbetriebe der Stadt Bern eingerichtet. Der Stadtrat hat dazu im September 2018 einen entsprechenden Antrag des Gemeinderates bewilligt. Mit dem Umbau wurde im Dezember 2018 begonnen; der Betrieb wird voraussichtlich im Juli 2019 aufgenommen und bis zur Umnutzung des Areals, welche frühestens 2024 vorgesehen ist, als Zwischennutzung geführt.



August

Mit der Überbauung Stöckacker Süd hat der Fonds eine zukunftsweisende Siedlung als Bauherr selbst realisiert. Die Überbauung wurde nach den Nachhaltigkeitskriterien von MINERGIE-P-ECO erstellt und erfüllt zusätzlich die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft.

Abgesehen von den innovativen bautechnischen Aspekten lohnt sich auch ein Blick in die Vergangenheit: Das Sachbuch «Wohnen im Westen», das der Fonds als Grundeigentümer in Auftrag gegeben hat, nähert sich darum mit diversen Portraits von ehemaligen sowie neuen Bewohnenden dem Wesen der Siedlung und zeichnet mit Beiträgen zur politischen, architektonischen und stadtplanerischen Bedeutung die Entwicklung des Quartiers nach. Für einen Preis von 15 Franken kann «Wohnen im Westen» bezogen werden bei: Immobilien Stadt Bern, Abteilungsstab, Bundesgasse 33, 3011 Bern.

Dezember

Die Stadt will über den Fonds verstärkt Liegenschaften auf dem Markt erwerben. Ziel dieser Portfolioerweiterung ist in erster Linie die marktergänzende Bereitstellung von günstigem Wohnraum. Im Dezember 2018 hat der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten einen entsprechenden Rahmenkredit über eine vierjährige Laufzeit in der Höhe von 60 Mio. Franken beantragt; der Stadtrat folgte dem Gemeinderat und stimmte dem Rahmenkredit Mitte Februar 2019 zu.

Mit diesem Rahmenkredit erhält der Gemeinderat die Kompetenz, auch Immobilienkäufe über fünf Millionen Franken zu tätigen, die ansonsten durch den Stadtrat oder ab zehn Millionen Franken durch die Stimmberechtigten zu beschliessen wären. Inskünftig könnten so Kaufgeschäfte schneller abgeschlossen werden, wodurch die Erwerbchancen der Stadt/ des Fonds zunehmen dürften.



2030

Oktober

Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat die neue Wohnstrategie «Wohnstadt der Vielfalt» beschlossen. Darin beschreibt er seine Vision, Leitsätze und Ziele bis ins Jahr 2030 sowie Massnahmen für die kommenden vier Jahre. So will die Stadt – und mit ihr der Fonds – unter anderem noch aktiver als bisher das städtische Wohnungsangebot beeinflussen und gezielt marktergänzende Angebote schaffen. Die städtische Wohnstrategie korrespondiert mit der Strategie des Fonds.

Fonds 2018: Die Kurzübersicht

Finanzkennzahlen

in CHF

Jahresergebnis	374 620.36
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	441 620.36
Entnahme aus dem Innovationskonto	-67 000.00
Bilanzsumme	1 372 828 632.15
Anlagevermögen	1 363 009 258.70
Dotationskapital	354 003 753.62
Neubewertungsreserve	292 158 577.04
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	27 484 159.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 305 487 943.37
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	27 858 779.36
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	1 033 300 019.23

Produktkennzahlen

in %

Nettorendite für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	2.73
Geschäftsliegenschaften	3.42
Instandhaltungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	21.20
Geschäftsliegenschaften	17.94
Instandsetzungsquote für die Teilportfolios	
Wohnliegenschaften	26.72
Geschäftsliegenschaften	14.94

Ergebnisse der Produktgruppen

in CHF

	Anlagevermögen in %	Ertrag	Ertrag in %	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	34.9	21 235 031.47	34.0	8 729 005.21	12 506 026.26
Geschäftsliegenschaften	31.6	24 991 472.86	40.0	10 772 292.04	14 219 180.82
Landwirtschaft	1.3	233 864.39	0.4	235 253.76	-1 389.37
Baurechte	24.9	15 615 495.43	25.0	2 671 372.69	12 944 122.74
Beteiligungen	0.6	338 582.50	0.5	146 502.49	192 080.01
Dienstleistungen für Dritte		Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von CHF 606 440.80 und anteilige Gemeinkosten von CHF 413 947.65 innerhalb der Fondsrechnung.			
Dienstleistungen für Behörden		Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 961 343.25			

Marktwert

in CHF

Wohnliegenschaften	458 419 699.37
Wohnsiedlungen (1912–1924)	86 542 303.72
Wohnsiedlungen (1943–1949)	62 217 788.08
Wohnsiedlungen (ab 1950)	32 553 624.62
diverse Wohnliegenschaften	277 105 982.95
Geschäftsliegenschaften gesamt	415 565 142.78
Wohn- und Geschäftshäuser	122 967 198.16
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	292 597 944.62
Landwirtschaft gesamt	17 438 962.71
Landwirtschaftliche Heimwesen	7 159 276.25
Landwirtschaftliche Grundstücke	10 279 686.46
Baurechte gesamt	327 549 849.55
Baurechte zu Wohnbauzwecken	107 578 145.50
übrige Baurechte	219 971 704.05
unbebaute Grundstücke	86 514 288.96
Baulandparzellen und übrige Parzellen	86 514 288.96

Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	90
Mitarbeitende Infrastrukturelles Gebäudemanagement	401
Mitarbeitende Rebgut	9
Auszubildende	10

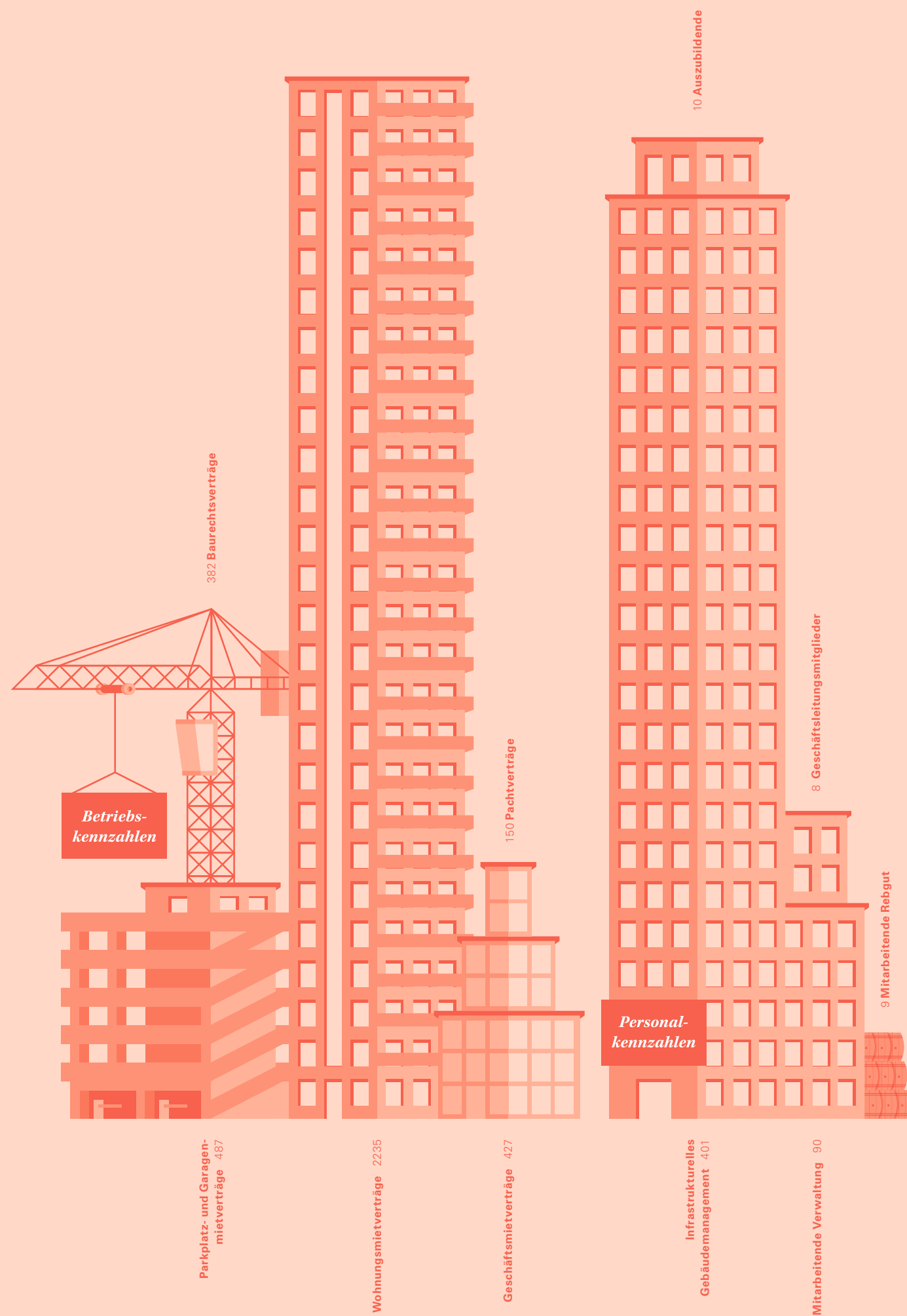
Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2235	545
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	535	0
→ davon WEG-Mietverträge	398	0
Geschäftsmietverträge	427	17
Umsatzmietverträge	34	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	487	228
Baurechtsverträge	382	0
Pachtverträge	150	0

Wohnliegenschaften des Fonds – Objektbestand 2018

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	111	19	40	24	23	2				1	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	107	11	42	26	20	4	3				1	
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	640	183	145	190	90	18	10				4	
Kreis IV Kirchenfeld-Schosshalde	372	40	160	113	28	20	3	4	1		3	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	298	17	184	64	21	9	2				1	
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	693	15	89	251	138	35	8				155	2
ausserhalb Stadtgebiet	14		2	5	2	1	1		1		1	1
Total Teilportfolio Wohnen	2235	285	662	673	322	89	27	4	2	1	167	3



Gesellschaftsorgane 2018

Souverän

Berner Stadtrat

Berner Gemeinderat

*Betriebskommission des Fonds
für Boden- und Wohnbaupolitik*

Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)
Michel Berger (SP)
Adrian Haas (FDP)
Annette Lehmann (SP)
Tilman Rösler (GB)
Thomas Weil (SVP)
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

Daniel Conca (bis 30. April 2018)
Stefan Christ (ab 1. Dezember 2018)

Baumanagement Fondsvermögen

Marcel Mischler

Finanzen, Administration und IT

Markus Troller



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

Klausurreise der Betriebskommission nach Wien

Die Geschäfte des Fonds werden durch eine Betriebskommission beaufsichtigt, die reglementarisch aus Vertretungen der Verwaltung sowie politischen Vertretungen zusammengesetzt ist.



Seestadt Aspern, Wien

Im Berichtsjahr stattete die Betriebskommission im Rahmen einer Klausurreise der österreichischen Hauptstadt Wien einen Besuch ab. Dass die Wahl auf Wien fiel, kam nicht von ungefähr: In Übereinstimmung mit den gemeinderätlichen Legislaturzielen 2017 bis 2020 und gestützt auf die «Wohn-Initiative» hat die Betriebskommission ihre Gesamtstrategie sowie die sieben Teilstrategien revidiert (siehe dazu auch Geschäftsbericht 2017). Als wesentliche Ergänzungen zur bisherigen Strategie wurden u.a. die Ziele definiert, dass der Fonds wieder häufiger selber neue Bauprojekte realisieren, aber auch zusätzliche Liegenschaften erwerben soll.

Eng damit verbunden ist die Vorgabe, zusammen mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Bern ein bezahlbares Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen zu realisieren. Prioritäten werden dabei in den marktergänzenden Bereichen «Günstiger Wohnraum», «Familienwohnungen», «Wohnen im Alter/Generationenwohnen», «Wohnen für benachteiligte Personen» und «Innovative Wohnformen» gesetzt.

Das «Rote Wien»

Die Betriebskommission nutzte den Aufenthalt in Wien, um möglichst viele Eindrücke vom Wohnungsbau und der damit im Zusammenhang stehenden Politik zu gewinnen: Die Berner Delegation traf sich mit Exekutiv-Politikerin Stadträtin Kathrin Gaal (SPÖ), besichtigte mit der Seestadt Aspern eines der grössten Stadtentwicklungsgebiete Europas und traf im Sonnwendviertel auf ein urbanes Lebensgefühl in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs.

60% der Wiener und Wienerinnen leben heute in einer staatlich geförderten Wohnung (Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung). Die Stadt Wien, im Besitz von rund 220 000 Gemeindewohnungen, ist die mit Abstand grösste Hausverwaltung Europas. Jährlich werden in Wien etwa 10 000 Gemeindewohnungen neu vergeben. Jedes Jahr investiert Wien 500 bis 600 Mio. Euro in den Wohnungsbau. Zur Finanzierung dient ein österreichisches Unikum: Landesweit wird von den Bruttolöhnen 1% als «Wohnbauförderungsbeitrag» einbezogen.

Weitere Programmpunkte der Klausurreise bildeten die Wohnanlage Home 21, die mit ihrer modularen Bauweise zu punkten weiss, sowie eine Begehung auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs, auf dem bis ins Jahr 2025 rund 20 000 Menschen ein neues Zuhause finden werden.

Erste Erkenntnisse

Im Bewusstsein, dass die Wohnbaupolitik der Stadt Wien aufgrund des Grössenunterschieds, des politischen Systems und des historischen Hintergrunds nicht unreflektiert auf die hiesigen Verhältnisse in der Stadt Bern übertragen werden kann, lag der Fokus der Reise auf ausgesuchten Kernaspekten des modernen Städtebaus. Insbesondere im Zusammen-

hang mit der weiteren Planung der Überbauung Viererfeld/Mittelfeld wurden die folgenden Inputs mitgenommen:

- Im Rahmen der Planung sind gemischte Trägerschaften zu prüfen. Weiter sollten einzelne Baugruppen gezielt ausgewählt und auf dem Areal verteilt werden, um verbindende und ergänzende Elemente in Einklang zu bringen. Nicht alle Flächen und Räume sollten von Beginn an einer definitiven Nutzung zugeordnet werden, damit sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen Teil ihres neuen Quartiers selbst aneignen können.
- Bauträgerwettbewerbe sind zu prüfen. Baurechtsverträge könnten auch mit Auflagen verbunden werden (z.B. vertragliche Regelung von Gebietsbetreuungen).
- Die Attraktivität der öffentlichen Flächen könnte gesteigert werden, indem gezielt Erdgeschoss-Flächen zu günstigen Mietpreisen für Quartier-, Gemeinschafts-, und Gewerbenutzungen vermietet, flexibler Raum ohne definitive Nutzung für gemeinsame Projekte der zukünftigen Bewohnenden geschaffen und Autoeinstellplätze in Hochbauten am Rand der Überbauung geplant werden.
- Allgemein kann festgehalten werden, dass ein zügiges Vorgehen den späteren Erfolg eines Gesamtprojekts massgeblich beeinflussen kann. Wichtig wäre auch, alle zur Verfügung stehenden Mittel der Partizipation einzusetzen. Ein Pavillon vor Ort (mit Informationen und Projektmodell) könnte bspw. diesen Prozess unterstützen und den Dialog mit Interessierten und Betroffenen bereichern.

*Comeback
des Berner
Städtebaus*

Visualisierung Wohnen Viererfeld/Mittelfeld: ENSEMBLE_2



Wettbewerb Viererfeld/Mittelfeld

Aus dem Planungswettbewerb resultierten zahlreiche überzeugende Entwicklungsideen für das Areal Viererfeld/Mittelfeld. Die Planungsteams haben vielfältige Konzepte mit einer grossen städtebaulichen Bandbreite eingereicht.

Das Wettbewerbsergebnis bildet das Gerüst für die nächsten Planungsschritte. In der bis Ende 2019 erfolgenden Masterplanung müssen die Leitideen aus dem Wettbewerb konkretisiert und in eine verbindliche und umsetzbare Form gebracht werden.

Die Stadt Bern als Wohnstadt will sich weiterentwickeln – quantitativ und qualitativ. Dem Areal Viererfeld/Mittelfeld fällt dabei in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle zu. Dort erfolgt die wichtigste Stadtentwicklung in Bern in den nächsten zehn Jahren. Die Erwartungen an die Entwicklung des Areals sind von allen Seiten entsprechend hoch.

Sowohl das Viererfeld als auch das Mittelfeld sind heute landwirtschaftlich genutzte, aber sehr gut erschlossene Areale. Auf ihnen soll ein lebendiges und vielfältiges neues Stadtquartier entstehen. Am 5. Juni 2016 haben die Berner Stimmberechtigten den Zonenplänen auf dem Viererfeld und Mittelfeld sowie dem Kredit für den Grundstückerwerb des Viererfelds zugestimmt (das Mittelfeld befindet sich seit jeher im Besitz des Fonds). Mit der Annahme der Zonenpläne wurden die grundlegenden planungsrechtlichen Eckwerte definiert.

Das Areal befindet sich an äusserst attraktiver zentrumsnaher Lage, lediglich 2 km vom Hauptbahnhof und der Berner Altstadt entfernt. Das erhöhte Plateau über dem Aarehang mit Panoramablick und Naturbezug steigert die Attraktivität zusätzlich. Die Voraussetzungen für eine gute Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs sind optimal.

Auf dem Viererfeld/Mittelfeld soll bezahlbarer Wohn- und Lebensraum für rund 3000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Etwa die Hälfte des

Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün und stehen als Stadtteilpark für Spiel und Naherholung zur Verfügung. In einem breit angelegten Partizipationsprozess wurde eine Areal- und Wohnstrategie erarbeitet, in der sich die generellen Zielsetzungen für das neue nachhaltige Stadtquartier wiederfinden.

Innovatives Verfahren

Der Fonds, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, hat das Stadtplanungsamt und Hochbau Stadt Bern beauftragt, im Berichtsjahr 2018 einen anonymen, einstufigen, städtebaulichen Wettbewerb mit zwei Projektteilen im selektiven Verfahren durchzuführen. Damit wurde in Bern der grösste Planungswettbewerb seit Jahren lanciert.

Aus der Präqualifikation gingen 26 Teams hervor, die sich vorher interdisziplinär und themenübergreifend in den Bereichen Städtebau und Architektur, Landschaftsarchitektur, Soziales, Mobilität und Energie positionieren mussten. Nachdem im Oktober 2018 die Planungsteams ihre Projekte eingereicht hatten, konnte die interdisziplinär aufgestellte und mit nationalen und internationalen Kapazitäten zusammengesetzte Jury im November/Dezember 2018 die Eingaben jurieren.

Das Verfahren darf durchaus als aussergewöhnlich und neuartig bezeichnet werden. Neben dem städtebaulichen Mandat für einen Masterplan und demjenigen für den Stadtteilpark wurden gleichzeitig mehrere Projektierungsaufträge für Baufelder vergeben, was die Teilnahme für die Teams

äusserst interessant machte, da aus diesem Wettbewerb nicht nur eine Siegerin oder ein Sieger hervorging, sondern mehrere Teams am Projekt weiterarbeiten werden. Besonders gewünscht war auch, Nachwuchsteams eine Chance zur Wettbewerbsteilnahme zu bieten.

Die guten Wettbewerbsergebnisse und der konstruktive Dialog im Beurteilungsgremium zeigten, dass die Aufgabenstellung zwar komplex, aber für die Teams verständlich und lösbar war. Die Vision und die Leitsätze der Areal- und Wohnstrategie Viererfeld/Mittelfeld sind gut verstanden und vielfältig interpretiert worden. Aus den umfangreichen Grundlagen und Anforderungen gelang es den meisten Teams, gut nachvollziehbare Schlüsse zu ziehen und kohärente, teils auch mutige Setzungen und Vorgehensweisen vorzuschlagen. Die Bandbreite der städtebaulichen Ansätze reichte von stark prozessorientierten und systemischen, über innovative und unkonventionelle bis zu tradierten und erprobten Konzepten.

Die Entscheidungsfindung im Preisgericht konnte dank den interessanten und vielfältigen Vorschlägen in einer sehr breiten Diskussion mit grossem Erkenntnisgewinn erfolgen. Die Auswahl der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte verspricht einen hohen Grad der Zielerreichung bezogen auf die Areal- und Wohnstrategie Viererfeld/Mittelfeld.

Der erstrangierte Entwurf erfüllt die Anforderungen der Stadt in hohem Masse.

Die Siegerteams

Städtebau und Stadtteilpark: VIF_2

Städtebau

Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich
Martin Albers, Priska Ammann, Mitarbeit: Maria Giulia Fermani

Landschaftsarchitektur

Raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bs la sia, Meilen
Sibylle Aubort Raderschall, Roland Raderschall, Karin Willibald,
Luzia Stöckli, Claudia Winterberg, Regula Luder, Janette Spörri,
Thimo Senn

Architektur

huggenbergerfries Architekten AG ETH SIA BSA, Zürich
Lukas Huggenberger, Pierre Schild, Nora Heeb, Lisa Stricker

Soziales

Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
Peter Zeugin

Mobilität

Basler & Hofmann AG, Zürich
Ulrike Huwers

Mit dem Projekt «VIF_2» belegt ein und dasselbe Team sowohl beim «Städtebau» als auch beim «Stadtteilpark» den ersten Rang. Prägendes Merkmal ihres städtebaulichen Vorschlags sind zwei diagonale Achsen, die das «Rückgrat» des neuen Quartiers bilden und insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr eine gute Grundstruktur bieten. Das Projekt baut mit Sorgfalt die bestehende Stadt weiter. Dies zeigt sich etwa im Bereich Mittelfeld, wo es rund um das Burgerspittel – im Gegensatz zu den meisten anderen Projekten – bewusst auf Hochhäuser verzichtet. Das Siegerprojekt weist eine differenzierte, einprägsame stadträumliche und funktionale Hierarchie von Plätzen, Strassen und Höfen mit attraktiver Durchwegung und Sichtbezügen auf. Die verbindende belebte Quartierstrasse mit Veloverkehr überzeugt.

Im Bereich «Stadtteilpark» punktet das Projekt mit seinem grosszügigen, konzeptionell durchdachten Umgang mit Freiraum und Landschaft. So gelingt es dem Team, den Bremgartenwald als Teil des Erholungsangebotes für das Quartier zu integrieren. Das Projekt schlägt eine robuste Grundkonstellation mit einer allmendartigen offenen Fläche zum Wald und einer nutzungsverträglichen Raumzonierung zum neuen Siedlungsrand vor. Die Adressbildung an der Neubrückestrasse und die räumliche Verbindung zum Stadtteilpark auf dem Viererfeld überzeugen ebenso wie die attraktiven Wegverbindungen.

Wohnen: ENSEMBLE_2

Städtebau / Architektur

ARGE pan m GmbH & Martin Dubach Architekt ETH
(neu: gud Architekten), Zürich
Martin Dubach, Wulf Böer, Felix Krüttli, Roman Leonhartsberger

Landschaftsarchitektur

Carolin Riede, Landschaftsarchitektin BSLA, Zürich

Soziales

Bernhard Böhm und Nils Güttler (Sozialwissenschaftler), Zürich

Mobilität

Ballmer + Partner AG, Aarau
Thomas Isenring

Im Bereich «Wohnen» obsiegte das Projekt «ENSEMBLE_2». Es zeigt anhand verschiedener Haustypen anschaulich, wie eine vielfältige urbane Nachbarschaft aussehen könnte. Zudem zeichnet es sich durch einen gekonnten Umgang mit unterschiedlichen Wohnungstypologien und Nutzungsansprüchen aus.

Neben dem erstplatzierten Team wurden sechs weitere Wohnideen prämiert und weiterentwickelt. Erfreulich ist, dass sich auch die Aufgabenstellung bezüglich der Wohnideen als zielführend erwiesen hat. Evaluert wurde bewusst eine breite Palette von überzeugenden innovativen Vorschlägen aus verschiedenen Themenfeldern. Bereits in einer ersten Etappe soll damit eine grosse Vielfalt an Wohnangeboten realisiert werden können.

Das Preisgericht sieht in der geplanten gemeinsamen Weiterentwicklung eine grosse Chance, die nun vorliegenden Potenziale und Visionen während der kommenden Masterplanung zu schärfen und daraus wertvolle Synergien und Anregungen zu gewinnen. Die Areal- und Wohnstrategie zielt auf eine langfristige bauliche und sozialräumliche Nachhaltigkeit. Auch bei hoher Dichte überzeugt an diesem Ort eine kleinteilige, städtebauliche Körnung mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Baufeld- und Parzellengrössen. Deren Entwicklung soll deshalb nicht uniform in grossen zusammenhängenden Baulosen erfolgen. Auch grössere Areale sollen kleinteilig parzelliert und auf eine funktionale, strukturelle und sozialräumliche Vielfalt ausgerichtet werden.

Der Jurybericht kann hier heruntergeladen werden:
www.bern.ch/viererfeld



Visualisierung Städtebau/Stadtteilpark: Siegerprojekt VIF_2

Die nächsten Schritte

Die Stadt möchte auf dem Viererfeld/Mittelfeld rasch mit dem Umsetzen einer grösseren ersten Etappe beginnen. Erklärtes Ziel ist es, den Wohnungsmix im Viererfeld/Mittelfeld vielfältig zu gestalten. «Bern ist die Wohnstadt der Vielfalt, in der alle Menschen willkommen sind», so hat es der Gemeinderat in seiner Wohnstrategie formuliert. Das Viererfeld/Mittelfeld ist ein Paradeprojekt zur Erreichung dieses Ziels. Jetzt gilt es, Investorinnen und Investoren zu finden, die gewillt sind, zusammen mit der Stadt /dem Fonds die hochgesteckten Ziele umzusetzen.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs Viererfeld/Mittelfeld ist eine erste wichtige Etappe geschafft. Das Wettbewerbsergebnis bildet das Gerüst für die nächsten Planungsschritte. In der bis Ende 2019 erfolgenden Masterplanung müssen die Leitideen aus dem Wettbewerb konkretisiert und in eine verbindliche und umsetzbare Form gebracht werden. Auf der Basis der ers-

ten Ergebnisse des Masterplans erfolgt die Ausschreibung zur Abgabe der Baufelder im Baurecht. Auf dem Viererfeld soll die Hälfte der Bauträgerschaften gemeinnützig sein, auf dem Mittelfeld wird ein noch höherer Anteil angestrebt. Noch nicht entschieden ist, ob sich die Stadt an einer Wohnbaugenossenschaft beteiligt oder in eigener Regie ein Wohnbauprojekt realisiert.

Bevor gebaut werden kann, müssen die Stimmberechtigten der Stadt Bern jedoch noch über die Abgabe des Baulands im Baurecht sowie über Investitionskredite für die Infrastrukturanlagen, den Stadtteilpark und die Schulinfrastruktur befinden.

«Die Jury war mit ihrer Arbeit auf der Suche nach räumlichen, funktionalen und atmosphärischen Eckpfeilern für ein neues Quartier, einen Stadtteilpark und Wohnungsideen. Die ausgewählten Projekte erfüllen diesen Anspruch.»

*Interview mit Rainer Klostermann
Architekt ETH/SIA, Jury-Moderator und Fachpreisrichter beim
Wettbewerb Viererfeld/Mittelfeld*

Herr Klostermann, Sie waren bei der Jurierung des Wettbewerbs Viererfeld/Mittelfeld sowohl Fachjuror als auch Moderator; weshalb brauchte es eine Moderation?

Mit der Moderation werden die einzelnen Fach- und Sachjuroren entlastet, womit sie sich ganz ihren Jurierungsaufgaben widmen können. Das Einbringen von Erkenntnissen und Fachmeinungen soll in einer Jury jederzeit möglich sein, muss aber geordnet und entlang eines roten Fadens geschehen. Die Moderation kann dann auch die nötigen Programmänderungen im Verlauf vorschlagen. Letztere sind ja von den Erkenntnissen der Jury abhängig und müssen stetig überprüft werden.

Beim Viererfeld/Mittelfeld wurde immer wieder auf die Besonderheit des Wettbewerbsverfahrens hingewiesen. Was war daran so besonders – worin bestanden die Vorteile des gewählten Vorgehens?

Das Verfahren beinhaltete mehrere Wettbewerbsaufgaben gleichzeitig. Alle Projekte wurden daher in verschiedenen Beurteilungsebenen angeschaut: Der Städtebau in all seiner Komplexität, der Stadtteilpark mit seinen spezifischen Aufgaben und die Wohnungsideen mit Blick in die Zukunft unserer Gesellschaft. Der Vorteil bei diesem Verfahren ist die integrale Bearbeitung zusammen mit den Preisträgern der verschiedenen Aufgaben. Die Stadtentwicklung kann so iterativ entwickelt und in die Wechselwirkung von fachlichen und politischen Entscheidungen eingebettet werden.

Was sind aus Ihrer Sicht die herausragenden Merkmale bei der Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld?

Die Planung Viererfeld/Mittelfeld stand schon zu Beginn des Wettbewerbsverfahrens nicht bei null. Solche Entwicklungen brauchen sehr viel Zeit. Oftmals werden Bauentscheide dabei von Markt und Politik überholt. Mit dem gewählten Verfahren wird nun versucht, ökonomische Voraussetzungen und soziokulturelle Entwicklungen zeitnäher mit einem Erkenntnisstand zu räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbinden.

Was können die jurierten Beiträge zur Entwicklung des Viererfelds/Mittelfelds beitragen?

Die Jury war mit ihrer Arbeit auf der Suche nach räumlichen, funktionalen und atmosphärischen Eckpfeilern für ein neues Quartier, einen Stadtteilpark und Wohnungsideen. Die ausgewählten Projekte erfüllen diesen Anspruch und ermöglichen so bei der Masterplanbearbeitung nachhaltige und grundsätzliche Entscheidungen für die Entwicklung.



Wenn Sie an die Sitzungen der Jury zurückdenken – was wird Ihnen in Erinnerung bleiben?

Es waren vier sehr intensive Tage mit einem grossen Gremium, das sich sehr professionell und mit vollem Einsatz in die Arbeit gestürzt hat. Das ist zwar ein Grundsatz bei Jurierungen – im Fall der Jurierung des Wettbewerbs Viererfeld/Mittelfeld war dies jedoch besonders eindrücklich.

Welches Fazit würden Sie hinsichtlich des durchgeführten Wettbewerbs ziehen?

Der Wettbewerb ist bezüglich Erkenntnisgewinn ein sehr gutes Instrument. Es ist auch durchaus fairer als es manchmal in der Fachwelt empfunden wird. Bei Wettbewerbsverfahren sind unter anderem drei Faktoren besonders wichtig: Die gute Vorbereitung durch die Ausloberschaft, die engagierte Arbeit der Teilnehmenden sowie der Jury und die ausgeklügelte Nach- und Weiterbearbeitung.

Interview
Philippe Winz, Immobilien Stadt Bern

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

Sanierung Zähringerstrasse 22



Wohnliegenschaften

Überprüfung «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» im Jahr 2018

Wie jedes Jahr wurde auch im Berichtsjahr wieder überprüft, ob die Mieterinnen und Mieter des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) die einschlägigen Kriterien einhielten.

Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 96,08% der Mieterinnen und Mieter die Vermietungskriterien, 3,92% erfüllten die Kriterien entsprechend nicht. Die Erfüllungsquote lag damit geringfügig unter dem Vorjahreswert von 96,64%. Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2018 in Rechnung gestellt. Im Zuge der Überprüfung waren keine schwerwiegenden Fälle zu verzeichnen, somit waren keine Kündigungen erforderlich.

Per 31. Dezember 2018 waren 535 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Damit erhöhte sich die Anzahl GüWR-Mietverträge im Jahr 2018 um 46 Einheiten. Die stadträtliche Steuerungsvorgabe (jährliche Steigerung um 50 Verträge mit der Zielerreichung von 1000 GüWR-Wohnungen) konnte damit nahezu erreicht werden.

Modulbau Bahnstrasse 69/89

Die beiden zweigeschossigen Gebäude an der Bahnstrasse 69/89 im Steigerhubel wurden 2013 im Baurecht von der Egelmoss AG übernommen. Die Liegenschaften, welche ausschliesslich aus Einzimmerwohnungen bestanden, wurden seit 1994 dem Verein WOHNern (betreutes/begleitetes Wohnen) zu günstigen Konditionen vermietet.

Auf Grund des schlechten Zustands und der nicht mehr zeitgemässen Ausstattung wurde entschieden, zwei günstige Ersatzneubauten nach den Bedürfnissen von WOHNern zu realisieren.

Der Neubau an der Bahnstrasse 69 wurde Ende Oktober 2018 fertiggestellt und an den Verein WOHNern übergeben. Dieser vermietet die 25 neuen Wohnungen an sozial benachteiligte Personen. Der Zwillingsneubau an der Bahnstrasse 89 wird im Frühjahr 2019 fertiggestellt. Die gewählte modulare Bauweise ermöglicht

eine kurze Bauzeit vor Ort. Zudem könnte aufgrund dieser Bauweise ein Rückbau rasch erfolgen, sollte das Areal dereinst im Rahmen einer Gesamtplanung weiterentwickelt und verdichtet werden. Insgesamt wurden/werden pro Liegenschaft 27 Einzelmodule auf drei Etagen realisiert und auf das jeweils bestehende Untergeschoss des Bestandesbaus gesetzt.

WOHNern vermietet die Wohnungen in Form von Untermietverträgen selbstständig und ohne Auflagen seitens des Fonds weiter. Sämtliche Untermietverhältnisse werden jedoch durch Immobilien Stadt Bern dahingehend geprüft, ob die Mieterinnen und Mieter den Vorgaben des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) entsprechen. Obwohl keine Verpflichtung zur Vermietung im Segment GüWR besteht, hat die Überprüfung ergeben, dass 17 Untermietende der 1. Bauetappe die GüWR-Kriterien erfüllen.



Zähringerstrasse 22

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus aus den 1870er Jahren befindet sich seit 1954 im Besitz des Fonds. Die Liegenschaft diente bisher als Alterswohnheim und wird nach den im Berichtsjahr erfolgten umfassenden Sanierungsarbeiten wieder als Mehrfamilienhaus im Bereich Wohnen vermietet. Die vorhandenen Haupträume, die wertvollen Bauteile wie Gips-Stuckaturen an Wänden und Decken sowie alte Parkettelemente blieben erhalten. Neu wurden in allen Geschossen Küchen und Bäder eingebaut. Ein nicht originaler eingeschossiger Küchenvorbau im Erdgeschoss wurde abgebrochen und durch einen Balkon-Vorbau nach historischem Vorbild ersetzt, so dass sich die Liegenschaft Nr. 22 nun wieder in die restliche Häuserzeile der Zähringerstrasse harmonisch einfügt.

Mit den vorgenommenen Arbeiten wurden vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss drei grosszügige Geschosswohnungen à 140m², sowie zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen à 60 bzw. 65m² im Dachgeschoss realisiert. Sämtliche Wohnungen konnten innert kürzester Zeit vermietet werden, was unter Berücksichtigung der hervorragenden Lage, der hohen architektonischen Qualität sowie der moderaten Mietzinse nicht überrascht.

Wertvolle Bauteile wie Gips-Stuckaturen an Wänden und Decken sowie alte Parkettelemente blieben erhalten.

Sanierung Kleefeldstrasse 2–6 und 8–12

Die beiden städtischen Wohnliegenschaften Kleefeldstrasse 2/4/6 und 8/10/12 stammen aus den 1950er Jahren. Im Jahr 2003 wurden in den Liegenschaften die Küchen und Bäder saniert. In Etappen erfolgte im Berichtsjahr eine Sanierung der Gebäudehüllen.

Konkret wurden die Fassaden mit einer Aussenwärmedämmung versehen und sämtliche Fenster mit Doppelverglasung durch neue 3-fach Isolierverglasungen auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Zusätzlich wurden auf den südlichen Dachflächen je eine Photovoltaik-Anlage installiert und die bestehende Deckenheizung durch Radiatoren ersetzt. Dank einer Grundrissanpassung profitiert jede

Wohnung neu von einem vergrösserten Reduit und teilweise grösseren Kinderzimmern. Die neuen grosszügigen Balkone erstrecken sich über die gesamte Wohnungsbreite, womit alle angrenzenden Räume direkten Zugang zum privaten Aussenbereich erhalten.

Die Sanierung der Gebäudehüllen für die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen (je 12 Wohnungen pro Gebäudezeile) erfolgte im bewohnten Zustand. Nach Ankündigung der Sanierung haben einige Mietenden ihr Mietverhältnis im Hinblick auf die bevorstehenden Immissionen gekündigt. Die so frei gewordenen Wohnungen wurden neu im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) vermietet.



Geschäftsliegenschaften

Restaurant Klötzlikeller

Als letzter Zeuge seiner Zeit ist der Klötzlikeller zu einer Rarität in der Berner Gastronomie geworden. Aus der ehemaligen, seit 1635 bestehenden «ältesten Weinstube» Berns entstand 2001 ein Speiserestaurant mit marktfrischer und gutbürgerlicher Küche. Seither wurde das Restaurant vom Ehepaar Florenzia und Beat Trüb bis zu deren Pensionierung im April 2018 geführt.

Nachdem das bisherige Wirtepaar den Pachtvertrag kündigte, wurde der Klötzlikeller im Frühjahr 2018 zur Neuverpachtung ausgeschrieben. Fünf Interessentinnen und Interessenten haben daraufhin ihre Konzepte eingereicht. Den Zuschlag erhielt nach einem sorgfältigen Auswahlverfahren die aarestadt gastro GmbH, welche vor allem durch ihr stark auf das Objekt ausgerichtete Konzept und durch innovative Ideen überzeugte.

Anlässlich des Pächterwechsels wurde die Fondsliegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 62 einer Renovation unterzogen. Dabei wurden sämtliche elektrischen Installationen und die Lüftungsanlagen revidiert, die Beleuchtung modernisiert und neugestaltet sowie die Küche und die Kühlräume den neuen Gegebenheiten angepasst und teilweise neu eingerichtet. Ausserdem wurde die Buffetanlage komplett ersetzt und neu positioniert, sämtliche Wände und

Decken neu gestrichen und das Holzwerk restauriert. In der Weinstube ist der alte Holzriemenboden erneuert worden. Das gesamte Lokal erhielt eine neue Möblierung. Die in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege abgesprochenen baulichen Massnahmen wurden so vorgenommen, dass das besondere Flair des geschichtsträchtigen Lokals erhalten blieb.

Der Klötzlikeller feierte im November 2018 seine Wiedereröffnung. Das Restaurant wird seitdem traditionsgemäss mit Schweizer Küche als Ganzjahresbetrieb geführt.

Ehemaliges Zollhaus

Nachdem das Swiss Brand Museum im ehemaligen Zollhaus am Grossen Muristalden 2 nach nur 1½ Jahren seine Türen schloss, stellte sich die Frage, wie und mit welcher Nutzung das geschichtsträchtige Gebäude neu vermietet werden soll. Mit diversen Interessentinnen und Interessenten wurden Gespräche geführt und deren Vorschläge diskutiert. Nach eingehender Prüfung der Bewerbungen erhielt die Altes Tramdepot Brauerei und Restaurant AG den Zuschlag für die Idee, ein kleines Boutique-Hotel zu eröffnen.

Die notwendigen Umbau- und Installationsarbeiten wurden grösstenteils von der Mieterin auf eigene Kosten ausgeführt.

Nach anspruchsvoller Planung – die in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfolgte und einige architektonische Herausforderungen mit sich brachte – wurde das Zollhaus von Januar bis Ende Mai 2018 umgebaut. Entstanden ist schliesslich das kleine aber feine ZOLLHAUS – ONE SUITE HOTEL für maximal vier Gäste, welches im Juni 2018 seine Tore öffnete.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit einem Bettsofa, ein kleiner Aufenthaltsraum und ein Badezimmer. Im Obergeschoss ist das Schlafzimmer mit einem Doppelbett, einer Sitzecke sowie einem Badezimmer mit freistehender Dusche. Die Räume sind mit handgefertigten und massgeschneiderten Möbeln eingerichtet. Ergänzt wird das Hotelapartment mit einer privaten Terrasse mit Blick auf den BärenPark.

Eröffnung Becanto

Im August 2018 öffnete das Becanto in der Überbauung Stöckacker Süd erstmals seine Türen. Die «Kulturbar» versteht sich als Ort der Gemeinschaft und dient als sozialer Mittelpunkt der neuen Überbauung. Und wie es die Bezeichnung «Kulturbar» verrät, steht das Becanto ebenso für kulturelle und soziale Projekte (Flohmärkte, Ausstellungen, Geburtstagsfeste etc.) zur Verfügung.

Höchstens vier Gäste, dafür aber eine private Terrasse mit Blick auf den BärenPark.

Baurechte und Entwicklungsareale

Abgabe im Baurecht von zwei Bodenparzellen in Belp

Seit 1965 ist der Fonds im Besitz von Bodenparzellen in der Gemeinde Belp. Sie liegen am Rand des Flughafenperimeters und waren bisher für den Betrieb des Flughafens nicht relevant.

Lange Zeit dienten diese Parzellen als mögliche Ausweichstandorte für Firmen, welche in der Gemeinde Bern kein Bauland gefunden haben. Da jedoch lange Zeit kein konkretes Projekt umgesetzt werden konnte, wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. 2017 wurde entschieden, die beiden Parzellen für eine Abgabe im Baurecht öffentlich auszuschreiben. Die Abgabe sollte im Baurecht erfolgen, damit der Boden langfristig für die Stadt Bern verfügbar bleibt.

Im Berichtsjahr konnten mit zwei Firmen aus der Region Baurechtsverträge mit einer Laufzeit von 60 Jahren abgeschlossen werden. Der Baurechtszins beträgt für beide Grundstücke jährlich rund Fr. 80 000. Bei den Firmen handelt es sich um ein Möbelhaus aus Belp sowie eine Unternehmung, die auf dem Grundstück ein Autohotel realisieren wird, in dem Fahrzeuge aller Art gelagert und gepflegt werden. Der Beginn der Bauarbeiten ist für 2019 vorgesehen. Eine dritte Parzelle mit rund 6000m² Fläche ist noch nicht vergeben.

Überbauung Mutachstrasse

An der Mutachstrasse wird neuer Wohnraum sowie eine Grünanlage für das Quartier geschaffen. Die geplante Überbauung geht auf eine politische Motion zurück, die im Jahr 2003 eingereicht wurde.

Im März 2014 hat der Gemeinderat die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung Holligen in Kraft gesetzt und damit die baurechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung mit preisgünstigen Wohnungen und einem erneuerten Stadtteilpark Holligen Nord geschaffen. Immobilien Stadt Bern hat im Auftrag des Fonds einen kombinierten Wettbewerb für die geplante Wohnsiedlung und den angrenzenden Stadtteilpark durchgeführt. Gesucht wurde eine Bietergemeinschaft, welche die Planung, Finanzierung, Baurealisation und den Betrieb übernimmt. Als Bauträgerschaft/Investierende wurden ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträgerschaften aus der Schweiz zugelassen. Bei der Beurteilung der eingereichten Beiträge wurden den Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum (Einhaltung der Kostenmiete), der nachhaltigen Bauweise sowie der Vernetzung mit dem Stadtteilpark Holligen Nord eine hohe Bedeutung beigemessen.

Aus zehn eingereichten Projekten ging das Projekt «Huebergass» als Wettbewerbsgewinner hervor. Das Siegerteam besteht aus der gemeinnützigen Bauträgerschaft «Wir sind Stadtgarten», Bern, der GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern, den ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich und Martin Beutler, Bern, als Sozialplaner.

Das Projekt «Huebergass» präsentiert sich als schmaler Hof, der zusammengefügt aus Einzelbauten unterschiedlicher Form eine innere räumliche und soziale Dichte erzeugt. In Ergänzung dazu entsteht im Zwischenraum zu den nördlichen Nachbarbauten ein ruhiger Gartenhof. Die Gebäude zeichnen sich durch einfache und robuste Architektur aus. Auf diese Weise konnten die im Wettbewerb formulierten tiefen Mietpreisvorgaben sogar noch unterschritten werden. Vervollständigt wird dieses Ensemble vom Stadtteilpark, welcher als «wilde Oase» den Bewohnenden des neuen und des angrenzenden Quartiers attraktiven Freiraum bieten wird.

Im Spätsommer 2018 hat der Gemeinderat den Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» genehmigt. Mittlerweile läuft das Baubewilligungsverfahren für die rund 100 Wohnungen. Davon weisen mindestens 45% vier oder mehr Zimmer auf.

Der Jurybericht kann hier heruntergeladen werden: www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/siegerprojekt-fuer-wohnsiedlung-mutachstrasse-steht-fest



Oben: Restaurant Klötzlikeller
Unten: Zollhaus – One Suite Hotel

Areal der ehemaligen Kehrriechter- wertungsanlage am Warmbächliweg

Im Berichtsjahr konnten die bisherigen Reservationsvereinbarungen am Warmbächliweg in Baurechtsverträge umgewandelt werden. Das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene erstprämierte Konzept «STRAWBERRY FIELDS» gliedert am Warmbächliweg sechs Baufelder um einen zentralen Hof, welcher vom Stadtbach durchflossen wird. Entsprechend wurden sechs Baufelder ausgeschieden. Im Baurecht abgegeben wurden diese an die Eisenbahner Baugenossenschaft Bern, die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, die FAMBAU Genossenschaft, die Baugenossenschaft Aare Bern, die npg AG für nachhaltiges Bauen und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz.

Die sechs Wohnbaugenossenschaften übernehmen unter anderem auch die Infrastrukturkosten – beispielsweise für den Arealhof und den Quartierplatz. Zu diesem Zweck wurde der Siedlungshof ebenfalls mit einem Baurecht belegt; Baurechtnahmerin ist die Infrastrukturgenossenschaft Holliger, wobei alle sechs Bauträgerschaften Mitglieder dieser Infrastrukturgenossenschaft sind. Im Gegenzug übernimmt die Stadt die Kosten zur Aufschüttung des Areals in der Höhe von einer Million Franken.

Gemeinsam mit den Bauträgerschaften wurde auf der Basis der Masterplanung eine Überbauungsordnung erarbeitet. Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Durchführung der nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren geschaffen. Die Bauträgerschaften werden nun auf die Baufelder abgestimmte, zeitlich gestaffelte Projektwettbewerbe durchführen.

Da die ehemalige Gewerbeliegenschaft an der Güterstrasse 8 bestehen bleibt, muss hierfür kein weiteres qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli konnte deshalb schon im Herbst 2018 ein Baugesuch für den Umbau, die Umnutzung und die Gebäudeaufstockung einreichen.

Die Bauphase erfolgt in Etappen. Bei der Fertigstellung der gesamten Überbauung wird ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 300 Wohnungen für rund 600 bis 800 Bewohnende sowie Flächen für quartierverträgliche Arbeitsnutzungen und Freizeitangebote realisiert sein.

Bei der Überbauung Warmbächli wird ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 300 Wohnungen für rund 600 bis 800 Bewohnende realisiert.

Spinnereiweg 15

Im Felsenauquartier wurde die Fondsliegenschaft Spinnereiweg 15 an die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau im Baurecht abgegeben. Mit dem erworbenen Baurecht schliesst die Genossenschaft eine Lücke zwischen zwei beidseitig angrenzenden Wohnbaufeldern. Die Via Felsenau will mit der Liegenschaft ihr Wohnungsangebot mit Gemeinschaftsräumen für die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, sowie mit Mieträumen für ein vielfältiges Angebot im Quartier ergänzen. Zudem wird Wohnraum für Flüchtlinge und Asylsuchende zur Verfügung gestellt.

Kauf- und Transaktionsgeschäfte

Immobilien Stadt Bern war auch im 2018 aktiv auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften für den Fonds, wobei festgestellt werden muss, dass das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt nach wie vor hoch ist. Der Fonds kann und will sich nicht an Spekulationen beteiligen und damit weiter an der Preisspirale drehen. Entsprechend niedrig war die Erfolgsquote, auch wenn diese im Berichtsjahr etwas höher ausfiel als im Jahr davor. Zwei Liegenschaften konnten exklusiv von privaten Eigentümern erworben und zwei weitere Immobilien



Überbauung Mutachstrasse: Visualisierung Siegerprojekt «Huebergass»

im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens akquiriert werden. Weiter wurde mit einer Erbengemeinschaft ein Kaufvertrag über einen Landstreifen in Oberbottigen abgeschlossen. Dank diesem Kauf kann in Zukunft mit der Entwicklung einer unmittelbar angrenzenden Fondsparzelle begonnen werden.

Nachfolgend die Transaktionsgeschäfte des Berichtsjahrs im Detail:

Schwarztorstrasse 72

Die Liegenschaft Schwarztorstrasse 72 wurde Immobilien Stadt Bern exklusiv angeboten. Die 18 ein bis 1.5-Zimmer-Wohnungen erfüllen die Bedingungen für die Vermietung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Für das Haus, das aus den 1950er Jahren stammt, wird kurz- bis mittelfristig eine Gesamtrenovierung notwendig.

Stöckackerstrasse 74

Bereits vor längerer Zeit wurde die Liegenschaft Stöckackerstrasse 74 von privater Seite exklusiv zum Kauf angeboten. Zu Verzögerungen bei der Abwicklung des Geschäfts kam es, weil die

Eigentümerschaft vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt war. Der Kaufvertrag konnte schliesslich im Berichtsjahr, mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2019, abgeschlossen werden. Die aus zwei Wohnungen bestehende Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Stöckacker. Ausgehend von den dringend notwendigen Sanierungsarbeiten wird die ursprüngliche dritte Wohneinheit wieder hergestellt.

Brünnenstrasse 87 + 89

Die beiden aneinander gebauten Gebäude Brünnenstrasse 87 + 89 waren öffentlich ausgeschrieben und wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens gekauft. Die Liegenschaften befinden sich im Stapfenacker-Quartier in Bümpliz und bilden eine Arrondierung zur Siedlung Stapfenacker, welche sich bereits im Eigentum des Fonds befindet.

Die Liegenschaften umfassen insgesamt acht Wohnungen und zehn Aussenparkplätze. Der allgemeine Zustand ist gut, wenn auch der Innenausbau nicht mehr ganz dem heutigen modernen Standard

entspricht. Folglich sollten in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen anfallen. Nutzen und Gefahr wurden per 1. Januar 2019 übertragen.

Landparzelle in der Kernzone in Oberbottigen

Die Stadt Bern ist Eigentümerin einer Landparzelle im Zentrum von Oberbottigen. Zurzeit dient die unbebaute Fläche als Pferdeweide, mittel- bis langfristig ist jedoch eine Entwicklung vorgesehen. Um diese realisieren zu können, wurde im Berichtsjahr ein Teil der Nachbarparzelle mit einer Fläche von 397 m² erworben. Mit der Zusammenlegung steht nun eine Fläche mit einer Grösse von 2380 m² zur Verfügung.

Mit einer Überbauungsstudie konnte aufgezeigt werden, dass auf diesem Grundstück zwei Gebäude mit je acht Wohnungen erstellt werden könnten. In Oberbottigen, das rund 1400 Einwohner (2015) zählt, wäre der Bau von 16 Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen eine sinnvolle Investition; fehlt es doch in diesem Gebiet, das von Bauern- und Einfamilienhäusern dominiert wird, an Mietwohnungen.

**Kauf von bebauten Grundstücken**

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Kauf von	Grund
Schwarztorstrasse 72	Bern	3358/3	--	280	2 000 000.00	12. 04. 2018	Marianne Baumann	kein Bedarf
Bottigenstrasse	Bern	3986/6	--	397	320 000.00	04. 04. 2018	Erbengemeinschaft Ziehli	Arrondierung
Viererfeld	Bern	1192/2	--	84 482	51 100 000.00	04. 12. 2013	Kanton Bern	Entwicklung

Verkauf von bebauten Grundstücken

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Kaufpreis CHF (Basis BK-Beschluss)	Datum des Vertrags	Verkauf an	Grund
Spinnereiweg 15	Bern	1300/2	2770/2	1 605	280 846.00	30. 01. 2018	WBG Via Felsenau	Abgabe im Baurecht
Felsenauquartier/Baufeld E	Bern	1300/2	2765/2	4 859	--	26. 10. 2016	Abgabe im Baurecht Beteil. an Rückbau CHF 308 000 WBG Via Felsenau	Abgabe im Baurecht

Vermögensübertragungen

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m ²	Übertragungswert CHF (Basis GR-Beschluss)	Datum Übertragung	Grund
Lorrainestrasse 49	Bern	1354/5	--	1 070	413 305.00	01. 01. 2018	Bedarf von zusätzlicher Fläche für Kita im Umfeld der Liegenschaften Nr. 41 und 45
Lorrainestrasse 60	Bern	1501/5	--	239	1 143 482.00	01. 01. 2018	nach Auszug Kita Umnutzung zu Wohnen
Hubelweg 5	Englisberg	0028/2	--	4 444	931 600.00	01. 01. 2018	nicht mehr betriebsnotwendig für APH Kühlewil
Hubelweg 9	Englisberg	0028/2	--	4 444	164 400.00	01. 01. 2018	nicht mehr betriebsnotwendig für APH Kühlewil

Landwirtschaft

Elfenau

Nachdem der Schweinestall des Landwirtschaftsbetriebs in der Elfenau die Auflagen zur Schweinezucht nicht mehr erfüllte, wurde die Schweinehaltung im Jahr 2000 aufgegeben. Seither standen die Stallungen leer. Im Frühling 2018 hat die Waldkita Murifeld ihr Interesse an den leeren Räumlichkeiten zur Unterbringung einer zusätzlichen Kitagruppe bekundet. Das entsprechende Konzept sieht eine Bauernhofgruppe mit diversen Kleintieren vor. Die betreuten Kinder sollen in die anfallenden Arbeiten gezielt einbezogen werden und so hautnah den Umgang mit der Natur sowie den Hoftieren erleben.

Mittlerweile wurde das Baugesuch für die Umnutzung des nicht mehr betriebsnotwendigen Stalls von den Verantwortlichen der KITA eingereicht. Die Bauernhofgruppe der Waldkita Murifeld wird voraussichtlich ab Mitte 2019 ihre Türen

öffnen. Der Betrieb ist vorerst auf fünf Jahre befristet, da zurzeit offen ist, wie die Zukunft des Landwirtschaftsbetriebs aussieht. Mittelfristig wird die künftige Nutzung im Rahmen der Strategieentwicklung Elfenau geklärt werden.

Standortentscheid BLS-Werkstätte

Die Projektierung für die BLS-Werkstätte Chliforst-Nord wurde im Berichtsjahr durch die BLS weiter vorangetrieben. Fünf Generalplaner-Teams arbeiteten an Studienaufträgen für den Bau der Werkstätte; das Resultat wurde im Februar 2019 veröffentlicht. Der Bundesrat hat im Dezember 2018 das Projekt einer BLS-Werkstätte in den Sachplan Verkehr aufgenommen. Damit wurde ein erster Meilenstein gesetzt: Die Sachplanung legt behördenverbindlich fest, wie sich der Bund die künftige räumliche Entwicklung vorstellt.

Mit dem Entscheid gegen den Standort Niederbottigen dürften die voraussichtlichen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Pachtbetriebe des Fonds im Westen von Bern minimal ausfallen. Aufgrund des Widerstands der Gegnerinnen und Gegner des Standorts Chliforst-Nord ist aber noch unklar, wann und ob mit den Bauarbeiten begonnen wird.

Hochwasserschutz Bümpliz-Oberbottigen

Das Tiefbauamt der Stadt Bern hat 2018 mit der Planung für die Renaturierung und den Hochwasserschutz des Gäbel-, Ried- und Moosbach begonnen. Die Abflusskapazität des Gäbelbachs ist streckenweise ungenügend, was zur Folge hat, dass bereits bei schwachen Hochwasserereignissen Landwirtschaftsland überflutet wird. Überschwemmtes oder wassergesättigtes Gebiet hat für die bewirtschaftenden Landwirte Ertragseinbussen zur Folge. Durch gezielte Massnahmen sollen in Zukunft Schäden durch Hochwasser minimiert werden. Mit der unter anderem geplanten Verbreiterung der Bäche muss jedoch ein Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche hingenommen werden. Für Vollerwerbsbetriebe sieht darum der Fonds einen Realersatz vor, sofern dies sinnvoll und möglich ist. Auch kleinere Betriebe und private Eigentümerschaften werden für den Landabgang finanziell entschädigt. Die Verhandlungen über die Höhe dieser Entschädigungen sind zurzeit am Laufen.

Die betreuten Kinder sollen in die anfallenden Arbeiten gezielt einbezogen werden und so hautnah den Umgang mit der Natur sowie den Hoftieren erleben.

Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2018

Name	Adresse	LN*	Ausrichtung
Betrieb Weber	Elfenauweg 110, 3006 Bern	21	IP**
Betrieb König	Stegenweg 20, 3019 Oberbottigen	28	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

TEAG

In den 1980er Jahren hat sich die Stadt Bern mit Fr. 150 000 am Aktienkapital der Trägerschaft für einen Berner Technologiepark (TEAG) beteiligt. Die TEAG ist Eigentümerin des Baurechts Bern, auf welchem das Gebäude Morgenstrasse 129 steht. Baurechtsgeber ist der Fonds, der Baurechtsvertrag läuft noch bis ins Jahr 2057.

Das Gebäude an der Morgenstrasse 129 mit der Hauptnutzung Büro mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie Auditorium, Sitzungszimmer, Restaurant und Empfang ging im Jahr 1993 zunächst erfolgreich in Betrieb. Die anschließende Vermietung erfolgte jedoch mitten in der Immobilienkrise, wodurch hohe Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten. Im Zuge der Sanierung der Gesellschaft wurde eine Aufstockung der Beteiligung der Stadt von 1,6 Mio. Franken vom Stadtrat genehmigt, was einer Beteiligung am Aktienkapital von 33.33% entspricht.

Die bei der Gründung der TEAG auferlegte Zweckbestimmung – die Förderung des Technologietransfers im Kanton durch Bereitstellung geeigneter Mietflächen – ist seit geraumer Zeit erfüllt, so dass es

keiner Beteiligung der Standortgemeinde mehr bedarf. Eine Veräusserung der Immobilie mit anschließender Liquidation der Aktiengesellschaft scheiterte. Zudem stellt die Beteiligung eine reine Finanzanlage dar und dient heute nicht mehr der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Vor diesem Hintergrund entschieden Gemeinde- und Stadtrat 2018, das Aktienpaket von 33.33% mit Buchwert von 1,6 Mio. Franken vom Verwaltungsvermögen zu entwidmen, ins Finanzvermögen zu übertragen und diesem zum Marktwert von 2,56 Mio. Franken zuzuweisen.

Die Liegenschaft weist per November 2018 eine Leerstandsquote von rund 37% auf. Die Bemühungen zur Vermietung leerstehender Flächen laufen intensiv, zusätzlich sind diverse Investitionen geplant, welche die Liegenschaft attraktivieren sollen. Allfällige weitere Optionen wie ein Verkauf des Aktienkapitals oder der Liegenschaft werden zurzeit nicht geprüft.

Baugesellschaft Nydegg AG

Die im Geschäftsbericht 2017 angekündigte Umnutzung und die in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege durchgeführten aufwändigen Sanierungsarbeiten der Liegenschaften am Nydeggestalden 7 und 9 konnten im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Alle 14 Wohnungen, sowie die gewerbliche Erdgeschossnutzung sind inzwischen zu moderaten Mietzinsen vermietet.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung wurde der mit der Baugesellschaft Nydegg AG bestehende Baurechtsvertrag auf eine neue Basis gestellt. Neu verpflichtet sich die Baugesellschaft u.a. zur Einhaltung der Kostenmiete. Ebenfalls konnte zu Gunsten der Stadt Bern ein Mietrecht vereinbart werden: Der Fonds übernimmt die Häuser in Generalmiete und kann so sicherstellen, dass auch die weiteren Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wie z.B. die Belegungsvorschriften (die Personenzahl darf die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreiten), wenn immer möglich eingehalten werden. Der Verwaltungsrat der Baugesellschaft Nydegg AG hat im Berichtsjahr die notwendigen Statutenanpassungen beschlossen, um künftig die Voraussetzungen für eine gemeinnützige Wohnbauträgerin zu erfüllen. 2019 wird die Statutenanpassung der Generalversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Dienstleistungen für Dritte und Behörden

Die Beteiligungen des Fonds im Überblick 2018

Name	Gesamtkapital	Anteil an GK in CHF	Beteiligung in %	Tätigkeit	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000	207 000	24.07	Alterseinrichtungen, günstiger Wohnraum	131 und 3 Altersheime mit 288 Wohneinheiten
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000	80 000	50.00	günstiger Wohnraum	52
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	723 000	115 000	15.91	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 Nydegg 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 298 Wohneinheiten
FAMBAU Genossenschaft	5 186 000	74 000	1.43	günstiger Wohnraum	2 606
Gäbelbach-Immobilien AG	5 120 000	310 000	6.05	Infrastruktur Gäbelbach	-
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000	80 000	17.58	günstiger Wohnraum	287
Logis Suisse AG	104 726 910	230 000	0.22	preisgünstiger Wohnungsbau	2 837, davon 34 in Bern
Regio Wohnbau AG	1 454 000	50 000	3.44	günstiger Wohnraum	51
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 310 000	90 000	6.87	günstiger Wohnraum	360
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

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

Im Berichtsjahr waren Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern involviert bei:

- der Projektierung von Ersatzneubauten der BIWO AG;
- der Projektierung von Ersatzneubauten der Wyler Baugesellschaft Bern AG;
- der Projektierung von Ersatzneubauten der Baugenossenschaft Aare Bern;
- einem Kauf einer Liegenschaft durch die Stadtwohnung Bern AG;
- einem Kauf einer Liegenschaft durch die Baugenossenschaft Bethlehem;
- der Projektbegleitung einer Gesamtanierung der Nydegg 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 2018 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Fondsrechnung beinhaltet wie in den Vorjahren die Ergebnisse des eigenen Immobilienportfolios sowie 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 374 620.36 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 267.8 Mio. auf. Der aufgelaufene Unterhalt beträgt gemäss dem Portfolio-management errechneten Entwertungsbetrag aller Liegenschaften CHF 338.3 Mio.

Verteilung Ertragsüberschuss

	<i>in CHF</i>
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	7 979 211.36
Entnahme Erneuerungskonto	- 7 537 591.00
Zuweisung Innovationskonto	1 500 000.00
Entnahme Innovationskonto	- 1 567 000.00
Total	374 620.36

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um CHF 49.4 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 1 372 828 632.15 (Vorjahr CHF 1 323 455 210.10). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften zurückzuführen.

Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird zentral durch die Stadtverwaltung geführt. Per 31. Dezember 2018 weist das Postcheckkonto einen Saldo von CHF 926 913.78 aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt CHF 1 936 021.02 und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von rund CHF 8.8 Mio. aus. Begründet wird diese Abnahme hauptsächlich mit der Veränderung des Kontokorrentsaldos gegenüber der Stadt Bern (Schuld 2018 CHF 4.6 Mio.; Guthaben 2017: CHF 9.7 Mio.). Diese Saldoentwicklung begründet sich mit getätigten Immobilientransaktionen. Das Delkredere wurde um CHF 56 000.00 auf CHF 217 000.00 erhöht, dies unter Berücksichtigung einer Einzelbewertung der ausstehenden Debitoren.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto CHF 39.0 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit rund CHF 5.7 Mio. entfielen 2018 die höchsten Investitionen auf die Fertigstellung des Neubauprojekts Stöckacker Süd, mit CHF 3.1 Mio. auf den Neubau Morgenstrasse 15 und mit CHF 2.5 Mio. auf das Neubauprojekt Reichenbachstrasse 118.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von CHF 56.7 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der Marktwertanpassungen gemäss HRM2, der Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

Zugänge

	<i>in CHF</i>
Schwarztorstrasse 72; Mehrfamilienhaus	2 000 000.00
Areal Viererfeld/Mittelfeld; Grundstück	51 358 604.00
Oberbottigen; Baulandparzelle	313 630.00
Hubelweg 5, Bauernhaus; Übertragung von der Stadt Bern	931 600.00
Hubelweg 9, Stöckli; Übertragung von der Stadt Bern	164 400.00
Lorrainestrasse 60, Kinder- und Tagesstätte; Übertragung von der Stadt Bern	1 143 482.00

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Die Saldoveränderung von CHF 1.9 Mio. Franken ergibt sich hauptsächlich aufgrund der Übernahme der Beteiligung an der Technologiepark-Immobilien AG (TEAG) von der Stadt Bern sowie der Verkehrswertanpassung bei der Beteiligung an der Baugenossenschaft TerraBern.

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 19.1 Mio. aus und haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 4.1 Mio. erhöht. Begründet wird diese Zunahme mit der Saldoveränderung des Kontokorrents gegenüber der Stadt Bern.

Die Position langfristige Verbindlichkeiten weist mit einem Gesamtsaldo von CHF 430.0 Mio. eine Zunahme von CHF 70.0 Mio. aus. Die Rückstellungen weisen praktisch einen unveränderten Saldo von CHF 0.2 Mio. aus.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen weisen im Berichtsjahr eine Reduktion von CHF 0.6 Mio. aus und betragen per Ende Geschäftsjahr CHF 9.5 Mio. Das Dotationskapital weist eine Zunahme von CHF 1.8 Mio. aus und beträgt neu CHF 354.0 Mio. Begründet wird diese Zunahme mit den Übertragungen der Liegenschaften Hubelweg 5 und 9 sowie Lorrainestrasse 60 von der Stadt Bern in den Fonds und der Liegenschaft Lorrainestrasse 49 vom Fonds in die Stadt Bern. Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonten erhöhen sich mit der Zuweisung des Ertragsüberschusses 2018 auf insgesamt CHF 267.8 Mio.

Die im Eigenkapital bilanzierte, gesetzlich vorgeschriebene Neubewertungsreserve dient dazu, allfällige Verkehrswertverluste von Liegenschaften und Wertschriften aufzufangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Neubewertungsreserve um CHF 26.3 Mio. reduziert und weist neu per 31. Dezember 2018 einen Saldo von CHF 292.2 Mio. auf.

in CHF	Erläuterungen	31. 12. 2018	%	31. 12. 2017	%
AKTIVEN		1 372 828 632.15	100.00	1 323 455 210.10	100.00
Flüssige Mittel		926 913.78	0.07	1 231 420.45	0.09
Post		926 913.78	0.07	1 231 420.45	0.09
Forderungen		1 936 021.02	0.14	10 779 745.52	0.81
Forderungen gegenüber Dritten	1	2 025 011.17	0.15	1 191 993.93	0.09
Delkredere	2	-217 000.00	-0.02	-161 000.00	-0.01
Kontokorrent Stadtkasse		0.00	0.00	9 724 649.14	0.73
Kontokorrente mit Dritten		25 202.85	0.00	24 102.45	0.00
Anzahlungen an Dritte	3	102 807.00	0.01	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		6 956 438.65	0.51	7 060 646.01	0.53
Zeitliche Abgrenzungen	4	1 276 157.35	0.09	1 898 557.00	0.14
Forderungen aus HK/NK	4	5 680 281.30	0.41	5 162 089.01	0.39
Finanzanlagen		7 736 686.90	0.56	5 851 494.40	0.45
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	5	7 379 560.00	0.54	5 494 367.50	0.42
Darlehen	6	357 126.90	0.03	357 126.90	0.03
Sachanlagen Finanzvermögen		1 355 272 571.80	98.72	1 298 531 903.72	98.12
Baurechte	7	327 549 849.55	23.86	313 223 336.62	23.67
Baulandparzellen	7	86 514 288.96	6.30	35 278 746.86	2.67
Landwirtschaftliche Grundstücke	7	10 279 686.46	0.75	10 276 356.82	0.78
Wohnliegenschaften	7	458 419 699.37	33.39	482 175 889.74	36.43
Geschäftsliegenschaften	7	415 565 142.78	30.27	403 387 577.46	30.48
Landwirtschaftliche Gebäude	7	7 159 276.25	0.52	7 159 276.25	0.54
Anlagen im Bau	8	55 497 509.20	4.04	51 615 104.28	3.90
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	8	-5 712 880.77	-0.42	-4 584 384.31	-0.35

in CHF	Erläuterungen	31. 12. 2018	%	31. 12. 2017	%
PASSIVEN		1 372 828 632.15	100.00	1 323 455 210.10	100.00
Laufende Verbindlichkeiten		19 134 295.72	1.39	15 033 508.93	1.13
Kreditoren	9	4 330 413.15	0.32	3 897 439.60	0.29
Kontokorrent Stadtkasse	9	4 551 944.98	0.33	0.00	0.00
Kontokorrente mit Dritten	9	2 755.25	0.00	2 360.15	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	9	3 539 235.89	0.26	4 642 274.48	0.35
Vorauszahlungen Mieter akonto HK/NK	9	6 698 256.45	0.49	6 479 944.70	0.49
Depotgelder	9	11 690.00	0.00	11 490.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 538 451.60	0.69	10 188 391.30	0.77
Zeitliche Abgrenzungen	10	9 538 451.60	0.69	10 188 391.30	0.77
Langfristige Verbindlichkeiten		430 000 000.00	31.32	360 000 000.00	27.20
Anleihen	11	160 000 000.00	11.65	160 000 000.00	12.09
Darlehen	11	270 000 000.00	19.67	200 000 000.00	15.11
Langfristige Rückstellungen		202 457.45	0.01	207 416.75	0.02
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		202 457.45	0.01	207 416.75	0.02
Fondskapital		913 953 427.38	66.57	938 025 893.12	70.88
Dotationskapital		354 003 753.62	25.79	352 177 576.62	26.61
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		292 158 577.04	21.28	318 431 840.14	24.06
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
– Erneuerungskonto		222 596 476.36	16.21	219 631 033.81	16.60
– Subventionskonto		21 500 000.00	1.57	19 500 000.00	1.47
– Innovationskonto		23 320 000.00	1.70	21 320 000.00	1.61
Jahresergebnis		374 620.36	0.03	696 544.25	0.53

Erfolgsrechnung 2018

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

Bruttogewinn Fonds CHF 47.5 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelerträgen und -kosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren. Der im Berichtsjahr erzielte Bruttogewinn beträgt CHF 47.5 Mio.

Mit dem eigenen Liegenschaftsportfolio konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von CHF 1.4 Mio. auf CHF 60.3 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 wiederkehrende Kosten für Unterhalt (Wohnungssanierungen, Gartenpflege, kleinere Reparaturen usw.). Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung liegen bei CHF 8.9 Mio. und damit um CHF 1.5 Mio. über dem Vorjahreswert.

Ordentlicher EBIT CHF 39.1 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 8.0 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und -erträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt CHF 430.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von CHF 3.7 Mio. oder 0.85% zu Buche.

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

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

Liegenschaftstyp	Ausschüttung in %
Wohnen	2.25%
Günstiger Wohnraum (GüWR)	0.00%
Geschäftsliegenschaften	2.90%
Landwirtschaft	0.00%
Baurechtszins	4.50%
Baugrundstücke	0.00%
Anlagen im Bau	0.00%

Das Resultat von CHF 8.0 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

Reingewinn CHF 9.5 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Im Geschäftsjahr 2018 konnte ein periodenfremder Ertrag verbucht werden. Dabei handelt es sich um die definitive Abrechnung des Grundstückverkaufs Oberfeld. Mit der Bau-rechtsgabe des Grundstücks Spinnereiweg 15 konnte ein Ver-äusserungsgewinn von CHF 0.1 Mio. realisiert werden.

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften und Beteiligun-gen betragen im Berichtsjahr netto CHF -26.2 Mio.

Zuweisung und Entnahme aus dem Fondskapital

Nachdem die Betriebskommission im Jahr 2008 die Ausführungsrichtlinien für die Schaffung eines Subventions- und Inno-vationskontos verabschiedet hatte, erfolgt in diesem Abschluss wieder eine Aufteilung des Jahresergebnisses (Ertragsüber-schuss) auf die beiden vorgenannten Konten sowie auf das Er-neuerungskonto.

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen, der im Berichtsjahr mit CHF 9.1 Mio. ausgefallen ist, wird dem Erneuerungskonto und Innovationskonto belastet.

Erneuerungskonto 31.12.2017		222 596 476.36	
Zuweisung 2018	7 979 211.36		
Entnahme 2018: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-7 537 591.00	441 620.36	
Total 31.12.2018			223 038 096.72
Innovationskonto 31.12.2017		21 500 000.00	
Zuweisung 2018	1 500 000.00		
Entnahme 2018: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	-1 567 000.00	-67 000.00	
Total 31.12.2018			21 433 000.00
Subventionskonto 31.12.2017		23 320 000.00	
Zuweisung 2018	0.00		
Entnahme 2018: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	0.00	0.00	
Total 31.12.2018			23 320 000.00

in CHF	Erläuterungen	IST 2018	IST 2017	Veränderung 2017/18	Veränderung 2017/18 in %
Einzelerträge					
Nettomieten/Baurechtszinsen	7	60 301 614.43	58 895 429.60	1 406 184.83	2.39
Beteiligungserträge	5	338 582.50	315 157.50	23 425.00	7.43
Verwaltungshonorare	12	816 157.80	902 100.08	-85 942.28	-9.53
übrige Erträge	13	1 564 532.72	2 608 145.02	-1 043 612.30	-40.01
Total Einzelerträge		63 020 887.45	62 720 832.20	300 055.25	0.48
Einzelkosten					
Instandhaltung	14	8 058 834.17	6 560 285.76	1 498 548.41	22.84
Instandsetzung	14	792 235.35	747 309.97	44 925.38	6.01
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1 847 138.52	1 670 696.18	176 442.34	10.56
übrige Mieten, Pacht		530 041.80	569 757.30	-39 715.50	-6.97
Energie- und Heizkosten		1 168 412.70	1 282 213.75	-113 801.05	-8.88
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2 031 056.67	1 722 131.17	308 925.50	17.94
Sondernutzungskonzessionen/ übrige Liegenschaftskosten	15	923 283.19	945 379.52	-22 096.33	-2.34
übrige Kosten		126 715.43	76 207.95	50 507.48	66.28
Total Einzelkosten		15 477 717.83	13 573 981.60	1 903 736.23	14.02
Bruttogewinn		47 543 169.62	49 146 850.60	-1 603 680.98	-3.26
(Bruttogewinnmarge)		75.4%	78.4%	-2.9%	

in CHF	Erläuterungen	IST 2018	IST 2017	Veränderung 2017/18	Veränderung 2017/18 in %
Gemeinkosten					
übriger Immobilienerfolg		79 741.07	-141 716.03	221 457.10	-156.27
Verwaltungskosten	16	8 402 755.09	8 025 695.17	377 059.92	4.70
Ordentlicher EBIT		39 060 673.46	41 262 871.46	-2 202 198.00	-5.34
(EBIT-Marge)		62.0%	65.8%	-3.8%	
Fremdkapitalzinsen		3 661 071.71	3 436 792.03	224 279.68	6.53
Fondskapitalverzinsung		27 484 159.00	26 934 592.00	549 567.00	2.04
übriger Finanzierungserfolg		-57 445.05	-472 483.15	415 038.10	-87.84
Ordentlicher Betriebsgewinn		7 972 887.80	11 363 970.58	-3 391 082.78	-29.84
ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)					
Veräusserungsgewinne		79 324.97	93 870.00	-14 545.03	-15.49
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		1 395 492.24	0.00	1 395 492.24	
Grundstückgewinnsteuern		0.00	-3 849.35	3 849.35	-100.00
Periodenfremde Rückerstattungen		0.00	119 568.00	-119 568.00	-100.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	17	-25 509 449.25	-28 066 920.41	2 557 471.16	-9.11
Marktwertanpassungen Wertschriften	17	-732 307.50	168 000.00	-900 307.50	-535.90
Entnahme aus Neubewertungsreserve	17	26 273 263.10	28 066 920.41	-1 793 657.31	-6.39
Reingewinn		9 479 211.36	11 741 559.23	-2 262 347.87	-19.27
Entnahme aus Erneuerungs- und Innovationskonto	18	-9 104 591.00	-4 776 116.68	-4 328 474.32	90.63
Jahresergebnis		374 620.36	6 965 442.55	-6 590 822.19	-94.62

Erfolgsrechnung 2018 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2018»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»
Einzelträge								
Mieten/Baurechtszinsen	61 012 195.23	21 177 455.32	24 025 398.39	229 190.65	15 580 150.87	0.00	0.00	0.00
Leerstand/Umbauleerstand	-710 580.80	-411 669.35	-289 090.45	-9821.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Nettomiete / Baurechtszinsen	60 301 614.43	20 765 785.97	23 736 307.94	219 369.65	15 580 150.87	0.00	0.00	0.00
Beteiligungserträge	338 582.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	338 582.50
Verwaltungshonorare	816 157.80	121 135.70	87 206.20	0.00	1 375.10	606 440.80	0.00	0.00
übrige Erträge	1 564 532.72	348 109.80	1 167 958.72	14 494.74	33 969.46	0.00	0.00	0.00
TOTAL Einzelträge	63 020 887.45	21 235 031.47	24 991 472.86	233 864.39	15 615 495.43	606 440.80	0.00	338 582.50
Einzelkosten								
Instandhaltung	8 058 834.17	3 897 597.76	3 981 430.11	57 199.20	122 607.10	0.00	0.00	0.00
Instandsetzung	792 235.35	504 616.80	275 850.20	11 768.35	0.00	0.00	0.00	0.00
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1 847 138.52	220 281.18	1 500 434.80	17 847.95	300 881.45	179.79	5 766.35	0.00
übrige Mieten, Pacht	530 041.80	187 001.70	91 218.10	0.00	251 822.00	0.00	0.00	0.00
Energie- und Heizkosten	1 168 412.70	129 090.65	1 021 975.15	3 898.90	13 448.00	0.00	0.00	0.00
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2 031 056.67	598 041.87	989 192.81	15 234.45	398 270.43	30 317.11	0.00	0.00
Sondernutzungskonzessionen/übrige Liegenschaftskosten	923 283.19	159 654.27	758 551.12	4 437.20	640.60	0.00	0.00	0.00
übrige Kosten	1 267 715.43	41 434.50	54 146.25	0.00	0.00	0.00	31 134.68	0.00
TOTAL Einzelkosten	15 477 717.83	5 539 465.73	8 672 798.54	110 386.05	1 087 669.58	30 496.90	36 901.03	0.00

Erfolgsrechnung 2018 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2018»	«P860111 Wohnliegenschaften»	«P860112 Geschäftsliegenschaften»	«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»
Bruttogewinn	47543 169.62	15695 565.74	16318 674.32	123478.34	14527 825.85	575943.90	-36901.03	338582.50
(Bruttogewinnmarge)	75.4%	73.9%	65.3%	52.8%	93.0%	95.0%	-	100.0%
Gemeinkosten								
Übriger Immobilienerfolg	79741.07	26585.67	26577.70	0.00	26577.70	0.00	0.00	0.00
Verwaltungskosten	8402755.09	3162953.80	2072915.81	124867.71	1557125.41	413947.65	924442.22	146502.49
Ordentlicher EBIT	39060673.46	12506026.26	14219 180.82	-1389.37	12944 122.74	161996.25	-961343.25	192080.01
(EBIT-Marge)	62.0%	58.9%	56.9%	-0.6%	82.9%	26.7%	-	56.7%
Fremdkapitalzinsen	3661071.71	1220601.31	1220235.20	0.00	1220235.20	0.00	0.00	0.00
Fondskapitalverzinsung	27484159.00	9163218.61	9160470.19	0.00	9160470.19	0.00	0.00	0.00
übriger Finanzierungserfolg	-57445.05	-18229.91	-18224.44	0.00	-20990.69	0.00	0.00	0.00
Ordentlicher Betriebsgewinn	7972887.80	2140436.26	3856699.86	-1389.37	2584408.04	161996.25	-961343.25	192080.01
ausserordentliche Einzelkosten (-) / -erträge (+)								
Veräusserungsgewinne	79324.97	0.00	79324.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Periodenfremde Veräusserungsgewinne	1395492.24	1395492.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	-25509449.25	-42783868.02	2182514.09	92967.00	14998937.68	0.00	0.00	0.00
Marktwertanpassungen Wertschriften	-732307.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-732307.50
Entnahme aus Neubewertungsreserve	26273263.10	42783868.02	-2151007.74	-92967.00	-14998937.68	0.00	0.00	732307.50
Reingewinn	9479211.36	3535928.50	3967531.18	-1389.37	2584408.04	161996.25	-961343.25	192080.01
Entnahme aus Erneuerungs- und Innovationskonto	-9104591.00	-5549281.40	-3546601.30	0.00	-8708.30	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis	374620.36	-2013352.90	420929.88	-1389.37	2575699.74	161996.25	-961343.25	192080.01

Geldflussrechnung 2018

in CHF	2018	2017
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		
Jahresergebnis	374 620.36	6 965 442.55
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	-1 474 817.21	0.00
(-) Auf-/ (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	26 241 756.75	27 898 920.41
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	-880 924.64	-114 644.94
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	104 207.36	1 135 988.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	-451 158.19	-1 351 511.92
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-649 939.70	-490 948.10
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	-4 959.30	31 968.10
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	-26 273 263.10	-28 066 920.41
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	182 617.00	4 000 000.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-1 188 300.67	10 008 293.69
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Kauf Liegenschaften	-55 911 716.00	-16 345 000.00
Verkauf Liegenschaften	694 151.00	0.00
Investitionen aus Baukrediten	-25 557 735.12	-27 840 962.97
Kauf Beteiligungen	-2 617 500.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-83 392 800.12	-44 185 962.97
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
(+) Erhöhung/(-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	14 276 594.12	-24 669 549.21
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	70 000 000.00	60 000 000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	84 276 594.12	35 330 450.79
Total Geldfluss	-304 506.67	1 152 781.51
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1. 1.	1 231 420.45	78 638.94
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31. 12.	926 913.78	1 231 420.45

Anhang zur Jahresrechnung 2018 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 7 379 560. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter den Kapiteln «Beteiligungen» auf Seite 35 sowie «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» auf Seite 55 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 2018 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei Grundstücken werden anhand anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt; Wertpapiere entsprechen dem Bruttosteuerwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

Per 31. Dezember 2018 wurden der Neubewertungsreserve CHF 26 273 263.10 entnommen.

Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2017 in CHF	Erhöhung im Jahr 2018 in CHF	Reduktion im Jahr 2018 in CHF	Stand 31.12.2018 in CHF
Dotationskapital	352 177 576.62	1 826 177.00	0.00	354 003 753.62
Erneuerungskonto ¹⁾	219 631 033.81	2 965 442.55	0.00	222 596 476.36
Subventionskonto	19 500 000.00	2 000 000.00	0.00	21 500 000.00
Innovationskonto ¹⁾	21 320 000.00	2 000 000.00	0.00	23 320 000.00
Neubewertungsreserve	318 431 840.14	0.00	262 732 63.10	292 158 577.04
Jahresergebnis	6 965 442.55	0.00	6 590 822.19	374 620.36
Total	938 025 893.12	8 791 619.55	32 864 085.29	913 953 427.38

1) Das Jahresergebnis von CHF 374 620.36 wird auf diese Konten verteilt.

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2017 in CHF	Bildung im 2018 in CHF	Auflösung im 2018 in CHF	Verwendung im 2018 in CHF	Stand 31.12.2018 in CHF
Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	207 416.75	40 422.30	8 570.70	36 810.90	202 457.45
Total	207 416.75	40 422.30	8 570.70	36 810.90	202 457.45

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

Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Total Anlagen
Anschaffungskosten					
Anlagewert	1.1.2018	304 273 932.24	594 450 188.31	51 615 104.28	950 339 224.83
Zuwachs/Zugänge	2018	51 672 234.00	2 000 000.00	38 980 538.71	92 652 772.71
Entwidmungen	2018	0.00	1 826 177.00	0.00	1 826 177.00
Abgänge/Korrekturen	2018	0.00	-201 521.03	-2 922 720.35	-3 124 241.38
Umgliederungen	2018	4 454 157.85	19 745 161.05	-32 175 413.44	-7 976 094.54
Anlagewert	31.12.2018	360 400 324.09	617 820 005.33	55 497 509.20	1 033 717 838.62
kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per	1.1.2018	54 504 508.06	298 272 555.14	-4 584 384.31	348 192 678.89
Dauernde Wertminderungen	2018	0.00	0.00	-9 104 591.00	-9 104 591.00
Auf-/Abwertungen	2018	9 438 992.82	-34 948 442.07	0.00	-25 509 449.25
Umgliederungen	2018	0.00	0.00	7 976 094.54	7 976 094.54
Stand per	31.12.2018	63 943 500.88	263 324 113.07	-5 712 880.77	321 554 733.18
Buchwert netto	31.12.2018	424 343 824.97	881 144 118.40	49 784 628.43	1 355 272 571.80

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Forderungen gegenüber Dritten**CHF 2025 011.17**

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

2 Delkredere**CHF 217 000.00**

in CHF	1.1.2018	31.12.2018	Veränderung	in % *
Bestand	161 000.00	217 000.00	56 000.00	10.72%

* 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 102 807.00**

In dieser Position sind geleistete Anzahlungen für den Erwerb von zwei Liegenschaften mit Übertragung von Nutzen und Gefahr im Jahr 2019 ausgewiesen.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen**CHF 6 956 438.65**

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 82% aller Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Periode 2017/2018 abgerechnet. Es sind keine älteren Heiz- und Nebenkostenabrechnungen hängig.

5 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften CHF 7 379 560.00

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	6.0	OR
Baugesellschaft Nydeggen AG	500 000.00	50.00	250 000.00	12 500.00	5.0	OR
Biwo AG	500 000.00	40.00	150 000.00	12 000.00	6.0	OR
Gäbelbach Immobilien AG	5 120 000.00	6.05	31 000.00	0.00	0.0	OR
Logis Suisse AG	104 726 910.00	0.22	129 375.00	5 750.00	2.5	OR
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	8.89	800 000.00	16 000.00	2.0	OR
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	16.28	1 008 000.00	0.00	0.0	OR
Wylar-Baugesellschaft AG	1 200 000.00	25.00	300 000.00	150 000.00	50.0	OR
Regio Wohnbau AG	1 454 000.00	3.44	18 750.00	1 500.00	3.0	OR
Egelmoos AG	130 000.00	53.85	70 000.00	3 500.00	5.0	OR
TEAG Technologiepark Immobilien AG	4 800 000.00	33.33	2 560 000.00	24 000.00	1.5	OR
Baugenossenschaft Aare Bern	860 000.00	24.07	129 375.00	10 350.00	5.0	OR
Baugenossenschaft Bethlehem	160 000.00	50.00	61 250.00	4 800.00	6.0	OR
Baugenossenschaft Brünen-Eichholz	723 000.00	22.00	86 250.00	5 462.50	4.8	OR
FAMBAU Genossenschaft	5 186 000.00	1.46	27 750.00	2 220.00	3.0	OR
Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	76.92	22 500.00	1 800.00	6.0	OR
Baugenossenschaft TerraBern	304 000.00	57.89	1 506 560.00	70 400.00	40.0	OR
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	455 000.00	17.58	60 000.00	4 800.00	6.0	OR
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	1 310 000.00	8.06	33 750.00	2 700.00	3.0	OR
Total			7 379 560.00	338 582.50		

6 Darlehen CHF 357 126.90

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat insgesamt drei 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 an die Gäbelbach-Immobilien AG und im 2016 ein weiteres Darlehen an den Verein Sunraising in Bern in der Höhe von CHF 15 000 gewährt.

7 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften CHF 1 305 487 943.37

in CHF	Mietertrag	Buchwert
Wohnen	20 765 785.97	458 419 699.37
Geschäfte	23 736 307.94	415 565 142.78
Landwirtschaft	219 369.65	17 438 962.71
Baurechte	15 580 150.87	327 549 849.55
Baulandparzellen	0.00	86 514 288.96
Total	60 301 614.43	1 305 487 943.37

8 Anlagen im Bau CHF 49 784 628.43

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

9 Laufende Verbindlichkeiten CHF 19 134 295.72

Die laufenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden, die der Mieterschaft in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten von hängigen Abrechnungen, die Kontokorrentschuld gegenüber der Stadt Bern sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2019.

10 Passive Rechnungsabgrenzungen CHF 9 538 451.60

in CHF	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2824 788.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	6484 750.00
übrige Abgrenzungen	228 913.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	9 538 451.60

11 Langfristige Verbindlichkeiten CHF 430 000 000.00

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	0.8350	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
Total				430 000 000.00

12 Verwaltungshonorare CHF 816 157.80

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 1 564 532.72**

in CHF	
Bauherrenleistungen	473 076.41
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	869 107.85
Dienstbarkeitsentschädigungen	155 074.75
übrige Entgelte	67 273.71
Total Übrige Erträge	1 564 532.72

14 Instandhaltung/Instandsetzung **8 851 069.52**

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

15 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten **CHF 923 283.19**

in CHF	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	321 447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	28 228.50
Service- und Wartungsarbeiten	321 325.50
Forderungsverluste	33 888.82
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	218 392.87
Total	923 283.19

16 Verwaltungskosten **CHF 8 402 755.09**

Bei den Verwaltungskosten ist gegenüber dem Vorjahr eine Kostenerhöhung von CHF 0.4 Mio. zu verzeichnen. Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

17 Marktanpassungen Liegenschaften und Wertschriften / Entnahme aus Neubewertungsreserve **CHF 31 506.35**

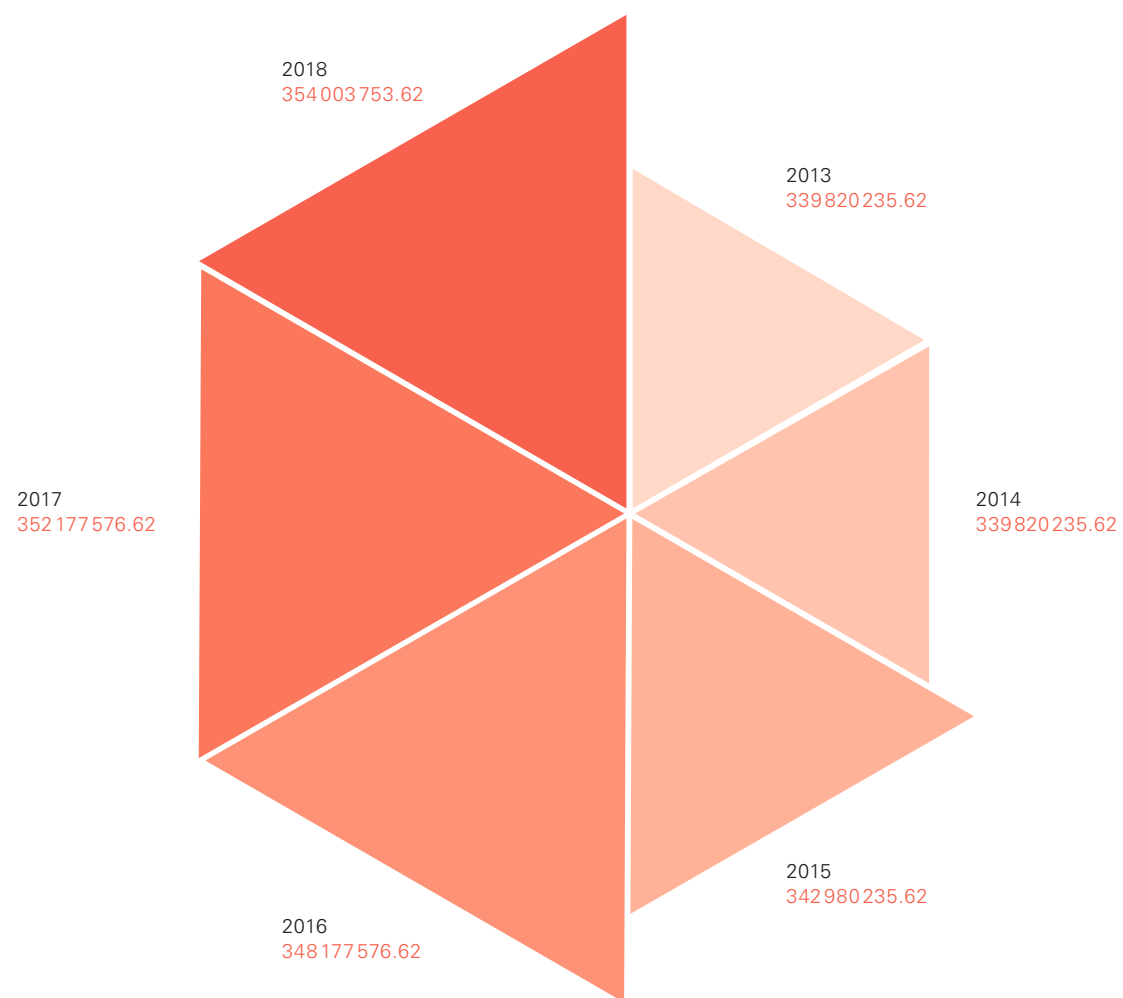
Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften betragen netto CHF -25 509 449.25 und der Beteiligungen netto CHF -732 307.50. HMR2 sieht vor, dass negative Marktwertanpassungen über die Neubewertungsreserve gedeckt werden können. Die Entnahme aus der Neubewertungsreserve beträgt im Berichtsjahr CHF 26 273 263.10.

18 Entnahme aus Erneuerungs- und Innovationskonto **CHF 9 104 591.00**

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

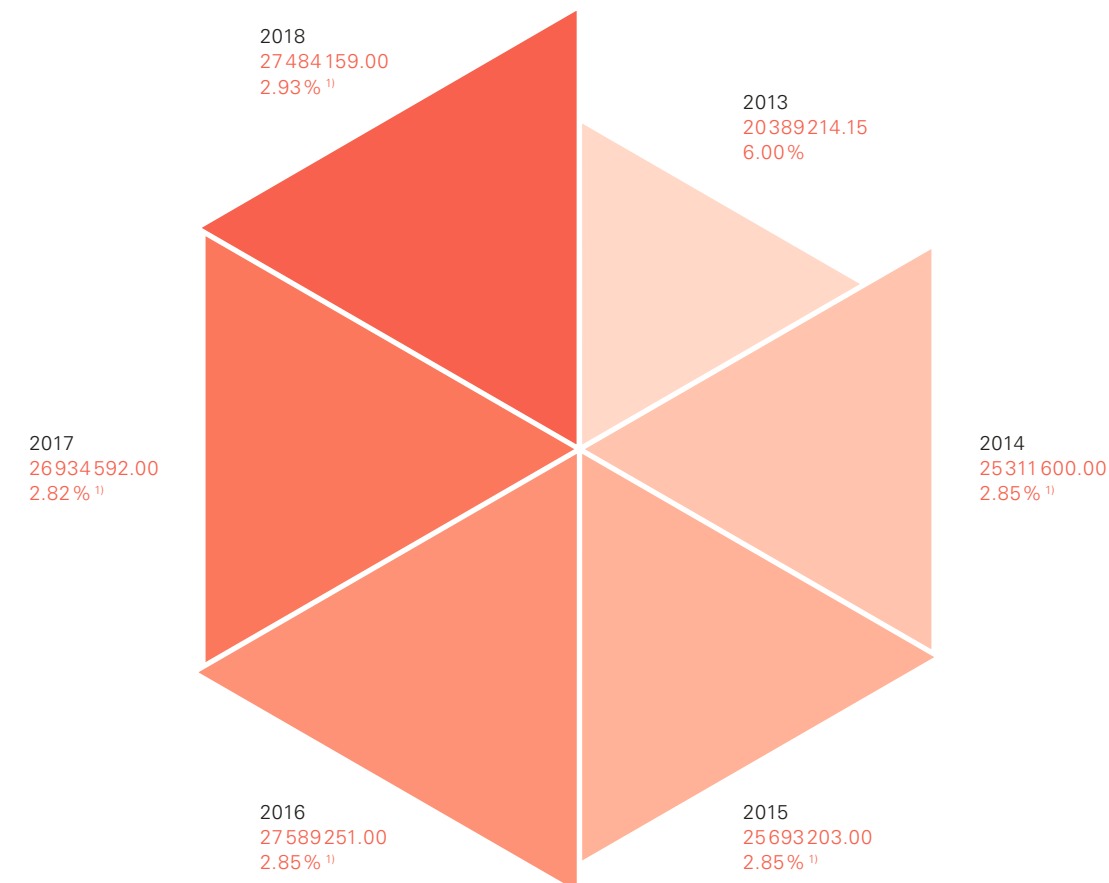
Dalmaziquai 67, Dalmazirain 30	Gesamtsanierung
Jurastrasse 58	Gesamtsanierung
Morellhaus	Gesamtsanierung
Attinghausenstrasse 19–31	Sanierung
Dalmaziquai 9	Sanierung
Effingerstrasse 43	Sanierung
Kleefeldstrasse 2–12	Sanierung
Restaurant Klötzlikeller	Sanierung
Zähringerstrasse 22	Sanierung

Dotationskapital



	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dotationskapital	339 820 235.62	339 820 235.62	342 980 235.62	348 177 576.62	352 177 576.62	354 003 753.62
Erneuerungskonto	198 572 816.96	207 902 091.01	220 477 291.37	219 631 033.81	222 596 476.36	223 038 096.72
Subventionskonto	14 500 000.00	17 000 000.00	19 500 000.00	19 500 000.00	21 500 000.00	23 320 000.00
Innovationskonto	16 175 000.00	18 775 000.00	21 375 000.00	21 320 000.00	23 320 000.00	21 433 000.00
Neubewertungsreserve	-	318 018 552.72	363 711 352.72	346 498 760.55	318 431 840.14	292 158 577.04
Total Fondskapital	569 068 052.58	901 515 879.35	968 043 879.71	955 127 370.98	938 025 893.12	913 953 427.38

Verzinsung Fondskapital



	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Verzinsung Fondskapital	20 389 214.15	25 311 600.00	25 693 203.00	27 589 251.00	26 934 592.00	27 484 159.00
Zinssatz	6.00%	2.85% ¹⁾	2.85% ¹⁾	2.85% ¹⁾	2.82% ¹⁾	2.93% ¹⁾

¹⁾ Die Fondskapitalverzinsung wurde im Jahr 2014 neu geregelt mit dem Ziel, die jährliche Entschädigung an die Stadt Bern verbindlich und transparent festzulegen. Im Berichtsjahr beträgt die Fondskapitalverzinsung CHF 27.5 Mio; dies entspricht 2.93% des Fondskapitals per Beginn des Geschäftsjahres 2018.

*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 eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar. Der separat erscheinende Nachhaltigkeitsbericht 2018 wird dagegen einen vertieften Einblick in die nachhaltige Entwicklung des Fondsvermögens geben. Erstmals wird der Nachhaltigkeitsbericht ausschliesslich in digitaler Form erscheinen. Ab Sommer 2019 werden zusätzliche Informationen zur nachhaltigen Entwicklung des Immobilienportfolios von Immobilien Stadt Bern online publiziert.

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 496 Teilgebäude bewertet (ein Teilgebäude weniger als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder weist gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung um 0.1 Punkte auf (Maximum: 5 Punkte).

Weil 2018 mehr Bauprojekte (Neubauten und Gesamtanierungen) realisiert wurden, wuchsen u.a. die Werte für die Wertschöpfung und die Betriebsenergie entscheidend an. Der Erwerb älterer Liegenschaften, welche generell eine schlechtere Bausubstanz aufweisen und mit fossil betriebenen Heizungen ausgestattet sind, beeinflusst (wie in den Vorjahren) die Gesamtnote der nachhaltigen Entwicklung des Fondsportfolios negativ. Mit Blick auf die Investitionsplanung des Fonds für die nächsten 10 Jahre dürfte sich das Teilportfolio der Wohnliegenschaften in allen Nachhaltigkeitsaspekten hingegen positiv entwickeln.

Teilportfolio Wohnliegenschaften

Das Teilportfolio Wohnliegenschaften umfasst insgesamt 445 Teilgebäude (fünf Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Neubau-Liegenschaften Morgenstrasse 15, Zwysigstrasse 12/14 und Bahnstrasse 69 (Modulbau) wurden erst-

malig ausgewertet. Die Liegenschaft Lorrainestrasse 60 wurde per 1. Januar 2018 in einem Vermögensübertrag vom Verwaltungs- ins Fondsvermögen transferiert. Die beiden Reiheneinfamilienhäuser Winterfeldweg 117d/118b sind durch Ausübung eines Vorkaufrechts (Baurecht) an den Fonds übergegangen. In den letzten beiden Jahren wurden die Liegenschaften Brünnenstrasse 50, Werkgasse 10/12 und Schwarztorstrasse 72 zugekauft und somit 2018 erstmals bewertet.

Am 31. Dezember 2018 befanden sich folgende Liegenschaften in einer Sanierungsphase: Lorrainestrasse 51, Jurastrasse 58, Bahnstrasse 89 (Modulbau), Dalmazirain 30 und 32. Diese fünf Liegenschaften wurden deshalb 2018 nicht ausgewertet. Die alten Liegenschaften an der Bahnstrasse 69 und 89 wurden 2018 abgebrochen.

Die Gesamtbewertung des Teilportfolio Wohnliegenschaften beträgt wie im Vorjahr 3.3 Punkte. Während die Nachhaltigkeitsaspekte Gesellschaft und Wirtschaft stabile Werte aufweisen, steigerte sich der Aspekt Umwelt um 0.1 Punkte.

Sämtliche hinzugekommenen Neubauten werden mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpen) versorgt. Auf dem Flachdach des Neubauprojekts Morgenstrasse 15 wurde eine Photovoltaikanlage realisiert. Da seit dem 1. Januar 2018 der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) möglich ist, kann der Fonds als Eigentümer dieses Mehrfamilienhauses den eigens produzierten Solarstrom allen Bewohnenden zum Eigenverbrauch zur Verfügung stellen. Der Fonds plant künftig weitere ZEV-Photovoltaikanlagen zu realisieren.

Dank diversen Neubauprojekten setzt sich die anhaltend positive Entwicklung im Bereich des Angebots an hindernisfreien Wohnungen im Berichtsjahr fort; 20 neue hindernisfreie Wohnungen erweitern 2018 das Portfolio. Insgesamt stehen damit 288 hindernisfreie Wohneinheiten zur Verfügung. Auch in den Folgejahren dürfte dieser erfreuliche Trend anhalten.

Der Zustandswert des Handlungsfeldes der Bausubstanz hat sich um 0.1 Punkte verbessert. Da 2018 gegenüber dem Vorjahr mehr Neubau- und Gesamtanierungsprojekte realisiert wurden, konnte der negative Einfluss der meist schlechten Bausubstanz der neu erworbenen (alten) Liegenschaften kompensiert werden.

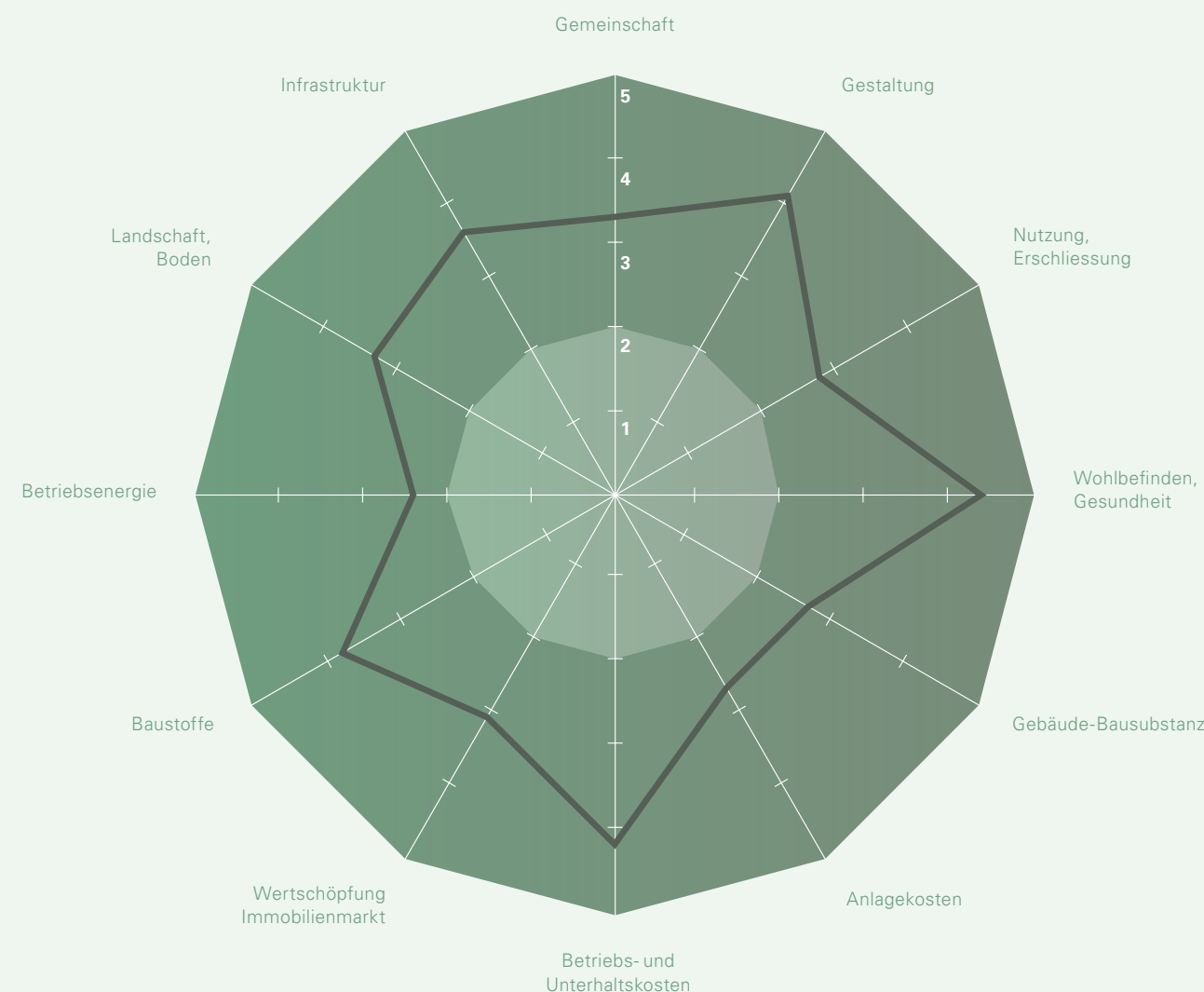
Teilportfolio Geschäftliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 48 Teilgebäuden in die Auswertung ein (sechs weniger als im Berichtsvorjahr). Die vier Pavillons Spinnereiweg 7b-7d, 9 und das Gebäude Spinnereiweg 15 wurden im Baurecht abgegeben. Die Sanierungsphase der Liegenschaft Postgasse 14 (Morellhaus) hat sich aufgrund eines Brandfalls während der Sanierung verlängert.

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftliegenschaften steigerte sich um 0.1 Punkte. Der Durchschnittswert der 48 Teilgebäude liegt neu bei 3.5 Punkten. Mit der Abgabe im Baurecht von fünf Geschäftliegenschaften ist die Anzahl der hindernisfreien Liegenschaften etwas gesunken, dafür erhöhte sich minimal der prozentuale Anteil an erneuerbaren Energien. Ein Meilenstein wird 2019 im Gewerbepark Felsenau gesetzt: Der fossile Energieträger der Heizzentrale, welche als Contracting-Projekt mit Energie Wasser Bern (ewb) realisiert wird, soll durch eine neue Holzpelletanlage ersetzt werden.

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. Energie Wasser Bern wird eine für 2018 geplante Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Steildach eines Laufstalls in Oberbottigen voraussichtlich 2019 realisieren. In absehbarer Zeit wird diese Massnahme die einzige Optimierungsmöglichkeit im Teilportfolio Landwirtschaft bleiben.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

3.4*

Gesellschaft	3.6	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.3
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.8
1.2 Gestaltung	4.1	2.2 Anlagekosten	2.7	3.2 Betriebsenergie	2.4
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1	3.4 Infrastruktur	3.6

Total bewertete Teilgebäude

496

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 6060
immobilien@bern.ch
www.bern.ch/immobilien

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografie/Visualisierungen:
– Remo Ubezio, Bern
– Immobilien Stadt Bern
– Bloom Identity GmbH, Bern
– Vista Plus – Peter Burri, Schwarzenburg
– Feuerwehr Stadt Bern
– Rolf Siegenthaler Fotografie, Bern
– vifian möbelwerkstätte ag
– Campanile + Michetti Architekten AG
– GWJ Architektur AG Bern
– Zollhaus – One Suite Hotel

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

Lithografie/Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

April 2019

Frontseite:
Planausschnitt des Gewinnerprojekts
zum Wettbewerb «Städtebau und Stadt-
teilpark Viererfeld/Mittelfeld»

