



Immobilien  
Stadt Bern



**Geschäftsbericht 2021**  
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern

# F S O S

# Inhalt

Dieses PDF ist  
interaktiv. Klicken  
Sie einfach auf  
den Inhalt, den Sie  
lesen möchten.



- 3** Vorwort
- 6** Das Jahr in Kürze – eine Auswahl
- 8** Fonds 2021: Die Kurzübersicht
- 12** Gesellschaftsorgane 2021
- 14** Bewirtschaftung mit Fingerspitzengefühl
- 17** Interview mit Robert Mäder
- 21** Wohnliegenschaften
- 28** Geschäftsliegenschaften
- 32** Baurechte und Entwicklungsareale
- 39** Landwirtschaft
- 40** Beteiligungen und Wettbewerbe
- 43** Finanzbericht
- 44** Kommentar zur Jahresrechnung 2021 des Fonds  
für Boden- und Wohnbaupolitik
- 45** Bilanz
- 48** Erfolgsrechnung 2021
- 52** Erfolgsrechnung 2021 nach Produktgruppen; Teil 1
- 54** Erfolgsrechnung 2021 nach Produktgruppen; Teil 2
- 56** Geldflussrechnung 2021
- 57** Anhang zur Jahresrechnung 2021; Regelwerk
- 59** Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung
- 64** Fondskapital nach Gewinnverwendung
- 65** Verzinsung Fondskapital
- 66** Impressum

# Vorwort

**Der Geschäftsbericht 2021 des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik (Fonds) ist eine besondere Ausgabe: Erstens erscheint er nur in digitaler Form – auf eine Printversion wird verzichtet. Dies ist nicht nur ökologisch, sondern ermöglicht als Mehrwert direkte Links auf Online-Inhalte, was auf Papier nicht möglich wäre. Zweitens wurde auch das Layout des Berichts überarbeitet.**

Aus finanzieller Sicht knüpft der Fonds nahtlos an die erfolgreichen vergangenen Jahre an: Die Jahresrechnung schliesst für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Gewinn von 54,1 Millionen Franken um rund 7,0 Millionen Franken besser ab, als budgetiert. Die Fondskapitalverzinsung an den allgemeinen Haushalt der Stadt Bern erhöhte sich mit 27,9 Millionen Franken gegenüber dem Vorjahr mit 27,3 Millionen Franken leicht.

Eine Kernkompetenz des Fonds bildet die Bewirtschaftung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Um adäquat auf die sich verändernden Bedürfnisse seitens der Mieter\*innen reagieren zu können und gleichzeitig den hohen Ansprüchen an die Vorbildrolle gerecht zu werden, arbeitet bei Immobilien Stadt Bern seit Ende 2019 ein Immobilienbewirtschaftler mit Sozialfokus. Als Schwerpunktthema wird im vorliegenden Geschäftsbericht seine Arbeit am Beispiel der städtischen Siedlung Murifeld beleuchtet.

Eine Vorbildrolle hat der Fonds auch bei der Bewältigung der Corona-Pandemie eingenom-

men. Zur Unterstützung der Gewerbetreibenden hat der Fonds 2020/21 Mietzinserlasse in der Höhe von rund 3,6 Millionen Franken gewährt. Während die Corona-Pandemie vorerst überstanden scheint, stellen die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine Politik und Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Obwohl für die Unterbringung der Flüchtlinge in erster Linie die Kantone zuständig sind, kann auch der Fonds seinen Beitrag leisten und damit die grosse Solidarität und das Engagement der Bevölkerung mittragen: Auf einer Teilfläche des Viererfelds (und damit auf Boden des Fonds) erstellt und betreibt der Kanton ein Containerdorf für rund 1000 Geflüchtete. Die laufende Arealentwicklung wird dadurch nicht beeinflusst. Hingegen musste die für Mai 2022 geplante Abstimmungsvorlage zur Abgabe des städtischen Lands im Baurecht und zur Krediterhöhung aufgrund einer hängigen Stimmrechtsbeschwerde sistiert werden. Für das weitere Vorgehen stehen nun verschiedene Optionen zur Verfügung.

**Wichtige Meilensteine konnten im Berichtsjahr bei folgenden Arealentwicklungen gesetzt werden:**

Im Herbst wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb für das neue Quartier auf dem Gaswerkareal abgeschlossen. Gemäss der erstrangierten Idee «Downtown Gastown» sollen Teile des Areals dicht bebaut werden, während andere Flächen bewusst für Natur und Freizeitnutzungen unbebaut bleiben. Als nächstes gilt es nun, die Vision von «Downtown Gastown» in einen Rahmen- und Entwicklungsplan zu überführen.

Zur Entwicklung des Zieglerareals wurden im vergangenen Jahr Studien für die Areal- und Nutzungsstrategie abgeschlossen. Unter anderem wurde mit den Zwischennutzenden, dem



Quartier und der Gemeinde Köniz ein Leitbild für die Entwicklung des Areals erarbeitet.

Neben diesen grossen Entwicklungsprojekten informiert der vorliegende Bericht auch über zahlreiche kleinere und weniger im Fokus der Öffentlichkeit stehende Projekte. So wurden im Berichtsjahr umfangreiche Sanierungen durchgeführt (Dalmazirain 34+36, Zieglerstrasse 9 und Langmauerweg 1) und mit dem Neubau am Centralweg 15 begonnen. Allen Projekten gemein ist jeweils nicht nur ein hoher Anspruch an die architektonische Qualität, sondern auch die Erfüllung von übergeordneten wohnpolitischen Zielen. So konnte unter anderem das Angebot an Wohnungen für das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) vergrössert werden. Weitere Wohnungen im Segment GüWR werden in der städtischen Siedlung an der Reichenbachstrasse 118 realisiert, wo im Juli 2021 der Spatenstich erfolgte. Und ganz im Sinne des Legislaturziels «Stadt der Nachbarschaften» wurde die erste Zwischennutzung unter dem Motto «Aus dem Quartier – für das Quartier» auf dem Gaswerkareal gestartet.

Der Geschäftsbericht zeigt, dass der Fonds auch in anspruchsvollen Zeiten seine Ziele nachhaltig verfolgt. Wir bedanken uns herzlich bei den Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern sowie allen Partner\*innen in der Stadtverwaltung, die trotz den besonderen Umständen mit viel Flexibilität und Elan zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen haben. Unser Dank gilt aber auch den Mitgliedern der Betriebskommission des Fonds und allen externen Personen, Institutionen und Unternehmen, die im vergangenen Jahr an der Planung und Realisierung unserer Projekte mitwirkten.

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

**Kristina Bussmann**  
Leiterin Immobilien Stadt Bern  
Mitglied der Betriebs-  
kommission des Fonds für  
Boden- und Wohnbaupolitik

# Das Jahr in Kürze – eine Auswahl



## Mai

Passend zur Jahreszeit startet die Zwischennutzung «Fabrikgarten» auf dem Gaswerkareal. Unter dem Motto: «Aus dem Quartier – für das Quartier» bespielt der Schönau-Sandrain-Leist mit kreativen Projekten die brachliegende und nicht von Altlasten betroffene Fläche zwischen der Monbijoubrücke und der alten Mauer des Fabrikgartens der Ryff-Fabrik. Neben einem Gemeinschaftsgarten bereichern seither auch verschiedene Events das Quartierleben. Geplant ist zudem eine Rollerbahn, wozu im Berichtsjahr ein Crowdfunding durchgeführt wurde.

→ Mehr zu den Geschäftsliegenschaften und Zwischennutzungen ab S. 28

## Januar

Nachdem sich die Jurierung – unter anderem aufgrund der Corona-Pandemie – verzögerte, wird das Siegerprojekt «Frau Holle» für das Baufeld O1 auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage Warmbächli einstimmig auserkoren. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft plant im neuen Quartier «Holliger» ein Hochhaus mit 68 Wohnungen, das als Skelettbau in einer Holz-Beton-Verbundbauweise mit vorgefertigten Deckenfeldern konzipiert wird. → Mehr zu den Beteiligungen und Wettbewerben ab S. 40



## Juli

Auf dem städtischen Areal des früheren Bildungszentrums Pflege wird an der Reichenbachstrasse 118 bis zum Frühjahr 2023 eine städtische Überbauung mit rund 100 Wohnungen realisiert. Nachdem der Rückbau abgeschlossen und die Baugrube für die neue Wohnüberbauung vollständig ausgehoben wurde, beginnen im Juli die eigentlichen Bauarbeiten zur Erstellung der aus vier Gebäuden bestehenden Überbauung. Zur Grundsteinlegung wurde im Baugrund eine Zeitkapsel vergraben mit zwei Tageszeitungen, einer Medienmitteilung sowie einem Henkel einer römischen Olivenölamphore, der zuvor im benachbarten Reichenbachwald gefunden wurde. → [Mehr zu den Wohnliegenschaften ab S. 21](#)



## November

Der Gemeinderat verabschiedet die nächste Abstimmungsvorlage zur Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld zuhanden des Stadtrats. Das Geschäft beinhaltet eine Krediterhöhung um 124.6 Millionen Franken auf insgesamt 196.4 Millionen Franken und regelt die Abgabe des städtischen Lands im Baurecht. Die Krediterhöhung wird zur Finanzierung für die Projektierung und Realisierung von städtischen Infrastrukturmassnahmen, wie bspw. Quartierplätze, Parkieranlagen und Grünräume, beantragt. → [Mehr zu den Arealentwicklungen auf S. 33](#)



## September

Im alljährlichen Nachhaltigkeitsbericht von Immobilien Stadt Bern werden die wichtigsten Erkenntnisse zum aktuellen Zustand sowie zur Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios zusammengefasst (inkl. Liegenschaften des Fonds). Die Auswertung für das Jahr 2020 zeigt, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften unverändert hoch ist. Mit Blick auf bereits getätigte und noch geplante Investitionen dürften jedoch mittel- bis langfristig erhebliche Fortschritte erzielt werden. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint zum letzten Mal in dieser Form. Neu werden alle relevanten Daten online zur Verfügung gestellt. → [Nachhaltigkeitsbericht 2020](#) → [Visualisierung Daten NIM](#)

## Dezember

Erstmals seit 2018 stagniert die Anzahl Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Nach der jeweils am Ende eines Jahres durchgeführten Überprüfung werden 661 GüWR-Mietverträge gezählt, womit gegenüber dem Vorjahr nur ein zusätzlicher Vertrag in diesem Segment hinzugekommen ist. Die Entwicklung blieb damit unter der Zielvorgabe des Stadtrats von jährlich 50 zusätzlich im GüWR vermieteten Wohnungen. Dies in erster Linie wegen der um 15% gesenkten Einkommenslimiten für die Anspruchsberechtigung, weniger Neuvermietungen nach Sanierungen und weniger Immobilienzukäufen. → [Mehr zur GüWR-Überprüfung auf S. 22](#)



# Fonds 2021:

# Die Kurzübersicht

## Finanzkennzahlen

in Fr.

<b>Jahresergebnis</b>	<b>54 106 603.48</b>
Gewinnverwendung:	
Einlage in das Erneuerungskonto	7 681 603.48
Einlage in das Innovationskonto	900 000.00
Einlage in das Subventionskonto	800 000.00
Gewinnvortrag	44 725 000.00
Bilanzsumme	1 543 665 462.58
Anlagevermögen	1 533 607 029.08
Eigenkapital	951 063 974.06
Dotationskapital	356 678 611.62
Neubewertungsreserve	89 450 000.00
Schwankungsreserve	68 530 000.00
Verzinsung Fondskapital (Abgabe an die Stadt)	27 875 338.00
Marktwerte Liegenschaften (exkl. Anlagen im Bau)	1 520 849 181.18
Erfolg vor Verzinsung an die Stadt	81 981 941.48
getätigte Investitionen inkl. Instandhaltung und -setzung	70 734 352.32

## Produktekennzahlen

in %

### Nettorendite für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	2.58
Geschäftsliegenschaften	2.86

### Instandhaltungsquote für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	24.18
Geschäftsliegenschaften	20.17

### Instandsetzungsquote für die Teilportfolios

Wohnliegenschaften	12.31
Geschäftsliegenschaften	1.77



## Ergebnisse der Produktgruppen

in Fr.

	Anlagevermögen in%	Ertrag	Ertrag in%	Aufwand	Ordentlicher EBIT
Wohnliegenschaften	35.5	24 212 910.26	36.8	10 130 966.86	14 081 943.40
Geschäftsliegenschaften	26.6	22 053 860.62	33.5	10 394 536.71	11 659 323.91
Landwirtschaft	1.3	219 450.20	0.3	298 200.83	- 78 750.63
Baurechte	23.6	18 438 364.41	28.0	2 941 636.42	15 496 727.99
Beteiligungen	0.5	324 329.00	0.5	142 579.06	181 749.94
Dienstleistungen für Dritte	Aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte resultieren insgesamt Honorareinnahmen von Fr. 501 257.52 und anteilige Kosten von Fr. 461 731.04 innerhalb der Fondsrechnung.				
Dienstleistungen für Behörden	Die Aufwendungen für die Behördentätigkeit beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 923 463.61				

## Marktwert

in Fr.

<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>545 028 165.98</b>
Wohnsiedlungen (1912 – 1924)	86 585 256.97
Wohnsiedlungen (1943 – 1949)	62 205 473.68
Wohnsiedlungen (ab 1950)	33 370 813.41
diverse Wohnliegenschaften	362 866 621.92
<b>Geschäftsliegenschaften gesamt</b>	<b>407 175 917.44</b>
Wohn- und Geschäftshäuser	105 745 179.64
Industrie- und Gewerbeliegenschaften	301 430 737.80
<b>Landwirtschaft gesamt</b>	<b>20 164 883.76</b>
Landwirtschaftliche Heimwesen	8 957 517.96
Landwirtschaftliche Grundstücke	11 207 365.80
<b>Baurechte gesamt</b>	<b>361 904 814.41</b>
Baurechte zu Wohnbauzwecken	73 683 745.08
übrige Baurechte	288 221 069.33
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>161 013 696.67</b>
Baulandparzellen und übrige Parzellen	161 013 696.67

## Personalkennzahlen Immobilien Stadt Bern

Geschäftsleitungsmitglieder	8
Mitarbeitende Verwaltung	93
Mitarbeitende Hauswirtschaft und Reinigung	419
Mitarbeitende Rebgut	7
Auszubildende	10

## Betriebskennzahlen

Vertragswesen Immobilienmanagement Fondsvermögen und Portfoliomanagement

	Fonds/ Gemeindeeigene Objekte	Gemietete Objekte
Wohnungsmietverträge	2371	537
→ davon im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	653	8
→ davon WEG-Mietverträge	321	0
Geschäftsmietverträge	370	17
Umsatzmietverträge	32	0
Parkplatz- und Garagenmietverträge	621	229
Baurechtsverträge	425	0
Pachtverträge	154	0

## Wohnliegenschaften des Fonds – Objektbestand 2021

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	117	19	44	26	23	2				1	2	
Kreis II Länggasse-Felsenau	107	1	43	36	19	5	1				2	
Kreis III Mattenhof-Weissenbühl	681	196	159	198	91	26	10				1	
Kreis IV Kirchenfeld-Schoss- halde	383	48	159	116	28	19	4	3	1		5	
Kreis V Lorraine-Breitenrain	288	17	168	64	23	13	2				1	
Kreis VI Bümpliz-Oberbottigen	776	19	89	325	140	36	7				158	2
ausserhalb Stadtgebiet	19	1	2	5	6	1	1		1		1	1
<b>Total Teilportfolio Wohnen</b>	<b>2371</b>	<b>301</b>	<b>664</b>	<b>770</b>	<b>330</b>	<b>102</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>170</b>	<b>3</b>



621

**Parkplatz- und  
Garagenmietverträge**

2371

**Wohnungs-  
mietverträge**

370

**Geschäfts-  
mietverträge**

425

**Baurechts-  
verträge**

419

**Mitarbeitende  
Hauswirtschaft und  
Reinigung**

93

**Mitarbeitende  
Verwaltung**

154

**Pachtverträge**

8

**Geschäftsleitungs-  
mitglieder**



# Gesellschafts- organe 2021

## Souverän Berner Stadtrat Berner Gemeinderat

### Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

#### Präsidium

Michael Aebersold, Gemeinderat

#### Mitglieder

Cipriano Alvarez (SP)  
Rudolf Friedli (SVP)  
Adrian Haas (FDP)  
Christine Kipfer (GLP)  
Annette Lehmann (SP)  
Tilman Rösler (GB)  
Martin Zulauf (GFL)

#### von Amtes wegen

Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern  
Alec von Gaffenried, Stadtpräsident  
Thomas Pfluger, Stadtbaumeister  
Franziska Teuscher, Gemeinderätin  
Mark Werren, Stadtplaner

#### Geschäftsstelle

Dagmar Boss

#### Protokoll

Barbara Wälti

### Geschäftsleitung Immobilien Stadt Bern

#### Leitung

Kristina Bussmann

#### Abteilungsstab

Dagmar Boss

#### Portfoliomanagement

Alicia Germann

#### Immobilienmanagement Fondsvermögen

Marc Lergier

#### Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Renate Rolli Sommaruga

#### Entwicklung und Recht

Stefan Christ

#### Baumanagement Fondsvermögen

Kurt Glanzmann

#### Finanzen, Administration und IT

Antonio Quarta

# Betriebskommission



Cipriano Alvarez



Michael Aebersold



Alec von Graffenried



Christine Kipfer



Annette Lehmann



Thomas Pfluger



Rudolf Friedli



Tilman Rösler



Kristina Bussmann



Adrian Haas



Martin Zulauf



Mark Werren

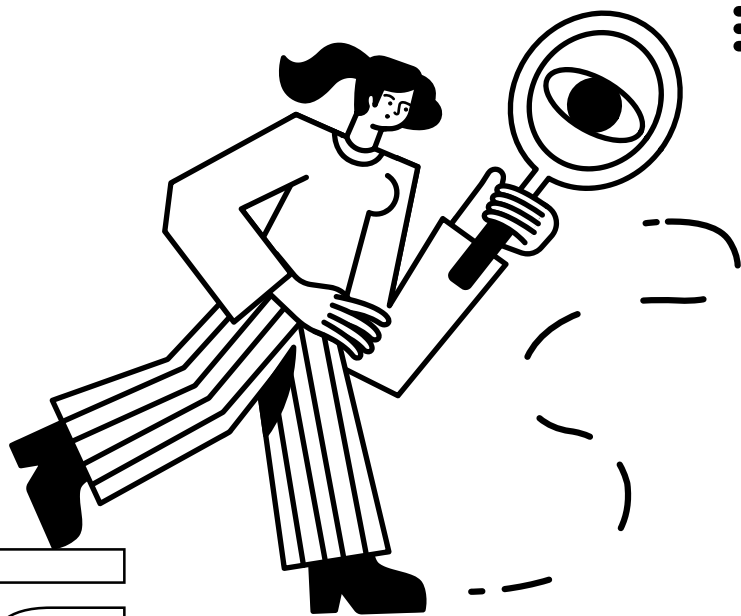


Franziska Teuscher

# Bewirtschaftung

# mit Finger-

# spitzengefühl



**Stadt der Beteiligung», «Wohnstadt der Vielfalt» – als Robert Mäder die Stelle «Immobilienbewirtschafter mit Sozialfokus» Ende 2019 bei Immobilien Stadt Bern antritt, gelten noch diese in Bern oft gehörten Schlagworte der Legislaturziele 2017–2020. Und die aktuelle Legislatur setzt mit «Stadt der Nachbarschaften» einen thematisch eng verwandten Schwerpunkt. Partizipation und soziale sowie räumliche Durchmischung sind jedoch Themen, welche bei der klassischen Ausbildung der Immobilienbewirtschaftung nicht im Mittelpunkt stehen. Vor diesem Hintergrund und in der Überzeugung, dass mit einer bunten und zur Beteiligung aufgerufenen Bevölkerung auch die Ansprüche an die Bewirtschaftung der Fondsliegenschaften steigen, wurde darum bei der Ausschreibung der Stelle der Sozialfokus explizit hervorgehoben.**

**Robert Mäder ist diplomierter Sozialpädagoge HF und hat diverse Aus- und Weiterbildungen in der Organisationsentwicklung sowie in der Regional-, Stadt- und Quartierentwicklung absolviert. Nachfolgend gibt er einen Einblick in seinen Arbeitsalltag und stellt sich im Interview alltäglichen Fragen zu einem nicht ganz alltäglichen Beruf.**

## **Aus der Praxis: Siedlung Murifeld**

Die Siedlung Murifeld ist eine grosse und vielfältige Siedlung, in der die Bewohnenden viel Mitsprache in vielen Aspekten der Siedlungsorganisation geniessen. So vielfältig die Siedlung ist, umso breiter und abwechslungsreicher gestaltet sich für mich das Aufgabenfeld bei der Bewirtschaftung.

Hauptansprechpersonen sind für mich die Delegierten sowie der Vorstand des Quartiervereins Murifeld. Mit diesen zwei Gremien plane ich an Sitzungen neue Projekte sowie Verbesserungen im Siedlungsalltag und wir diskutieren diverse Anliegen, die von Mieter\*innen direkt an uns gelangen. Für Letzteres wurde eigens eine Kontaktstelle eingerichtet; bei einfachen Anliegen und Rückmeldungen werde ich lediglich informiert. Ausgefallene Wünsche und grössere Projekte behandeln wir in der Gruppe und suchen gemeinsam nach der besten Umsetzung. Meine Aufgabe ist es dann jeweils, die Interessen der Stadt zu vertreten und gleichzeitig meine Fachkenntnisse der Quartierentwicklung gewinnend einzubringen. In der Regel findet dieser Austausch quartalsweise statt, bei Bedarf werden zusätzliche Treffen vereinbart. Das verlangt von mir ein gewisses Mass an zeitlicher Flexibilität; für die anderen Beteiligten sehe ich die Herausforderung vor allem darin, dass die Motivation und der Elan aufrechterhalten werden können, da die Mitarbeit in diesen Gruppen freiwillig ist und die finanziellen Mittel begrenzt sind.

Die Begleitung der grösseren Projekte erlebe ich als sehr abwechslungsreich und befriedigend. Gerade weil sich die Gruppen durch ihre heterogene und wechselnde Zusammensetzung auszeichnen, sind die Vorschläge zur Umsetzung konkreter Ideen sehr vielschichtig. Diese Unterschiedlichkeit gibt uns die Möglichkeit, die diversen Anliegen aus enorm vielen Richtungen zu betrachten. Dies führt mitunter zu Lösungen, die für Aussenstehende unorthodox erscheinen mögen, siedlungsintern jedoch genau richtig sind.

Mit den Delegierten sowie dem Vorstand des Quartiervereins arbeite ich auch zusammen, wenn es um die Gestaltung der Aussenräume, der Gärten sowie der Begegnungszonen in der Siedlung geht. Aus dieser Gestaltungsfreiheit ist zum Beispiel auch der «Laden im Murifeld» zu Stande gekommen. Dieser wird auch als Café, als Treffpunkt oder als kleines Eventlokal genutzt. Daneben wurden viele schöne und auch für die umliegende Quar-



Siedlung Murifeld

tierbevölkerung nutzbare Angebote geschaffen, die in den verschiedensten Räumlichkeiten der Siedlung stattfinden; sei dies als Zwischennutzung, als Pop-Up oder als zeitlich unbefristetes Angebot. Das Motto lautet «ausprobieren», anschliessend wird in der Gruppe evaluiert, mit welchem Angebot die grösste Wirkung für die gesamte Siedlung erzielt wird.

Die Gestaltung der Siedlungsräume erfolgt in Zusammenarbeit mit den Mieter\*innen: Zu Beginn eines neuen Projekts liegt die Verantwortung bei den Initiant\*innen. Wenn mit der Weiterentwicklung einer Idee der Koordinationsbedarf steigt, wird in der Regel eine eigene Projektgruppe gebildet, bei der ich hinzugezogen werde. Ab diesem Zeitpunkt besprechen wir gemeinsam, wer im weiteren Verlauf welche Aufgaben übernimmt.

Es sind vor allem diese partizipativen Vorgänge, die meine Arbeit als Bewirtschafter der Siedlung Murifeld prägen. Daneben kümmere ich mich aber auch um alltägliche Anliegen und Anfragen von Mietenden – wie bei einer ganz «normalen» Bewirtschaftung. Allerdings, beim Murifeld weiss man nie genau, was passieren kann. Was zunächst als simple Anfrage beginnt, kann schnell zu etwas grösserem anwachsen, woraus dann wiederum neue Ideen entstehen.

## Kooperationsmodell Siedlung Murifeld

Die städtische Siedlung Murifeld wurde 1922–1925 erbaut und bietet heute mit seinen 264 Wohnungen rund 500 Personen ein Zuhause. Als die Stadt in den 1980er Jahren eine umfassende Sanierung vornehmen wollte, regte sich aus dem Quartier unerwartet heftiger Widerstand. Die Bewohner\*innen gründeten die Mieterinnen- und Mietervereinigung Murifeld und forderten eine sanfte und ökologische Sanierung. Ein politischer Vorstoss, welcher 1989 angenommen wurde, verlangte zudem, dass die Quartierbevölkerung bei der Planung einzubeziehen ist. 1993 begannen die entsprechenden Vorbereitungen unter Mitbestimmung der Mieterschaft; die Sanierungsarbeiten starteten 1995.

Diese «Zusammenarbeit» hat sich bewährt, in der Folge wurde 2003 das Kooperationsmodell zwischen der Stadt und den Bewohnenden der Siedlung vereinbart. Das Kooperationsmodell dürfte in der Schweiz einmalig sein und ermöglicht den Mieter\*innen, ihr Quartier mitzugestalten und Verantwortung zu übernehmen. Durch die Beteiligung an der Pflege und dem Unterhalt des Aussenraums, an der Vermietung des Wohnraums und bei der Planung von Sanierungen trägt die Mieterschaft zudem zu niedrigen Unterhalts- und Mietkosten sowie zu einer nachhaltigen Wohnpolitik bei. Das Kooperationsmodell beinhaltet zudem den «Mieterfranken» von monatlich 18 Franken pro Wohnung. Mit diesem Betrag wird eine gemeindeähnliche Struktur geschaffen, welche das Zusammenleben im Quartier fördert.





## Interview Robert Mäder, Immobilienbewirtschafter mit Sozialfokus bei Immobilien Stadt Bern

Herr Mäder, Sie arbeiten seit Dezember 2019 bei Immobilien Stadt Bern, vorher waren Sie Geschäftsleitungsmitglied eines Vereins, der Menschen mit einer Beeinträchtigung mittels Wohnbegleitungen und psychosozialen Beratungen unterstützt. Wie ist es zum Wechsel gekommen?

Es war wohl wie bei vielen anderen Stellenwechseln auch: Nach diversen Aus- und Weiterbildungen wollte ich die neu erworbenen Fähigkeiten einsetzen – bei der früheren Stelle war das nur eingeschränkt möglich. Für mich war darum die Zeit für neue Herausforderungen gekommen und Immobilien Stadt Bern schien mir der richtige Ort dafür.

Wirtschaftliches und soziales Denken schliessen sich meiner Meinung nach nicht aus. Im Gegenteil; ich glaube, dass langfristig nur mit einer ganzheitlichen Betrachtung echte Fortschritte erzielt werden können. In diesem Sinne schaffen transdisziplinäre Teams einen Mehrwert,

den die Summe der Erfahrungen der einzelnen Mitglieder übersteigt. Ich glaube, bei Immobilien Stadt Bern bzw. bei der Bewirtschaftung der Fondsliegenschaften sehen wir, wie gut sich diese Theorie in der Praxis bestätigt.

Als Immobilienbewirtschafter mit Sozialfokus betreuen Sie ein besonderes Segment innerhalb der Fondsliegenschaften. Wie unterscheidet sich Ihre Arbeit von derjenigen Ihrer Kolleg\*innen?

Da ich vom Team, bzw. auch meinem Vorgesetzten den Auftrag habe, den sozialen Fokus grossflächig einzusetzen, betreue ich weniger Liegenschaften, habe dafür aber genügend Zeit, mich nebst der ordentlichen Bewirtschaftungstätigkeit um die Anliegen und besonderen Bedürfnisse der Mietenden zu kümmern. Gleichzeitig bleiben genügend freie Kapazitäten für die Projektarbeit.

Sie sind unter anderem auch der zuständige Bewirtschafter für die Fahrenden an der Riedbachstrasse 190–194 («Standplatz Buech»), sowie dem kleineren Standplatz an der Wohlenstrasse 60. Welche Herausforderungen sind damit verbunden?

Bei der Bewirtschaftung der Standplätze treffen verschiedene Kulturen aufeinander, umso wichtiger ist darum das gegenseitige Verständnis. Bei der Übernahme des Dossiers habe ich mich zunächst mit der Kultur und Geschichte der Fahrenden auseinandergesetzt. Und natürlich habe ich auch viel im direkten Kontakt gelernt.

Bei der Betreuung der Standplätze hilft mir dieses Wissen, zwischen den Kulturen zu vermitteln: Wichtig ist die Beachtung der sozialen Strukturen, der zwischenmenschlichen Verbindungen und den damit verbundenen Beziehungen. Auch der Umgang auf persönlicher Ebene zu allen Mitgliedern der Gemeinschaft ist für eine gute Zusammenarbeit wichtig. Jedes Vorhaben wird in partizipativen Prozessen angegangen. Hinzu kommt die Öffentlichkeitsarbeit, welche für die Fahrenden in der Schweiz sehr wichtig ist.

In der Schweiz wird die Waschküche in vielen Mietliegenschaften überspitzt als «Kriegsschauplatz» bezeichnet – fast jede und jeder kann dazu passende Geschichten erzählen. Ganz allgemein: Wie tragen Sie zur Schlichtung bei solchen und anderen Konflikten bei? Was ist Ihre Erwartung an die Mietenden?

Ja, da gibt es viele Geschichten... Ich denke, dass es nicht in erster Linie um die Wasch-



Siedlung Murfeld

küchen geht. Vielmehr ist es der gemeinschaftliche Gebrauch einer Räumlichkeit mit den dazugehörigen Maschinen. Nicht jede und jeder hat den gleichen Sinn für Ordnung, Sauberkeit oder beispielsweise auch das Eintragen in Benutzungsplänen.

Gerade bei Waschküchen habe ich die Erfahrung gemacht, dass es zu weniger Konflikten kommt, wenn von der Verwaltung weniger starre Vorgaben definiert werden. Gibt es trotzdem mal Zoff, vereinbare ich – wenn die Liegenschaft nicht zu gross ist – ein Treffen aller Beteiligten direkt in der Waschküche. Das gemeinsame Aufhängen von Infoblättern und eine kurze Austauschrunde sowie die Aufforderung zur gegenseitigen Rücksichtnahme hilft schon viel. Zum Teil kennen sich die Beteiligten nicht und haben sich noch nie gesehen. Wenn sich die Mietenden (besser) kennenlernen, wird der Dialog gefördert und das Entgegenkommen wird spürbar besser.

Die Stadt und der Fonds wollen zu einer sozialen Durchmischung in den einzelnen Quartieren und – wo möglich – auch innerhalb von Liegenschaften beitragen. Während diese Durchmischung gerade im urbanen Raum überwiegend als eine Bereicherung wahrgenommen wird, gibt es auch kritische Stimmen. Welche Erfahrungen haben Sie diesbezüglich als Bewirtschafter gemacht?

Je grösser die Vielfalt in einer Liegenschaft, desto mehr Ressourcen sind vorhanden. Werden

diese Ressourcen gezielt eingesetzt, können sehr gute zwischenmenschliche Unterstützungsleistungen entstehen. Dies kann so weit gehen, dass die Mietenden selbst für ihre Anliegen einstehen und gewisse Vorhaben eigenständig umsetzen. Da braucht es von Seiten Bewirtschaftung neben dem Vorleben von Mitsprache und Partizipation auch eine gute Koordination und die damit verbundene Kommunikation. Ich sage immer, dass eine erfolgreiche Bewirtschaftung (fast) nur in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mieter möglich ist. Sie sind es, die in der Liegenschaft wohnen und diese am besten kennen. Natürlich sind bei solchen Vorgängen auch die übrigen Kontakte sehr wichtig; also Hauswartungen, aber auch andere Organisationen, die in der jeweiligen Liegenschaft ein- und ausgehen. Mit diesen «Mitspielenden» ist eine gute und transparente Kommunikation sehr wichtig. Im besten Fall entwickelt sich ein Teamgeist, der nachhaltig aktuelle und künftige Vorhaben mitträgt.

Bei sehr grossen Liegenschaften sind die Wohnverhältnisse viel anonym. Eine aktiv gelebte Durchmischung über sämtliche Wohnungen ist dann eher selten. Trotzdem kann eine soziale Durchmischung auch bei diesen Liegenschaften zu einer Bereicherung beitragen. In der Regel bilden sich dann einfach lose und zeitlich begrenzte Gruppierungen heraus – je nach Interessen und Bedürfnissen. Man sollte sich auch darüber im Klaren sein, dass sich die meisten Menschen in



der Regel eine Wohnumgebung in ihrem sozialen Milieu aussuchen. Das ist an sich weder gut noch schlecht, aber es zeigt uns auch die Grenzen der sozialen Durchmischung auf.

In der Regel ist es für Menschen mit Behinderungen, dazu zählen körperliche, kognitive und psychische Beeinträchtigungen, schwierig, eine für ihre Bedürfnisse passende Mietwohnung zu finden. Was können Vermieter\*innen tun, um diesen Personen die Wohnungssuche zu erleichtern?

Der Fonds geht mit gutem Beispiel voran und erweitert laufend sein Angebot an barrierefreien Wohnungen. Ende 2020 befanden sich 308 hindernisfreie Wohnungen im Portfolio des Fonds. Bei Neubauten werden die entsprechenden Anforderungen ohnehin erfüllt, wobei jeweils zusätzlich einzelne Wohnungen für erhöhte Ansprüche an die Hindernisfreiheit bereitgestellt werden; wie beispielsweise bei der Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118.

Allgemein empfehle ich Menschen mit Behinderungen, zusammen mit Vermieter\*innen individuelle Lösungen zu suchen. Oft steht dabei nicht nur die Wohnung im Vordergrund. Die Umgebung sowie das Leben im Haus sollten ebenfalls berücksichtigt werden. Die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und möglichen involvierten Stellen kann vieles bewirken. Auch die Sensibilisierung in der Liegenschaft fördert die Toleranz, bzw. die Akzeptanz für die besonderen Bedürfnisse dieser Menschen.

Oft geht es auch um ein einfaches Ausprobieren: Mit einem zu Beginn des Mietverhältnisses aufgebautem Unterstützungsnetzwerk kann rasch auf allfällige Bedürfnisse reagiert werden.



Siedlung Murifeld

Hierzu ist eine lösungsfokussierte und pragmatische Zusammenarbeit sehr wichtig. In vielen Fällen reichen kleine Massnahmen, um zu einer Verbesserung der Situation beizutragen.

Dazu ein Beispiel aus der Praxis: Bei der bereits erwähnten Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 werden neben vielen Familienwohnungen auch zwei Clusterwohnungen (mit je 6.5-Zimmern) realisiert: In einer der beiden Clusterwohnungen wird in Zusammenarbeit mit insieme Kanton Bern eine Wohngemeinschaft für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen einziehen. Schon jetzt bin ich zusammen mit den zukünftigen Mietenden am Aufbau einer Struktur für die integrative und selbstbestimmte Wohnung. Hierbei arbeite ich mit den Mieterinnen und Mietern, deren Familien und den verschiedenen Dienstleister\*innen zusammen. Hinzu kommt der aktuelle Aufbau von Synergien aus der Umgebung. Ich beziehe die zukünftigen Mieter\*innen in die Planung mit ein – sie geben das Tempo vor. Das regelmässige Zusammenkommen mit allen Beteiligten stützt diesen Prozess zusätzlich. So wird die Koordination in der Gruppe verbessert; alle «ziehen am selben Strang».

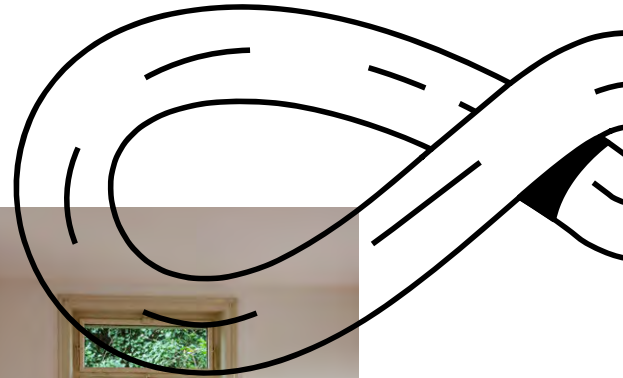
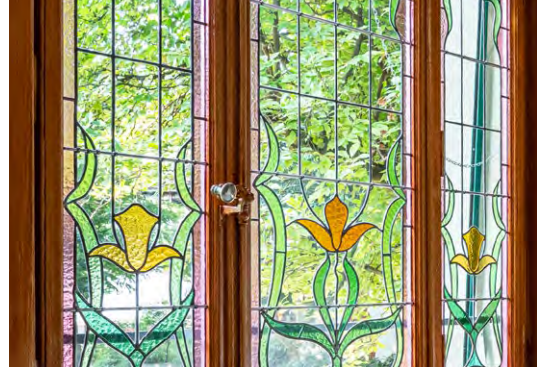
**Fast jede Arbeit hat ihre guten und weniger guten Seiten. Wie ist das bei Ihnen: Was bereitet Ihnen am meisten Freude und was machen Sie nicht so gerne?**

Diese Frage kann ich nicht pauschal beantworten. Es kommt immer auf die jeweilige Situation an. Da ich meistens in Teams arbeite, erfolgt die Verteilung der verschiedenen Aufgaben je nach Ressourcen der involvierten Personen. So gibt es selten Dinge, die ich überhaupt nicht gerne mache. Dass einem mal etwas nicht liegt, gehört dazu. Wenn man den Blick jedoch auf das Ergebnis, bzw. die damit verbundene Wirkung legt, findet man überall etwas, das einen antreibt. Dies ist viel motivierender als viel Energie mit einem Fokus auf Negatives zu verschwenden.

Interview: Philippe Winz, Immobilien Stadt Bern

# Wohnlieger-

# schafften



# Überprüfung Günstiger Wohnraum mit Vermietungs- kriterien im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurde erneut überprüft, ob die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) die einschlägigen Kriterien erfüllten.

Von den überprüften Mietverhältnissen erfüllten 94 % (Vorjahr: 96,45 %) der Mietenden die Vermietungskriterien; 6 % (Vorjahr: 3,55 %) erfüllten sie nicht. Die höhere Wegfallquote ist nicht zuletzt auf die tieferen Einkommenslimiten zurückzuführen, die per 1. Februar 2021 für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte um 15 % gesenkt wurden.

Die Mietzinsrabatte derjenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Vermietungskriterien nicht mehr erfüllten, wurden aufgehoben und die zu Unrecht bezogenen Mietzinsrabatte rückwirkend per 1. Januar 2021 in Rechnung gestellt. Im Zuge der Überprüfung waren keine stossenden Fälle zu verzeichnen, die Kündigungen gerechtfertigt hätten.

Per 31. Dezember 2021 waren 661 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen. Damit erhöhte sich die Anzahl GüWR-Mietverträge gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um eine Einheit. Erstmals seit dem Jahr 2018 konnte damit keine markante Steigerung erreicht werden. Der Grund dafür liegt darin, dass nebst der höheren Wegfallquote als Folge der tieferen Einkommenslimiten im Jahr 2021 weniger Liegenschaften erworben werden konnten und die Anzahl sanierter Wohnungen, die neu zur Vermietung gelangten, tiefer war als in den Vorjahren.



querschnitt A-A



querschnitt B-B

Querschnitte Centralweg 15

## Neubau Centralweg 15

Im August 2021 starteten die Bauarbeiten für das Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und einem Atelier. Das aus einem öffentlich ausgeschriebenem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt hat eine ausserordentlich lange Geschichte hinter sich.

Der Stadtrat bewilligte am 16. Mai 2013 den vom Gemeinderat beantragten Ausführungskredit für den Neubau von 13 Wohnungen am Centralweg 15 in Höhe von 8.82 Millionen Franken, dies jedoch mit einer inhaltlichen Änderung: Die Wohnungen seien zu Marktmieten anzubieten; auf die vom Gemeinderat vorgesehene Teilfinanzierung aus dem Subventionskonto des Fonds sei zu verzichten. Aufgrund von parlamentarischen Vorstössen, rechtlichen Verfahren und nicht zuletzt auch der politischen Forderung

nach preisgünstigen Wohnungen in der Lorraine verzögerte sich die Umsetzung.

Mit diversen Projektoptimierungen konnten die Gesamtkosten um rund eine Million Franken auf 7.78 Millionen Franken reduziert und die Mietzinsen damit deutlich gesenkt werden. Einsparungen wurden insbesondere mit dem Wechsel von einer Holz- zu einer Massivbauweise, mit der Zusammenlegung von Nassräumen, mit der Vereinfachung der Haustechnik und mit der gezielten Auswahl von Materialien und Standards beim Innenausbau erreicht. Bisherige Elemente wie Grundrisse, Wohnungsmix, Anzahl Wohnungen und äusseres Erscheinungsbild wurden beibehalten. Die ovalen freistehenden Balkone, wofür das Projekt den Namen «Baumzimmer» erhielt, wurden bereits bei einer früheren Überarbeitung im Jahre 2014 durch rechteckige und kostengünstigere Balkone ersetzt.

Der Stadtrat hat dem Baukredit im August 2020 zugestimmt und gleichzeitige beschlossen, dass die Hälfte der Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» zu vermieten seien. Die Bauarbeiten haben im Juli 2021 begonnen, der Erstbezug wird voraussichtlich im Sommer 2023 erfolgen.



Bugrube Centralweg 15

## Sanierung Dalmazirain 34 + 36

Die Liegenschaften Dalmazirain 34 und 36 (Baujahr 1926/1927) sind Bestandteil eines Häuserblocks entlang der Monbijoubücke. Die angrenzenden Fondsliegenschaften Dalmazirain 30 und 32 wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt saniert. Zur selben Häuserreihe gehört zudem die Fondsliegenschaft am Dalmaziquai 67, welche ab Frühling 2022 saniert wird.

Die im Berichtsjahr durchgeführten baulichen Massnahmen folgten dem Sanierungskonzept der bereits instand gestellten Nachbarliegenschaften. Konkret wurden die Haustechnik sowie die Wand- und Deckenbekleidungen erneuert und, sofern möglich, die alten ursprünglichen Bodenbeläge aufgefrischt oder wieder hergestellt. In beiden Häusern wurde der Estrich neu zu je einer 2-Zimmerwohnung ausgebaut, womit nun beide Wohnungen von einer herrlichen Aussicht mit Blick auf Gurten und Bundeshaus profitieren. In den untersten Wohnungen musste die Belichtung angepasst werden, da durch den Bau der Monbijoubücke die Fenster unterhalb der Fahrbahn liegen.

Bis auf die Dachwohnungen haben alle Wohneinheiten einen neuen Balkon im Innenhof erhalten, wobei die gewählte Metallkonstruktion jener der Nachbarliegenschaften entspricht. Weiter wurde der gesamte Innenhof aufgewertet und der übrige Aussenraum mit einer neuen Begegnungszone und einer mit Pflanzen bewachsenen Pergola ergänzt. Komplettiert wurde der Aussenraum durch einen grossen gedeckten Abstellplatz für Fahrräder, der so dimensioniert wurde, dass er allen Mietenden der vier Liegenschaften am Dalmazirain zur Verfügung steht. Die Baukosten für die Liegenschaft Dalmazirain 34 belaufen sich auf 1.99 Millionen Franken sowie 1.85 Millionen Franken für die Liegenschaft Dalmazirain 36.

Nach einer rund einjährigen Bauzeit – aufgrund der Eingriffstiefe der baulichen Massnahmen erfolgte die Sanierung im entmieteten Zustand – wurden die 12 Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben, wobei mit Ausnahme der beiden neu geschaffenen Dachwohnungen alle Wohnungen neu im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet sind.

# Instandsetzung Sandrainstrasse 16

Die Liegenschaft an der Sandrainstrasse 16 (Baujahr 1944) wurde dem Fonds 2019 aus einer Erbschaft exklusiv zum Kauf angeboten. Der Erwerb mit einem Kaufpreis von 600 000 Franken ermöglichte ein Wachstum an einem strategisch wichtigen Ort in unmittelbarer Nähe zum Gaswerkareal sowie anderen, direkt angrenzenden Fonds-Parzellen.

Das dreistöckige Gebäude in Hanglage – bestehend aus Kellerräumlichkeiten im Sockelgeschoss, einem überdeckten Autoabstellplatz, zwei Vollgeschossen mit je einer 2-Zimmerwohnung und einer Dachwohnung – war in ein schlechten Zustand und musste nach dem Kauf während rund 9 Monaten instand gestellt werden, in dem alle Küchen und Bäder erneuert, das Dach neu gedämmt und sämtliche Fenster ersetzt wurden. Weiter wurde der Bodenaufbau optimiert und mit neuen Belägen (keramische Platten und Holzparkett) versehen. Im Sockelgeschoss wurden der neue Wasch- und Kellerraum nach einer Entfeuchtung gedämmt, um der permanenten Hangfeuchtigkeit entgegenzuwirken. Auch der Terrassenboden musste aufgrund der Feuchtigkeit neu aufgebaut und abgedichtet werden. Alle Balkone und Terrassen wurden mit neuen Geländern ausgestattet, um die heutigen Anforderungen bezüglich Absturzsicherungen zu erfüllen. Auch die Haustechnik sowie die Wärmeverteilung musste komplett ersetzt werden; die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Einzelboiler.

Nach der Instandsetzung wurden die drei Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet.



Aussenansicht Sandrainstrasse 16



Aussenansicht Zieglerstrasse 9

# Sanierung Zieglerstrasse 9

Die Liegenschaft Zieglerstrasse 9 (Baujahr 1902) liegt im ehemaligen Villenquartier Vilette unweit des Inselspitals und wurde vom Architekt Paul Lindt erbaut (siehe Box). Das herrschaftliche Wohnhaus ist heute als «schützenswert» eingestuft; bemerkenswert sind die vielen bauzeitlich erhaltenen Elemente wie zierliche Jugendstilfenster, dekorative Heizkörper oder kunstvoll geschmiedete Metallbauteile. Auch viele Oberflächenmaterialien wie Terrazzo-Böden oder der massive Berner- und Fischgratparkett sind original, wiesen jedoch – so wie das restliche Gebäude – zahlreiche Alterserscheinungen auf. Die Liegenschaft verfügte bei den Fenstern lediglich über Einfachverglasungen (teils mit Vorfenstern), und die haustechnischen Installationen waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.

In Anbetracht des schlechten Gebäudezustands hat die Betriebskommission des Fonds im November 2019 einer umfassenden Sanierung zugestimmt, welche im Berichtsjahr abgeschlossen wurde. Sämtliche baulichen Massnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und ausgeführt. Die bauzeitlichen Oberflächen und Elemente wurden sorgfältig in Stand gesetzt, aufgefrischt oder mit Bauteilen aus dem Depot der kantonalen Denkmalpflege ersetzt.





Durch Ertüchtigung von Fassaden und Dach sowie einer Aufwertung der bestehenden Fenster konnte das Gebäudeklima spürbar verbessert werden. Die statischen Mängel wurden behoben und die veralteten haustechnischen Installationen komplett ersetzt.

Eingriffe in die Raumstruktur wurden auf ein Minimum beschränkt; nebst Ersatz und Vergrößerung der bestehenden Küche wurden zusätzliche Nasszellen mit Duschen und Badewannen integriert. Dieser gezielte und pragmatische Eingriff ermöglichte es, die Villa in ihrer Gesamtheit zu erhalten, da eine Vermietung über das ganze Gebäude angestrebt wurde. Gleichwohl wäre eine Unterteilung in Geschosswohnungen in Zukunft möglich.

Die Umgebung und der parkähnliche Garten wurden durch das Entfernen kranker Bäume und diversen Neuanpflanzungen aufgefrischt. In Anlehnung an gartendenkmalpflegerische Untersuchungen und einem sorgfältig gefertigten Idealplan der historischen Gartenanlage wurden die bestehenden Aussenflächen umgestaltet und jüngere Verunklärungen rückgebaut. Die Wege wurden mit Kies ausgelegt und der Zaun wie auch das Eingangstor entlang der Zieglerstrasse unter Berücksichtigung denkmalpflegerischen Details erneuert. Zusätzlich wurde die Gartenmauer rund um die Parzelle ertüchtigt und ein grosszügiger Veloabstellplatz errichtet.

Die Sanierung fand im entmieteten Zustand statt. Nach einer Bauzeit von 11 Monaten wird die Jugendstilvilla heute als Generationenwohnhaus genutzt (darunter eine Familie mit 3 Generationen und Einzelpersonen). Die Baukosten belaufen sich auf 2.23 Millionen Franken.

Zu den Werken des Architekten Paul Lindt zählen nebst den Villen an der Zieglerstrasse 7 und 9 eine ganze Reihe von repräsentativen Wohn- und Geschäftsbauten. So zum Beispiel das Casino Bern, das Geschäfts- und Zunfthaus zu Mittellöwen und das Hotel Bellevue Palace Bern. Durch die aufeinander abgestimmten Raum-, Fassaden- und Innenraumgestaltungskonzepte heben sich seine Bauten markant von etlichen anderen aus dieser Zeit durch Baumeisterarchitekten geschaffenen Bauwerken ab. Die historisch äusserst wertvolle Liegenschaft Zieglerstrasse 9 ist mit ihrem umfangreichen Interieur aus der Jugendstilepoche von grosser Bedeutung. Für die Bewohnerschaft bedeutet dies ein einmaliges und privilegiertes Wohnen in historischen Räumen mit einer parkähnlichen Umgebung. Im Portfolio des Fonds finden sich nur sehr wenig vergleichbare Objekte.



Restaurierte Jugendstil-Fenster Zieglerstrasse 9



Ökonomiegebäude des städtischen Rebghuts

## Rebghut: Sanierung Ökonomiegebäude und Erstellung Nebenbau

Im Juni 2021 hat sich die Betriebskommission des Fonds dafür ausgesprochen, für den Winzerbetrieb einen neuen eingeschossigen Nebenbau zu erstellen und hat dafür einen Baukredit über 975 000 Franken genehmigt.

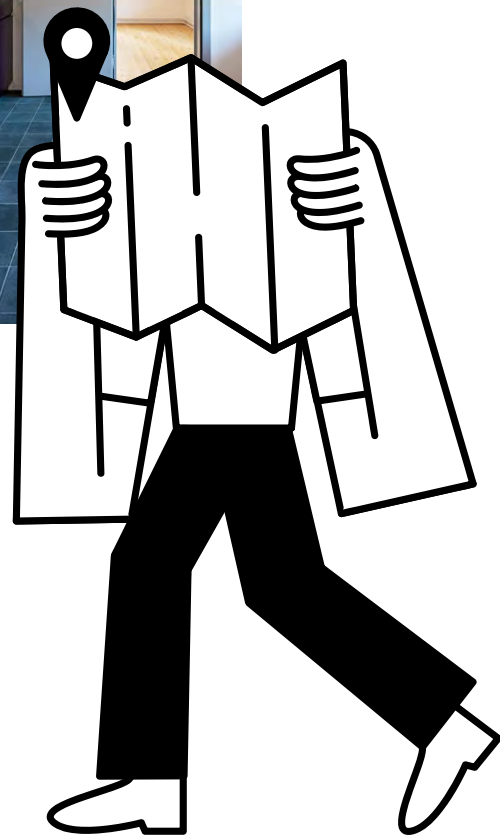
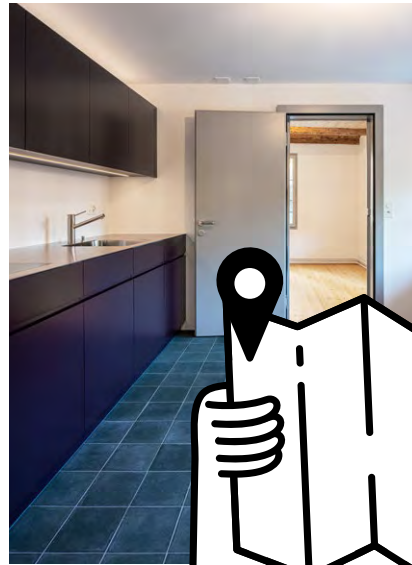
Gemeinsam wurde mit dem Winzerbetrieb eine Bestandes- und Bedarfsanalyse erarbeitet. Heute werden noch verschiedene Räume und Flächen des Ökonomiegebäudes durch den Winzerbetrieb in Anspruch genommen. Die Analyse zeigte, dass der benötigte Platzbedarf des Winzerbetriebs mit einem ergänzenden Nebenbau abgedeckt werden kann. Somit wird es möglich, das gesamte ehemalige Ökonomiegebäude einer Wohnnutzung zuzuführen. Die kantonale Denkmalpflege und das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) unterstützen dieses Vorgehen.

Für den Winzerbetrieb soll im Jahr 2022 ein einfaches eingeschossiges Nebengebäude in Holzbauweise erstellt werden. Der Erweiterungsbau wird rechtwinklig zur Strasse, parallel zum

Kellereigebäude positioniert. Mit dem geplanten Standort bildet das Bauwerk einen klaren Abschluss zwischen den Gebäuden und dem Kulturland. Die gesamte Dachfläche soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Nach Inbetriebnahme des Nebenbaus soll das benachbarte Ökonomiegebäude, das 1923 erbaut und als «schützenswert» gilt, gesamt saniert werden. Aufgrund der Schutzwürdigkeit sind raumstrukturelle Anpassungen insbesondere im vorgesehenen Wohnbereich nur beschränkt umsetzbar. Durch punktuelle Eingriffe im Treppenhaus wird es allerdings möglich, den bestehenden rund 250 m<sup>2</sup> grossen Wohnraum in mehrere kleinere Wohnungen zu unterteilen. Dabei sollen zwei 2.5- und eine 4.5-Zimmerwohnung entstehen. Im derzeit noch betrieblich genutzten Teil des Bauernhauses (ehemals Tenn und Stallungen) sollen zwei grosszügige Familienwohnungen mit 4.5- und 5.5-Zimmer eingebaut werden. Damit wird zusätzlicher neuer Wohnraum auf einer Fläche von rund 250 m<sup>2</sup> geschaffen. Der entsprechende Baukredit über 3.31 Millionen Franken für die Gesamtsanierung wurde im Herbst 2021 genehmigt.

# Geschäfts- liegenschaften



# Zwischennutzung «Fabrikgarten» auf dem Gaswerkareal

Das Gaswerkareal ist per 1. Januar 2021 ins Eigentum der Stadt Bern übergegangen. Zwischen der Arealübernahme durch die Stadt und der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben sind noch verschiedene Entwicklungsschritte notwendig (siehe S. 34). Im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Zonenvorschriften können während dieser mehrjährigen Übergangsphase bereits Zwischennutzungen realisiert werden.

Teile des Areals, welche Jahrzehnte lang umzäunt und für die Bevölkerung nicht zugänglich waren, sollen nun schrittweise geöffnet werden. Aufgrund seiner industriellen Vergangenheit muss zunächst jedoch eine Altlastensanierung des Bodens auf Teilbereichen des Areals durchgeführt werden. Dies bedingt, dass derzeit nur ein kleiner Teil des Gaswerkareals (rund 2 000 m<sup>2</sup> zwischen der Monbijoubücke und der alten Mauer des Fabrikgartens der Ryff-Fabrik) mit Zwischennutzungsprojekten belebt werden kann.

Mit dem Schönau-Sandrain-Leist konnte eine engagierte und interessierte Trägerschaft gefunden werden, welche derzeit die freie Brachenfläche mit ihrem Projekt «Fabrikgarten» nutzt und für die Öffentlichkeit bereitstellt. Per 1. Mai 2021 hat Immobilien Stadt Bern mit dem Quartierleist einen Gebrauchsleihvertrag für die Zwischennutzung abgeschlossen. Seither koordiniert der Quartierleist die einzelnen Projekte unter dem Motto: «Aus dem Quartier – für das Quartier».



Zwischennutzung «Fabrikgarten»



Ostfassade Langmauerweg 1

## Sanierung Langmauerweg 1

Der ruhige und doch zentral gelegene dreigeschossige Solitärbau am Langmauerweg 1 bedurfte einer umfangreichen Gesamtsanierung. Das als «schützenswert» eingetragene Baudenkmal stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert und liegt am Läuferplatz am unteren Ende der Altstadt und somit noch innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes.

Die Liegenschaft, welche ausschliesslich einer Büro- und Gewerbenutzung dient, befand sich in einem schlechten Zustand. Durch die fehlende Wärmedämmung an Fassaden und am Dach herrschte ein «Barackenklima»; zudem bestanden die Fenster lediglich aus Einfachverglasungen, wobei die teilweise vorhandenen Vorfenster kaum zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen beitragen. Entsprechend war es in den Innenräumen im Sommer drückend heiss und im Winter unangenehm kalt. Nachholbedarf bestand zudem bei der mangelhaften Belichtung und Belüftung der Büroräumlichkeiten sowie der zu hohen Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen.

Die im Berichtsjahr abgeschlossene Sanierung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ausgeführt und umfasste eine Ertüchtigung von Fassade und Dach sowie eine Aufwertung der Fenster. Aufgrund der schrägen Tragstruktur mussten einige Böden ausgeglichen werden. Die vorhandenen haustechnischen Installationen wurden komplett ersetzt. Durch minimale Anpassungen der Raumstruktur wurden die Nutzungsflexibilität erhöht und ein zusätzlicher Arbeitsplatz geschaffen. Schallschutzmassnahmen an Wänden und Decken verbessern die Privatsphäre nun deutlich. Mit zusätzlichen Fenstern im Erd- und Obergeschoss wurden schliesslich die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Büroräumlichkeiten spürbar optimiert.



Ein geräumiger Raum im Erdgeschoss wird auch künftig für Events und andere Veranstaltungen zur Verfügung stehen, wobei das neue Raumkonzept so ausgelegt ist, dass sämtliche Büroräumlichkeiten während Veranstaltungen entsprechend abgetrennt werden können. Die bereits vorhandene Küche wurde mit zeitgemässen Geräten ausgestattet. Der Gewerberaum im Untergeschoss wurde wärmegeklämmt und mit einem neuen Glas-Metallabschluss zum Aussenbereich hin ergänzt. Aufgrund baurechtlicher Vorgaben (fehlende Raumhöhen) konnten die bestehenden Lager- und Abstellräume im Untergeschoss jedoch nicht zu Gewerbeflächen umgenutzt werden. Die Baukosten beliefen sich auf 1.26 Millionen Franken. Die bisherige Mieterin des Erd- und Obergeschosses, die Fachstelle für Sexarbeit XENIA, hat nach der Sanierung wieder ihre früheren Räumlichkeiten bezogen.

## Mieterinnenwechsel Theaterplatz 13

Das in den Jahren 1766–1770 von Niklaus Sprüngli erbaute Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Casino Bern diente bis Anfang 1900 als zentrales Wachhaus und wurde 1909/10 zum Geschäftshaus umgebaut. Laut Inventar der Denkmalpflege gilt das Bauwerk als eines der Hauptwerke des Berner Spätbarocks und ist denkmalgeschützt.

Das Geschäftshaus verfügt über je zwei ober- und unterirdische Geschosse. Neben einer Treppe verbindet ein interner Aufzug das 1. Untergeschoss mit dem Erd- und Obergeschoss. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind weitgehend stützenfrei und lassen sich dadurch vielseitig nutzen. Die über die gesamte Länge der Liegenschaft angeordneten überhohen Schaufenster ermöglichen eine attraktive Warenpräsentation.

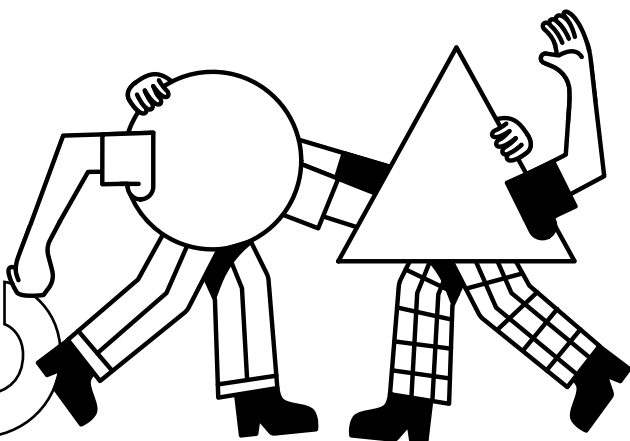
Im Jahr 2006 bezog der französische Hermès-Konzern die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss für den Verkauf ihrer Haute Couture, Accessoires und Lederwaren im Luxussegment. Nach 15 Jahren Verkaufstätigkeit am Theaterplatz entschloss sich die Hermès SA Bern zu verlassen.

Mit der Firma Elite SA konnte eine geeignete Nachmieterin gefunden werden. Seit dem 1. Juni 2021 mietet die Elite SA die Fläche von rund 350 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss sowie Lagerflächen im 1. Untergeschoss zu marktkonformen Mietzinskonditionen. Abgeschlossen wurde der Mietvertrag mit einer Mietdauer von 5 Jahren und einer optionalen Verlängerung um weitere 5 Jahre. Nach kleineren Mieterausbauten durch die Elite SA wurde Anfang Juli 2021 das Ladengeschäft für Boxspringbetten und Bettwaren im gehobenen Preissegment eröffnet.



Aussenansicht Theaterplatz 13

# Baurechte und Entwicklung- lungsziele





## Kauf der Liegenschaften Studerstrasse 44, 46/50a und 48/50

Der Fonds erwarb im Berichtsjahr die Liegenschaften Studerstrasse 44, 46/50a und 48/50 für total 6.75 Millionen Franken. Bei den Kaufobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus, ein Doppelmehrfamilienhaus und Gewerbebauten. Die drei Parzellen liegen unmittelbar neben der Volksschule Enge und nördlich des zukünftigen neuen Wohnquartiers Viererfeld/Mittelfeld. Sie bieten eine strategische Reserve für eine zukünftige Schulraumerweiterung, aber auch Entwicklungspotenzial für Wohnnutzungen.

Im Unterschied zu den übrigen Liegenschaften wurde das Einfamilienhaus an der Studerstrasse 44 ohne laufenden Mietvertrag übernommen. Während die laufenden Mietverhältnisse unverändert weitergeführt werden, konnte Anfang 2022 mit dem Verein «Rêves sûrs – Sichere Träume» eine vorerst auf drei Jahre befristete Zwischenutzung für das Einfamilienhaus vereinbart werden. Nach Instandsetzungsmassnahmen wird der Verein ab Frühling 2022 eine Notschlafstelle für junge Menschen betreiben.



Aussenansicht Studerstrasse 44

## Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld

Im November 2021 hat der Gemeinderat die Abstimmungsvorlage zur Abgabe des städtischen Lands im Baurecht und zur Krediterhöhung an den Stadtrat verabschiedet.

### Baurechtsabgabe

Nach der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und dem Erstellen des Masterplans soll die weitere Entwicklung im Viererfeld/Mittelfeld etappenweise projektiert und durch die Abgabe von Land im Baurecht realisiert werden. Die Abgabe im Baurecht ermöglicht der Stadt, langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und von Baurechtszinsen zu profitieren. Der Baurechtszins wird im Rahmen eines definierten Vergabeverfahrens und auf der Grundlage der städtischen Musterbaurechtsverträge sowie der städtischen Wohnstrategie bestimmt.

Die möglichen Baurechtnehmenden der ersten Etappe sind bereits bekannt: die Hauptstadt-Genossenschaft Bern, die Pensionskasse der Berner Kantonalbank, die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG. Auch mit der Burgergemeinde Bern wurde für die erste Etappe eine Zusammenarbeit vereinbart. Die Baurechtsparzellen ab der zweiten Bauetappe werden öffentlich ausgeschrieben.

### Krediterhöhung

Der bereits 2016 genehmigte Kredit von 71.8 Millionen Franken soll um 124.59 Millionen Franken auf insgesamt 196.4 Millionen Franken erhöht werden. Mit der Kreditvorlage werden finanzielle Mittel sowohl für die Projektierung wie auch für die Realisierung von städtischen Infrastrukturmassnahmen beantragt. Dazu zählen das Erstellen von Quartierplätzen, Parkieranlagen und Grünräumen. Dieser Ansatz weicht gegenüber dem üblichen Vorgehen ab, bei welchem zunächst ein Projektierungskredit und gestützt auf ein Vorprojekt ein Baukredit (Kostengenauigkeit 10%) beantragt wird. Mit dem Vorgehen, die Mittel für Projektierung und Realisierung gesamthaft zu beantragen

- wird Planungssicherheit für alle städtischen und privaten Bauträgerschaften geschaffen,
- können die Bauträgerschaften mit den Planungsarbeiten beginnen und anschliessend mit der Realisierung starten,
- werden dem Fonds auch rascher Baurechtszins zufließen.

Aufgrund der Tatsache, dass die beantragten Kredite für Projektierung und Realisierung auf dem Projektstand des Masterplans und nicht auf einem Vorprojekt basieren, wurden entsprechend hohe Reserven berücksichtigt.

### Die Kredite im Detail

Die beantragten Verpflichtungskredite von 124.59 Millionen Franken gliedern sich wie folgt auf die einzelnen städtischen Dienststellen bzw. deren Investitions-/Sonderrechnungen:

- Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik: 74.05 Millionen Franken (inkl. 8 Millionen Franken für Vorfinanzierungen der Infrastruktur von Dritten)
- Tiefbauamt: 3.38 Millionen Franken
- Stadtgrün Bern: 26.10 Millionen Franken
- Siedlungsentwässerung: 20.68 Millionen Franken
- Entsorgung + Recycling Bern: 0.38 Millionen Franken

### Wirtschaftlichkeit

Die Ausgaben des Fonds müssen mit den Einnahmen aus den Baurechtszinsen bzw. allfälligen Mieteinnahmen bei Eigenprojekten refinanziert werden können. Berechnungen zeigen, dass der Fonds mit der Entwicklung Viererfeld und Mittelfeld mit 3% eine nachhaltige Verzinsung des investierten Kapitals erzielen kann. Die Anlagekosten des Fonds werden auf rund 146.61 Millionen Franken geschätzt. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten für den Grundstückerwerb, die bisherigen und künftigen Entwicklungs- und Realisierungsmaßnahmen, dem nicht anrechenbaren Teil der Planungsmehrwertabgabe und dem Buchwert des Grundstücks Mittelfeld. Unter Berücksichtigung der für gemeinnützige und marktorientierte Baurechtsträgerschaften differenzierten Baurechtszinsen sowie einer angemessenen Kapitalisierung bzw. Verzinsung von 3% resultiert ein ausgeglichenes Ergebnis. Angesichts der langen Umsetzungsdauer hängt die Wirtschaftlichkeit des Projekts jedoch auch von der künftigen Entwicklung des Immobilienmarktes ab.

## Entwicklung Gaswerkareal

Anfang 2021 ist das Gaswerkareal von Energie Wasser Bern (ewb) in den Besitz des Fonds übergegangen. Bevor jedoch dereinst Bauprojekte auf der derzeit noch bestehenden Industriebranche realisiert werden, wird das Areal zunächst für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Die Zwischennutzung «Fabrikgarten» zwischen der Monbijoubrücke und der alten Mauer des Fabrikgartens der Ryff-Fabrik macht dabei den Anfang (mehr auf S. 29). Weitere Zwischennutzungen werden folgen, sobald die Altlastensanierung abgeschlossen sein wird.



Modellfoto zur Projektidee «Downtown Gastown» auf dem Gaswerkareal

Als ehemalige Eigentümerin ist ewb verpflichtet, die Altlasten auf dem Areal zu sanieren und zu beseitigen, was voraussichtlich rund 20 Millionen Franken kosten wird. Die Schadstoffe aus der langjährigen Industrienutzung werden unter Aufsicht des Kantons gemäss den hierfür geltenden gesetzlichen Vorgaben entsorgt. Die Arbeiten sind im Sommer 2021 gestartet und dauern voraussichtlich bis im Frühjahr 2024.

Ebenfalls im Sommer 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, dass für den Gaskessel ein gesamtheitliches Sanierungsprojekt erarbeitet werden soll. Dafür wurde ein erster Projektierungskredit über 150 000 Franken genehmigt. Mit einem Sofortmassnahmenpaket soll insbesondere die Verbesserung des Schallschutzes so rasch als möglich umgesetzt werden.

## Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Zone mit Planungspflicht

Parallel zur Arealübernahme und Altlastensanierung wurde ein weiterer Meilenstein in der Planung des neuen Quartiers gesetzt: Im Oktober 2021 wurde das Resultat des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bekannt. Insgesamt 35 Teams haben sich mit der komplexen und vielfältigen Aufgabestellung auseinandergesetzt. Die erstrangierte Idee «Downtown Gastown» des interdisziplinären Teams bestehend aus ARGE Holzhausen Zweifel Architekten (Bern), rk Studio (Biel), camponovo baumgartner architekten (Zürich) und Eder Landschaftsarchitekten (Zürich) hat das Preisgericht am meisten überzeugt. Die Siegeridee schreibt die industrielle Vergangenheit des Areals weiter und ermöglicht die Setzung eines kompakten Quartierbausteins mit urbaner Mischnutzung. Teile des Areals sollen sehr dicht bebaut werden, andere dagegen bewusst für die Natur und Freizeitnutzungen unbebaut bleiben. Das städtebauliche Konzept bildet eine hervorragende Grundlage für ein lebendiges Quartier und die Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum. rk Studio ist zudem in die Sanierung des Gaskessels in Biel involviert und bringt auf diese Weise zusätzlich wertvolle Erfahrung mit, von denen auch Bern profitieren kann.

Nebst dem Wettbewerb wurde im Sommer 2021 die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf der Zone mit Planungspflicht durchgeführt. Mit den Rück-

meldungen aus der Mitwirkung und den Empfehlungen der Wettbewerbsjury kann 2022 die Siegeridee weiterbearbeitet und in einen Rahmen- und Entwicklungsplan überführt werden. Die Bevölkerung der Stadt Bern kann voraussichtlich 2024 mittels einer Volkabstimmung über die Entwicklung des Gaswerkareals abstimmen.

## Entwicklung Zieglerareal

Seit Einstellung des Spitalbetriebs 2015 konnte das Zieglerareal durch eine Vielfalt an Zwischennutzungen neu belebt werden. Beispiele hierfür sind das Bundesasylzentrum, das Hostel 77, die medizinische Fakultät der Universität Bern oder die Quartierküche, welche seit August 2019 städtische Tagesschulen und Kitas mit frischen Mahlzeiten versorgt. Die Mietverträge für die Zwischennutzungen werden vorerst bis 2025 weitergeführt.

2019 beauftragte der Gemeinderat den Fonds mit der Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Entwicklungsstrategie für das Zieglerareal. Es sollen dabei die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, welche dereinst einen vielfältigen Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) sowie der städtischen Wohnstrategie ermöglichen.

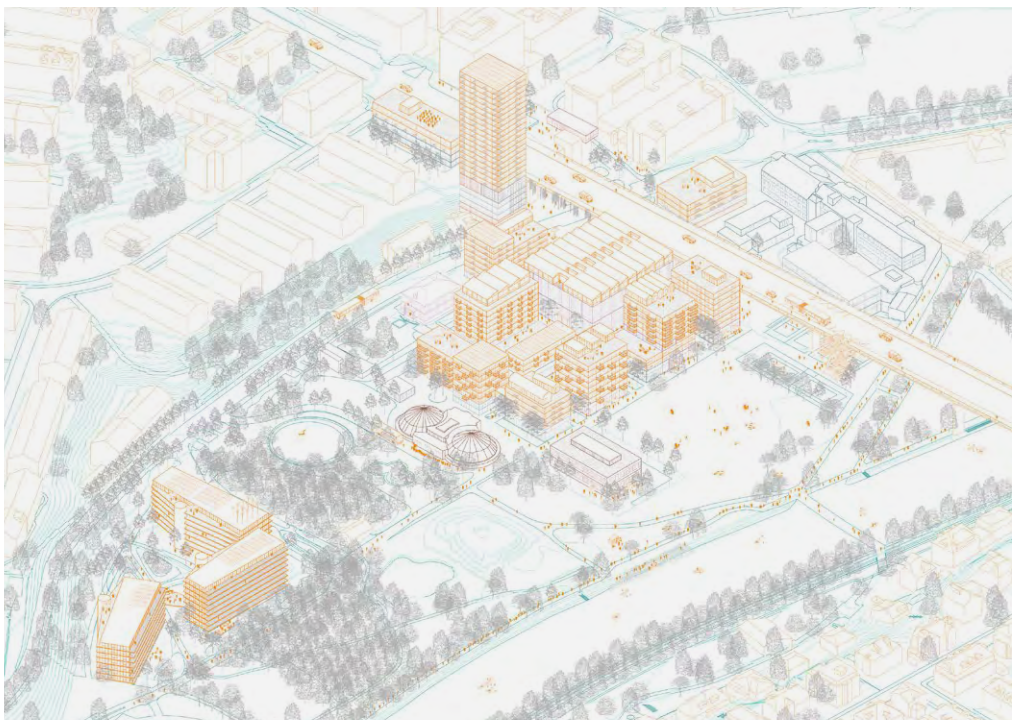


Illustration zur Projektidee «Downtown Gastown» auf dem Gaswerkareal

Im Berichtsjahr wurden die Grundlagenstudien hinsichtlich Zustandsanalyse der Bestandesbauten, sowie zu Art und Mass zukünftiger Nutzungen abgeschlossen. Darauf aufbauend wurde mit den Zwischennutzenden und den umliegenden Quartierorganisationen ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Als nächster Schritt wird eine Areal- und Nutzungsstrategie erarbeitet, welche die weiteren Massnahmen zur Entwicklung des Areals aufzeigen wird.



Ehemaliges Bettenhochhaus und heutiges Bundesasylzentrum auf dem Zieglerareal

## Kauf- und Transaktionsgeschäfte Fonds 2020

### Verkauf Airport Hotel Restaurant

Anlässlich einer betriebsamtlichen Grundstückerversteigerung konnte der Fonds im Jahr 2020 die Baurechtsliegenschaft Airport Hotel Restaurant in Belp für 290 000 Franken erwerben. Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft bereits wieder verkauft: Die C+H Flughafen Gastro AG erwarb das Gebäude inklusive Bodengrundstück zum Preis von 1.13 Millionen Franken. Das Geschäft konnte erfolgreich durchgeführt werden, weil die Flughafen Bern AG dem Fonds gleichzeitig eine Parzelle im Flughafenareal als Realersatz für 830 000 Franken verkaufte. Das Airport Hotel Restaurant soll nun saniert und voraussichtlich im Jahr 2023 wieder eröffnet werden.

## Entwicklung Bümpliz Höhe

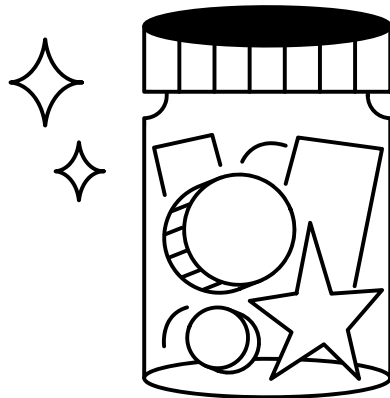
Im Berichtsjahr wurde das Gutacherverfahren Bümpliz Höhe gestartet. Der Perimeter umfasst die Parzellen des Fonds nördlich der Bernstrasse sowie die Schulanlage Bümpliz Höhe südlich der Bernstrasse. Dank der strassenübergreifenden Betrachtung können die Wegverbindungen zwischen den vier benachbarten Quartieren Bümpliz Zentrum, Bümpliz Süd, Schwabgut und Stöckacker umfassend untersucht werden. Synergien zwischen den Arealen werden insbesondere beim Thema Freiraum als gemeinsames, identitätsstiftendes und verbindendes Element ausgelotet. Das Verfahren soll zudem die Chancen für den Wohnungsbau aufzeigen. Dank der gleichzeitigen Betrachtung des Potenzials der Schulanlage kann auch der Schulraumbedarf der neuen Überbauung berücksichtigt werden. Das Resultat des Gutachtenverfahrens liegt seit Anfang 2022 vor.



**Insgesamt**

**10 884 m<sup>2</sup>**

**bebaute Grundstücke gekauft**



**Insgesamt für**

**Fr. 46 667 000**

**bebaute Grundstücke gekauft**

## Kauf von bebauten Grundstücken (inkl. Baurechte)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Kauf von	Grund
Wyler-ringstrasse 60	3014 Bern	GbbI.Nr. 1903/5	GbbI.Nr. 2865/5	343	1 200 000.00	01.01.21	RefBernImmo AG	Neubauprojekt
Flughafen	Belp	Belp 3296		3 320	830 000.00	24.08.21	Flughafen Bern AG	Realersatz für Verkauf Airport Hotel
Studerstrasse 44	Bern	2/2404		481	800 000.00	01.08.21	Ursula Rüfenacht	Kauf zur Schaffung von günstigem Wohnraum
Studerstrasse 46, 50a	Bern	2/1229		1 823	3 750 000.00	01.06.21	Beatrix + Heinz Moser-von Büren	Strategische Lage vis à vis Viererfeld
Studerstrasse 48, 50	Bern	2/2748		824	2 200 000.00	01.01.22	Erben Nichols	Strategische Lage vis à vis Viererfeld
Gaswerkareal*	Bern	3/752		56 006	30 758 800.00	01.01.21	ewb	Entwicklung Gaswerkareal

\* bestehend aus den Liegenschaften Sandrainstrasse 7c, 15, 15c, 17, 17j, 33e, 39, 39a

## Verkauf von bebauten Grundstücken (inkl. Abgaben im Baurecht)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Baurechtsparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Verkaufspreis Fr.	Datum Nutzen und Gefahr	Verkauf an	Grund
Flughafen	Belp	Belp 3298 (Boden/BR vereinigt)		3 320 m <sup>2</sup>	1 130 000.00	24.08.21	C+H Flughafen Gastro AG	Verkauf Airport Hotel inkl. Land
Baumgartenstrasse, Bümplizstrasse	Bern	BP 1530 + 1610, Kreis 6		321 m <sup>2</sup>	353 333.00	02.09.21	Domicil Immobilien AG	Parzellenarrondierung für Wohnungsneubau, Entwicklung Areal Baumgarten
Flughafen	Belp	Belp 3296		3 320 m <sup>2</sup>	Abgabe im BR	24.08.21	Flughafen Bern AG	Realersatz für Verkauf Airport Hotel

## Schenkung (unentgeltliche Terrainübertragung)

Strasse	Ort	Bodenparzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Übertragungswert Fr.	Datum Übertragung	Übertragung	Grund
Glockenstrasse 3, 5, 5b	Bern	BP 432, Kreis 6	1 577 m <sup>2</sup>	unentgeltlich	GB-Eintrag	Domicil Immobilien AG	Löschung Bauverbot (Personaldienstbarkeit) für Wohnungsneubau, Entwicklung Areal Baumgarten

# Landwirt- schaft

Die Parkanlage Elfenau ist einer der bedeutendsten englischen Landschaftsparks der Schweiz und wird von der Bevölkerung als wichtiges Naherholungsgebiet geschätzt. Der grösste Teil des Parks, rund 24 Hektaren, werden durch den Landwirtschaftsbetrieb Weber bewirtschaftet, welcher zum Eigentum des Fonds gehört. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb Weber befindet sich ein Werkhof von Stadtgrün Bern. Da dieser Werkhof mitsamt seinen verschiedenen Betriebsgebäuden aufgrund seines Alters kaum noch die gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen erfüllt, stehen mittelfristig umfassende Sanierungsmassnahmen an. Gleichzeitig steht beim Landwirtschaftsbetrieb spätestens im Jahr 2028 mit der Pensionierung des jetzigen Pächters ein Pächterwechsel an.

Auf der Grundlage einer Arealstrategie, welche unter der Federführung von Immobilien Stadt Bern gemeinsam mit Stadtgrün Bern erarbeitet wurde, sollen die Parkanlage Elfenau und die dazugehörigen Infrastrukturen in die Zukunft geführt werden. Als ersten Schritt wurde im Berichtsjahr eine Testplanung gestartet, in der drei verschiedene Teams, bestehend aus Architektinnen und Architekten sowie Landschaftsplaner\*innen, die Möglichkeiten zur Modernisierung des Werkhofs eruieren, wobei der Erhalt, die Stärkung und die Umweltverträglichkeit des Landwirtschaftsbetriebs von der Stadt vorgegeben wurden. Die Ergebnisse der Testplanung werden voraussichtlich im 4. Quartal 2022 publiziert.



Landwirtschaftsbetrieb Weber in der Elfenau

Nach der Pensionierung des aktuellen Pächters wird der Betrieb neu ausgeschrieben. Derweil wird die Umstellung auf biologische Bewirtschaftung geprüft und eine zeitnahe Umstellung angestrebt.

## Landwirtschaftsbetriebe des Fonds 2021

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

\*Landwirtschaftliche Nutzfläche (in ha)

# Beteiligungen und Wett- bewerbe



Illustration «Stromboli» der npg AG

## Holliger

Die Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage Warmbächli umfasst sechs Baufelder um einen zentralen Hof, welcher vom Stadtbach durchflossen wird. 2018 wurden die Baufelder vom Fonds im Baurecht an die folgenden sechs Wohnbaugenossenschaften abgegeben: Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Fambau Genossenschaft, Baugenossenschaft Aare Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen und Baugenossenschaft Brünnen Eichholz. Die betei-

ligten Wohnbaugenossenschaften bilden zusammen die Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH), welche die gemeinsame Infrastruktur und den Aussenraum realisiert. Die ISGH ist Baurechtnehmerin der allgemeinen Siedlungsflächen und betreibt die zentralen Gemeinschaftsräume der ganzen Siedlung.

### Informationen zu ausgewählten Projekten:

#### Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Die Ausschreibung für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA-Ordnung 142 erfolgte im Juli 2019. Im Rahmen der Präqualifikation wählte das Preisgericht im September 2019 insgesamt zwölf Teilnehmende/Bearbeitungsteams für den Projektwettbewerb aus. Die auf März 2020 angesetzte Jury-Sitzung musste in Folge des Bundesratsentscheids betreffend Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie vertagt werden. Die Jurierung fand im September 2020 statt, anschliessend wurden die Projekte der engeren Wahl einer erweiterten Vorprüfung unterzogen. Als Ergebnis der Vorprüfung wurde entschieden, für die beiden besten Projektideen eine weitere (optionale) Bereinigungsstufe durchzuführen.

Im Januar 2021 wurde schliesslich das Siegerprojekt einstimmig auserkoren: Im Auftrag der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wird auf dem Baufeld O1 das Projekt «Frau Holle» des Teams JAEGER KOECHLIN Architekten ETH BSA SIA Basel realisiert. Im April 2021 folgte eine on-





Modellfoto «Frau Holle» der Eisenbahner-Baugewerkschaft Bern



Spatenstich zum Projekt «Here comes the sun» der BG Aare

line Vernissage mit öffentlicher Bekanntmachung des Wettbewerbsergebnisses.

Bei «Frau Holle» handelt es sich um ein Hochhaus, das sich als klares rechtwinkliges Volumen im Stadtgefüge abzeichnet und als Skelettbau in einer Holz-Beton-Verbundbauweise mit vorgefertigten Deckenfeldern konzipiert wird. Dank der Anordnung konstanter Vertikalerschliessungen, einem ausgeklügelten statischen System und einer intelligenten Kombination von Aussenräumen und Wohnveranden können die Wohnungsgrößen im Hochhaus geschossweise unterschiedlich ausgestaltet werden. Die Holzkonstruktion und die damit verbundenen geringen Lasten sowie die kompakte Anordnung der flächeneffizienten Wohnungen mit angemessenem Angebot von allgemeinen Räumen gehören zu den Stärken des Siegerprojekts. Hervorzuheben ist die gewählte Holz-Beton-Verbundbauweise und die damit verbundene Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Im Vergleich zur wettbewerblichen Vorgabe betreffend Wohnungsanzahl und Wohnungsmix übertrifft das Siegerprojekt «Frau Holle» die Anforderungen um zwei zusätzliche Wohnungen (total 68 Wohneinheiten); zudem werden zehn sogenannte Jokerzimmer vorgeschlagen. Auch der Anteil an Grosswohnungen (mit vier und mehr Zimmern) fällt höher als vorgegeben aus (total 28 Wohneinheiten) und wird mit zwei zusätzlichen Cluster-Wohnungen ergänzt. Bezüglich Baukosten liegt das Projekt wenig über dem Durchschnitt der übrigen Eingaben.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs der Eisenbahner-Baugesellschaft Bern sind nun alle sechs Projektwettbewerbe juriert und ein wichtiger Entwicklungsschritt des Gesamtareals abgeschlossen.

### npg AG (Baufeld U2)

Nachdem das Baugesuch für die Umsetzung des Siegerprojekts «Stromboli» am 12. April 2021 bewilligt wurde, erfolgte der offizielle Baubeginn am 29. November 2021. Im Berichtsjahr wurden unter anderem die Materialisierung, die optimierten Grundrisse und die Konzepte zur Tragkonstruktion erarbeitet. Zudem wurden die Ausschreibungspläne weiterbearbeitet und die Ausschreibungen für die Gebäudetechnik mit Wärmeverteilung, Sanitär-, Elektro- und Lüftungsinstallationen sowie die Baumeisterarbeiten vorbereitet. Ausserdem wurde ein Künstlerkollektiv aus Biel für einen Beitrag im Sinne von «Kunst am Bau» gefunden. Zeitgleich mit dem Baubeginn wurde ferner eine Aktienkapitalerhöhung gestartet. Die Fertigstellung der 46 Wohnungen erfolgt voraussichtlich bis im Winter 2023/24.

### BG Aare (Baufeld U1)

«Here comes the sun» - der Name des Siegerprojekts der BG Aare ist Programm: Bei strahlendem Sonnenschein feierten am 11. November 2021 die Bauherrschaft und das Planerteam die Grundsteinlegung auf dem Baufeld U1. Der Fokus des Wohngebäudes der BG Aare liegt auf Familienwohnungen mit 4.5 und mehr Zimmern. Realisiert wird ein industriell anmutendes Gebäude mit einem lebendigen Innenleben. Drei unkonventionelle Wohnungstypen und modulare Schaltzimmer bieten Wohnraum für Familien in all ihren Ausprägungen. Laubengänge, ein verglaster Lift und eine Dachterrasse bieten attraktive Aufenthalts- und Begegnungszonen. Der Bezug der 56 Wohneinheiten ist für Sommer 2023 vorgesehen.

Eine tabellarische Übersicht aller Beteiligungen des Fonds kann dem Finanzbericht auf S. 60 entnommen werden.

**Finanz-**

Qesriest



# Kommentar zur Jahresrechnung 2021 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

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

Die Fondsrechnung schliesst mit einem Jahres-gewinn von Fr. 54.1 Mio. ab. Das Fondskapital beinhaltet neben dem Erneuerungskonto auch die beiden im Rahmen der Teilstrategie Wohnen ge-schaffenen Spezialkonten, das Subventionskonto und das Innovationskonto.

Erneuerungs-, Subventions- und Innovations-konto weisen nach der Gewinnverwendung einen Saldo von total Fr. 302.3 Mio. auf.

Verteilung Ertragsüberschuss	in Fr.
ordentliche Zuweisung Erneuerungskonto	10 800 888.51
Entnahme Erneuerungskonto	– 3 119 285.03
Zuweisung Innovationskonto netto	800 000.00
Zuweisung Subventionskonto netto	900 000.00
Zuweisung Gewinnvortrag	44 725 000.00
<b>Total</b>	<b>54 106 603.48</b>

# Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um Fr. 14.9 Mio. erhöht und beträgt per 31. Dezember 2021 Fr. 1 543.7 Mio. (Vorjahr Fr. 1 528.8 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Investitionen in Liegenschaften sowie den Erwerb von Liegenschaften zurückzuführen.

## Aktiven

Die Tresorerie für den Fonds wird durch die Stadtverwaltung geführt. Per 31. Dezember 2021 weist das Postcheckkonto einen Saldo von Fr. 0.6 Mio. aus.

Die Forderungen gegenüber Dritten betragen insgesamt Fr. 1.4 Mio. und weisen gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion von rund Fr. 45.2 Mio. aus. Die Abnahme begründet sich hauptsächlich mit der im Vorjahr geleisteten Vorauszahlung für den Erwerb des Gaswerkareals mit einem Kaufpreis von Fr. 30.8 Mio. Des Weiteren hat sich das Kontokorrentguthaben gegenüber der Stadtkasse zu einer Kontokorrentschuld entwickelt und wird im Berichtsjahr in den Passiven ausgewiesen.

Die ausstehenden Mietzinsforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 0.3 Mio. auf Fr. 1.9 Mio. gesunken. Das Delkredere wurde um Fr. 270 000.00 auf Fr. 485 000.00 erhöht.

Die Beteiligungen beinhalten Aktien und Genossenschaftsanteile an Wohnbaugesellschaften. Die Abwertung von Fr. 0.9 Mio. ergibt sich vorab aufgrund neuer Steuerwerte bei der Tscharnergut Immobilien AG sowie der TEAG Technologiepark Immobilien AG. Die Beteiligungen an gemeinnützigen Gesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

Die gewährten Darlehen haben per 31. Dezember 2021 einen Saldo von Fr. 5.4 Mio. erreicht. Dem Schweizerischen Frauenverein wurden Fr. 1.0 Mio. und dem Verein Wohnenbern Fr. 150 000.00 ausbezahlt.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Ausgaben von brutto Fr. 18.9 Mio. in den verschiedenen Bauprojekten (Verpflichtungskredite) angefallen. Mit Fr. 5.6 Mio. entfielen 2021 die höchsten Investitionen auf den Neubau der Reichenbachstrasse 118, mit Fr. 2.9 Mio. auf die Mutachstrasse und mit Fr. 1.5 Mio. auf die Arealentwicklung WankdorfCity.

Bei den Liegenschaften ist ein Zuwachs von Fr. 60.1 Mio. zu verzeichnen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der Aktivierungen aus abgeschlossenen Bauvorhaben, Marktwertanpassungen gemäss HRM2 sowie aus folgenden Immobilientransaktionen:

Zugänge (Käufe und Entwidmungen)	in Fr.
Gaswerkareal, Entwicklungsareal	30 758 800.00
Wylerringstrasse 60, Gemeinschaftszentrum Wylerhaus	1 200 000.00
Flughafen Belp, Grundstück Gbbl. Nr. 1/3296	830 000.00
Studerstrasse 44, Einfamilienhaus	800 000.00
Studerstrasse 46, 50a, gemischt genutzte Liegenschaft	3 750 000.00
Wylerringstrasse 52, Kinder- und Tagesstätte; Übertragung von der Stadt	3 040 000.00
Kirchacker, Strassengrundstück; Übertragung von der Stadt	78 800.00

## Abgänge

Flughafen Belp, Airport Hotel	- 1 130 000.00
Baumgartenstrasse/Bümplizstrasse, Parzelle 1610/VI und 1530/VI	- 353 333.00

## 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 Fr. 20.4 Mio. und gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 2.9 Mio. aus. Diese Veränderung steht einerseits in Zusammenhang mit den offenen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und andererseits mit der Kontokorrentschuld gegenüber der Stadtkasse von Fr. 2.6 Mio. Zudem wurden per Bilanzstichtag Fr. 0.9 Mio. mehr Mietzinse für das Jahr 2022 als in der Vorperiode vorausbezahlt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten weisen einen unveränderten Saldo von Fr. 560 Mio. aus. Die Schuldenentwicklung hält sich mit 37 % konstant.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich im Berichtsjahr um Fr. 0.6 Mio. reduziert und betragen per Ende Geschäftsjahr Fr. 11.8 Mio. In dieser Position sind zeitliche Abgrenzungen für noch nicht verrechnete Aufwände und im Voraus erhaltene Erträge sowie die Marchzinsen und Agios aus aufgenommenen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Per Ende Geschäftsjahr 2021 beträgt das Fondskapital Fr. 951.1 Mio. Seit 2019 ist die Schwankungsreserve mit einem Saldo von Fr. 68.5 Mio. unverändert. Die Neubewertungsreserve wird linear bis 2023 aufgelöst und weist im Berichtsjahr einen Saldo von Fr. 89.5 Mio. aus.



in Fr.	Erläuterungen	31.12.21	%	31.12.2020	%
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 543 665 462.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1 528 849 314.07</b>	<b>100.00</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>622 883.58</b>	<b>0.04</b>	<b>638 415.43</b>	<b>0.04</b>
Post		622 883.58	0.04	638 415.43	0.04
<b>Forderungen</b>		<b>1 450 234.23</b>	<b>0.09</b>	<b>46 644 235.38</b>	<b>3.05</b>
Forderungen gegenüber Dritten	1	1 925 006.23	0.12	2 205 586.44	0.14
Delkredere	2	- 485 000.00	- 0.03	- 215 000.00	- 0.01
Kontokorrent Stadtkasse	3	0.00	0.00	13 879 805.94	0.91
Kontokorrente mit Dritten		10 228.00	0.00	15 043.00	0.00
Anzahlungen an Dritte	4	0.00	0.00	30 758 800.00	2.01
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>7 985 315.69</b>	<b>0.52</b>	<b>8 225 187.64</b>	<b>0.54</b>
Zeitliche Abgrenzungen	5	1 376 024.65	0.09	1 462 814.70	0.10
Forderungen aus HK/NK	5	6 609 291.04	0.43	6 762 372.94	0.44
<b>Finanzanlagen</b>		<b>12 757 847.90</b>	<b>0.83</b>	<b>12 556 487.90</b>	<b>0.82</b>
Beteiligungen Wohnbaugesellschaften	6	7 350 721.00	0.48	8 299 361.00	0.54
Darlehen	7	5 407 126.90	0.35	4 257 126.90	0.28
<b>Sachanlagen Finanzvermögen</b>		<b>1 520 849 181.18</b>	<b>98.52</b>	<b>1 460 784 987.72</b>	<b>95.55</b>
Baurechte	8	361 904 814.41	23.44	343 372 398.46	22.46
Baulandparzellen	8	161 013 696.67	10.43	136 077 523.49	8.90
Landwirtschaftliche Grundstücke	8	11 207 365.80	0.73	12 516 735.57	0.82
Wohnliegenschaften	8	545 028 165.98	35.31	541 337 189.37	35.41
Geschäftsliegenschaften	8	407 175 917.44	26.38	402 110 472.64	26.30
Landwirtschaftliche Gebäude	8	8 957 517.96	0.58	8 943 933.86	0.59
Anlagen im Bau	9	28 091 031.63	1.82	18 727 516.59	1.22
Wertberichtigung Anlagen im Bau (Unterhaltsanteil)	9	- 2 529 328.71	- 0.16	- 2 497 145.66	- 0.16
Immaterielle Anlagen (Software)	10	0.00	0.00	210 747.40	0.01
Wertberichtigung Immaterielle Anlagen	10	0.00	0.00	- 14 384.00	0.00

in Fr.	Erläuterungen	31.12.21	%	31.12.20	%
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 543 665 462.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1 528 849 314.07</b>	<b>100.00</b>
<b>Laufende Verbindlichkeiten</b>		<b>20 435 137.72</b>	<b>1.32</b>	<b>17 566 508.40</b>	<b>1.15</b>
Kreditoren	11	4 079 835.72	0.26	4 423 123.19	0.29
Kontokorrent Stadtkasse	11	2 583 537.25	0.17	0.00	0.00
Kontokorrente mit Dritten	11	7 865.75	0.00	6 182.70	0.00
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	11	5 445 963.80	0.35	4 534 270.76	0.30
Vorauszahlungen Mieter Akonto HK/NK	11	8 305 645.20	0.54	8 590 041.75	0.56
Depotgelder	11	12 290.00	0.00	12 890.00	0.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>11 846 885.60</b>	<b>0.77</b>	<b>12 411 494.89</b>	<b>0.81</b>
Zeitliche Abgrenzungen	12	11 846 885.60	0.77	12 411 494.89	0.81
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>560 000 000.00</b>	<b>36.28</b>	<b>560 000 000.00</b>	<b>36.63</b>
Anleihen	13	240 000 000.00	15.55	240 000 000.00	15.70
Darlehen	13	320 000 000.00	20.73	320 000 000.00	20.93
<b>Langfristige Rückstellungen</b>		<b>319 465.20</b>	<b>0.02</b>	<b>307 740.20</b>	<b>0.02</b>
Rückstellungen Boiler-/Tankrevision		319 465.20	0.02	307 740.20	0.02
<b>Fondskapital</b>		<b>951 063 974.06</b>	<b>61.61</b>	<b>938 563 570.58</b>	<b>61.39</b>
Dotationskapital		356 678 611.62	23.11	353 559 811.62	23.13
Neubewertungsreserve Finanzvermögen		89 450 000.00	5.79	134 175 000.00	8.78
Schwankungsreserve		68 530 000.00	4.44	68 530 000.00	4.48
Bilanzüberschuss bestehend aus:					
– Erneuerungskonto		239 873 758.96	15.54	225 317 716.07	14.74
– Subventionskonto		29 000 000.00	1.88	24 420 000.00	1.60
– Innovationskonto		24 000 000.00	1.55	22 433 000.00	1.47
– Gewinnvortrag		89 425 000.00	5.79	44 700 000.00	2.92
Jahresergebnis		54 106 603.48	3.51	65 428 042.89	4.28

# Erfolgsrechnung 2021

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

## Bruttogewinn Fonds Fr. 48.9 Mio.

Der Bruttogewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den direkt zuweisbaren Einzelserträgen und -kosten. Bei den Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftliegenschaften, landwirtschaftlichen Gütern und übrigen Parzellen sowie aus Baurechtszinsen, Beteiligungserträgen und aus Honoraren.

Trotz Corona-bedingten Mietzinserlasse bei den Geschäftliegenschaften sowie tieferen Umsatzmieteinnahmen von insgesamt Fr. 2.2 Mio. konnte gegenüber dem Vorjahr eine Ertragssteigerung im Umfang von Fr. 0.6 Mio. auf Fr. 63.4 Mio. durch den Erwerb von Liegenschaften realisiert werden.

## Ordentlicher EBIT Fr. 40.5 Mio.

In dieser Stufe werden die Verwaltungskosten von Fr. 8.8 Mio. in Abzug gebracht. Der übrige Immobilienerfolg beinhaltet die nicht direkt auf eine Liegenschaft zugeordneten Immobilienaufwendungen und -erträge sowie aktivierbare Eigenleistungen bei Bauvorhaben.

## Ordentlicher Betriebsgewinn Fr. 8.5 Mio.

In dieser Stufe werden die Finanzierungskosten und -erträge berücksichtigt.

Im Berichtsjahr schlugen die Darlehen von insgesamt Fr. 560.0 Mio. mit einem Zinsaufwand von Fr. 4.0 Mio. zu Buche.

Der Mechanismus zur Festlegung der Entschädigung (Verzinsung) des Fonds an die Stadt Bern ist verbindlich und im Fondsreglement Artikel 9, Absatz 2 festgehalten. Die einzelnen Liegenschaftstypen werden Kategorien zugewiesen und je Kategorie eine Ausschüttungsquote (Ausschüttung in % des Verkehrswertes) definiert. Die Verzinsung erfolgt im Berichtsjahr gemäss Liegenschaftstyp wie folgt:

Liegenschaftstyp	Ausschüttung
Wohnen	2.00 %
Günstiger Wohnraum (GüWR)	0.00 %
Geschäftliegenschaften	2.90 %
Landwirtschaft	0.00 %
Baurechtszins	3.50 %
Baugrundstücke	0.00 %
Anlagen im Bau	0.00 %

Das Resultat von Fr. 8.5 Mio. zeigt das Ergebnis des Fonds in den ordentlichen Geschäftsfeldern (vor allem Bewirtschaftung).

## Reingewinn Fr. 57.5 Mio.

Diese Stufe beinhaltet die ausserordentliche Geschäftstätigkeit des Fonds. Im Berichtsjahr konnten Veräusserungsgewinne im Umfang von Fr. 1.2 Mio. realisiert werden. Davon sind Fr. 0.8 Mio. aus dem Verkaufsgeschäft Airport Hotel Belp und Fr. 0.4 Mio. aus dem Verkauf einer Teilfläche ab den Grundstücken Baumgartenstrasse (1530/6) und Bümplizstrasse (1610/6).

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften und Beteiligungen betragen im Berichtsjahr netto Fr. 3.2 Mio.



## Zuweisung und Entnahme aus dem Fondskapital

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

Der Unterhaltsanteil an Sanierungen beträgt im Berichtsjahr Fr. 3.4 Mio. Die Entnahmen aus dem Erneuerungs-, Innovations- und Subventionskonto werden projektspezifisch durch die Betriebskommission genehmigt.

<b>Erneuerungskonto 31.12.2020</b>		<b>239 873 758.96</b>	
Zuweisung 2021	10 800 888.51		
Entnahme 2021: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 3 119 285.03	7 681 603.48	
<b>Total 31.12.2021</b>			<b>247 555 362.44</b>
<b>Innovationskonto 31.12.2020</b>		<b>29 000 000.00</b>	
Zuweisung 2021	1 130 000.00		
Entnahme 2021: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 230 000.00	900 000.00	
<b>Total 31.12.2021</b>			<b>29 900 000.00</b>
<b>Subventionskonto 31.12.2020</b>		<b>24 000 000.00</b>	
Zuweisung 2021	855 000.00		
Entnahme 2021: Unterhaltsanteil aus Investitionsvorhaben	- 55 000.00	800 000.00	
<b>Total 31.12.2021</b>			<b>24 800 000.00</b>
<b>Gewinnvortrag 31.12.2020</b>		<b>89 425 000.00</b>	
Zuweisung 2021	44 725 000.00		
Entnahme 2021	0.00	44 725 000.00	
<b>Total 31.12.2021</b>			<b>134 150 000.00</b>

in Fr.	Erläuterungen	IST 2021	IST 2020	Veränderung 2020/21	Veränderung 2020/21 in %
<b>Einzelerträge</b>					
Miet- / Baurechtszinsen	8	63 368 581.17	62 758 008.74	610 572.43	0.97
Beteiligungserträge	6	324 329.00	324 329.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	14	725 592.56	747 303.57	- 21 711.01	- 2.91
übrige Erträge	15	1 331 669.28	1 385 021.38	- 53 352.10	- 3.85
<b>Total Einzelerträge</b>		<b>65 750 172.01</b>	<b>65 214 662.69</b>	<b>535 509.32</b>	<b>0.82</b>
<b>Einzelkosten</b>					
Instandhaltung und -setzung	16	10 156 530.03	8 892 177.30	1 264 352.73	14.22
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen		1 780 558.55	1 732 835.38	47 723.17	2.75
übrige Mieten, Pacht		420 074.10	586 228.15	- 166 154.05	- 28.34
Energie- und Heizkosten		1 210 901.44	1 021 584.65	189 316.79	18.53
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.		2 534 679.18	2 221 491.28	313 187.90	14.10
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	17	741 143.97	699 199.45	41 944.52	6.00
übrige Kosten		19 225.71	26 782.05	- 7 556.34	- 28.21
<b>Total Einzelkosten</b>		<b>16 863 112.98</b>	<b>15 180 298.26</b>	<b>1 682 814.72</b>	<b>11.09</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>48 887 059.03</b>	<b>50 034 364.43</b>	<b>- 1 147 305.40</b>	<b>- 2.29</b>
(Bruttogewinnmarge)		74.4%	76.7%	- 2.4%	

in Fr.	Erläute- rungen	IST 2021	IST 2020	Veränderung 2020/21	Veränderung 2020/21 in %
<b>Gemeinkosten</b>					
übriger Immobilienerfolg		- 326 453.59	- 901 727.04	575 273.45	- 63.80
Verwaltungskosten	18	8 756 455.14	8 931 301.73	- 174 846.59	- 1.96
<b>Ordentlicher EBIT</b>		<b>40 457 057.48</b>	<b>42 004 789.74</b>	<b>- 1 547 732.26</b>	<b>- 3.68</b>
(EBIT-Marge)		61.5%	64.4%	-2.9%	
Fremdkapitalzinsen	13	4 048 337.92	3 554 545.32	493 792.60	13.89
Fondskapitalzinsen		27 875 338.00	27 273 643.00	601 695.00	2.21
übriger Finanzierungserfolg		25 747.25	-1 538.30	27 285.55	- 1773.75
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>		<b>8 507 634.31</b>	<b>11 178 139.72</b>	<b>- 2 670 505.41</b>	<b>- 23.89</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge (+)</b>					
Veräusserungsgewinne		1 182 083.00	333 435.00	848 648.00	254.52
Periodenfremde Veräusserungsgewinne		0.00	1 753 270.65	- 1 753 270.65	
Grundstückgewinnsteuern		- 80 000.00	- 18 343.30	- 61 656.70	
Periodenfremde Rückerstattungen		0.00	351 382.20	- 351 382.20	
Marktwertanpassungen Liegenschaften	19	4 124 811.20	11 014 523.17	- 6 889 711.97	-62.55
Marktwertanpassungen Wertschriften	19	- 948 640.00	105 301.00	- 1 053 941.00	- 1000.88
Auflösung Neubewertungsreserve	20	44 725 000.00	44 725 000.00	0.00	0.00
<b>Reingewinn</b>		<b>57 510 888.51</b>	<b>69 442 708.44</b>	<b>- 11 931 819.93</b>	<b>- 17.18</b>
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	21	- 3 404 285.03	- 4 014 665.55	610 380.52	- 15.20
<b>Jahresergebnis</b>		<b>54 106 603.48</b>	<b>65 428 042.89</b>	<b>- 11 321 439.41</b>	<b>- 17.30</b>

# Erfolgsrechnung 2021 nach Produktgruppen Teil 1

Kontobezeichnung	«Total 2021»	«P86011 Wohnliegenschaften»	«P86012 Geschäftsliegenschaften»
<b>Einzelträge</b>			
Miet- / Baurechtszinsen	64 038 586.52	24 349 356.33	21 074 385.22
Leerstand / Umbauleerstand	- 670 005.35	- 458 128.85	- 211 876.50
<b>Total Nettomiete / Baurechtszinsen</b>	<b>63 368 581.17</b>	<b>23 891 227.48</b>	<b>20 862 508.72</b>
Beteiligungserträge	324 329.00	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	725 592.56	144 280.50	85 712.75
übrige Erträge	1 331 669.28	177 402.28	1 105 639.15
<b>TOTAL Einzelträge</b>	<b>65 750 172.01</b>	<b>24 212 910.26</b>	<b>22 053 860.62</b>
<b>Einzelkosten</b>			
Instandhaltung und -setzung	10 156 530.03	5 777 067.13	4 208 229.51
Honorare, Dienstleistungen Dritter, FM-Leistungen	1 780 558.55	62 920.10	1 484 607.85
übrige Mieten, Pacht	420 074.10	206 075.40	21 670.10
Energie- und Heizkosten	1 210 901.44	159 121.80	1 024 875.89
Versicherungen, Liegenschaftssteuern, MWSt.	2 534 679.18	918 602.05	893 472.24
Sondernutzungskonzessionen / übrige Liegenschaftskosten	741 143.97	129 715.20	606 308.37
übrige Kosten	19 225.71	17 673.69	1 551.02
<b>TOTAL Einzelkosten</b>	<b>16 863 112.98</b>	<b>7 271 175.37</b>	<b>8 240 714.98</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>48 887 059.03</b>	<b>16 941 734.89</b>	<b>13 813 145.64</b>
(Bruttogewinnmarge)	74.4%	70.0%	62.6%



«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
219 450.20	18 395 394.77	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>219 450.20</b>	<b>18 395 394.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
0.00	0.00	0.00	0.00	324 329.00	0.00
0.00	0.00	495 599.31	0.00	0.00	0.00
0.00	42 969.64	5 658.21	0.00	0.00	0.00
<b>219 450.20</b>	<b>18 438 364.41</b>	<b>501 257.52</b>	<b>0.00</b>	<b>324 329.00</b>	<b>0.00</b>
96 531.04	74 702.35	0.00	0.00	0.00	0.00
21 056.30	209 579.95	166.35	2 228.00	0.00	0.00
1 490.80	190 837.80	0.00	0.00	0.00	0.00
17 681.90	9 221.85	0.00	0.00	0.00	0.00
23 255.55	674 468.77	24 880.57	0.00	0.00	0.00
2 475.00	2 645.40	0.00	0.00	0.00	0.00
1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>162 491.59</b>	<b>1 161 456.12</b>	<b>25 046.92</b>	<b>2 228.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>56 958.61</b>	<b>17 276 908.29</b>	<b>476 210.60</b>	<b>- 2 228.00</b>	<b>324 329.00</b>	<b>0.00</b>
26.0%	93.7%	95.0%	-	100.0%	-

# Erfolgsrechnung 2021 nach Produktgruppen Teil 2

Kontobezeichnung	«Total 2021»	«P86011 Wohnliegenschaften»	«P86012 Geschäftsliegenschaften»
<b>Gemeinkosten</b>			
übriger Immobilienerfolg	- 3 26 453.59	- 525 120.87	86 050.99
Verwaltungskosten	8 756 455.14	3 384 912.36	2 067 770.74
<b>Ordentlicher EBIT</b>	<b>40 457 057.48</b>	<b>14 081 943.40</b>	<b>11 659 323.91</b>
(EBIT-Marge)	61.5%	58.2%	52.9%
Fremdkapitalzinsen	4 048 337.92	1 475 608.02	1 102 387.15
Fondskapitalzinsen	27 875 338.00	7 816 912.00	9 677 391.00
übriger Finanzierungserfolg	25 747.25	0.00	0.00
<b>Ordentlicher Betriebsgewinn</b>	<b>8 507 634.31</b>	<b>4 789 423.38</b>	<b>879 545.76</b>
<b>ausserordentliche Einzelkosten (-)/-erträge(+)</b>			
Veräusserungsgewinne	1 182 083.00	0.00	840 000.00
Grundstückgewinnsteuern	- 80 000.00	0.00	- 80 000.00
Marktwertanpassungen Liegenschaften	4 124 811.20	- 1 661 703.62	- 609 949.25
Marktwertanpassungen Wertschriften	- 948 640.00	0.00	0.00
Auflösung Neubewertungsreserve	44 725 000.00	0.00	0.00
<b>Reingewinn</b>	<b>57 510 888.51</b>	<b>3 127 719.76</b>	<b>1 029 596.51</b>
Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto	- 3 404 285.03	- 2 942 189.68	- 368 558.85
<b>Jahresergebnis</b>	<b>54 106 603.48</b>	<b>185 530.08</b>	<b>661 037.66</b>



«P860113 Landwirtschaft»	«P860114 Baurechte»	«P860130 DL für Dritte»	«P860140 DL für Behörden»	«P860160 Beteiligungen»	«P860170 Neubewertungsreserve»
- 1 499.56	114 115.85	0.00	0.00	0.00	0.00
137 208.80	1 666 064.45	436 684.12	921 235.61	142 579.06	0.00
<b>- 78 750.63</b>	<b>15 496 727.99</b>	<b>39 526.48</b>	<b>- 923 463.61</b>	<b>181 749.94</b>	<b>0.00</b>
- 35.9%	84.0%	7.9%	-	56.0%	-
54 594.36	1 415 748.39	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	10 381 035.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	25 747.25	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>- 133 344.99</b>	<b>3 674 197.35</b>	<b>39 526.48</b>	<b>- 923 463.61</b>	<b>181 749.94</b>	<b>0.00</b>
0.00	342 083.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13 030.23	6 383 433.84	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	- 948 640.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44 725 000.00
<b>- 120 314.76</b>	<b>10 399 714.19</b>	<b>39 526.48</b>	<b>- 923 463.61</b>	<b>- 766 890.06</b>	<b>44 725 000.00</b>
- 93 536.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>- 213 851.26</b>	<b>10 399 714.19</b>	<b>39 526.48</b>	<b>- 923 463.61</b>	<b>- 766 890.06</b>	<b>44 725 000.00</b>

# Geldflussrechnung 2021

in Fr.	2021	2020
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Jahresergebnis	54 106 603.48	65 428 042.89
Veräusserungsgewinne auf Sachanlagen	- 1 182 083.00	- 2 086 705.65
(-) Aufwertungen / (+) Abwertungen Liegenschaften und Wertschriften	- 3 176 171.20	- 11 119 824.17
(+) Abnahme/(-) Zunahme Forderungen	31 314 195.21	- 30 692 473.67
(+) Abnahme/(-) Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	239 871.95	- 1 584 243.18
(-) Abnahme/(+) Zunahme laufende Verbindlichkeiten	285 092.07	2 659 890.36
(-) Abnahme/(+) Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	- 564 609.29	3 647 247.14
(-) Abnahme/(+) Zunahme langfristige Rückstellungen	11 725.00	49 002.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Neubewertungsreserve	- 44 725 000.00	- 44 725 000.00
(-) Abnahme/(+) Zunahme Dotationskapital	3 118 800.00	- 443 942.00
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>39 428 424.22</b>	<b>- 18 868 006.28</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investition Immaterielle Anlagen	- 223 616.45	- 138 827.10
Devestition Immaterielle Anlagen	419 979.85	- 138 827.10
Kauf Liegenschaften	- 40 743 588.00	- 48 453 000.00
Verkauf Liegenschaften	1 483 333.00	2 563 377.00
Investitionen aus Baukrediten	- 15 693 407.66	- 11 949 120.06
Gewährung Darlehen	- 1 150 000.00	- 3 600 000.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 55 907 299.26</b>	<b>- 61 577 570.16</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
(+) Erhöhung / (-) Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten gegenüber Stadtkasse	16 463 343.19	- 14 458.44
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	80 000 000.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16 463 343.19</b>	<b>79 985 541.56</b>
<b>Total Geldfluss</b>	<b>- 15 531.85</b>	<b>- 460 034.88</b>
Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 1.1.	638 415.43	1 098 450.31
<b>Bestand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen 31.12.</b>	<b>622 883.58</b>	<b>638 415.43</b>



# Anhang zur Jahresrechnung 2021 Regelwerk

## Angewendetes Regelwerk

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

Gemeindegesezt (GG, BSG 170.11)

Gemeindevorordnung (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](http://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 Fr. 7.4 Mio. Detailangaben zu den einzelnen Beteiligungen sind in diesem Geschäftsbericht unter dem Kapitel «Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung» auf Seite 59 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 2021 neu bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert, ausser bei den Grundstücken und Wertpapieren. Die Verkehrswerte bei den Grundstücken werden anhand anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt und die Wertpapiere entsprechen dem Nominalwert, Bruttosteuerwert oder werden mittels Kapitalisierung der Dividende berechnet.

## Fondskapitalnachweis

Bezeichnung	Stand 31.12.2020 in Fr.	Erhöhung im Jahr 2021 in Fr.	Reduktion im Jahr 2021 in Fr.	Stand 31.12.2021 in Fr.
Dotationskapital	353 559 811.62	3 118 800.00	0.00	356 678 611.62
Neubewertungsreserve	134 175 000.00	0.00	44 725 000.00	89 450 000.00
Schwankungsreserve	68 530 000.00	0.00	0.00	68 530 000.00
Erneuerungskonto	225 317 716.07	18 195 708.44	3 639 665.55	239 873 758.96
Subventionskonto	24 420 000.00	4 900 000.00	320 000.00	29 000 000.00
Innovationskonto	22 433 000.00	1 622 000.00	55 000.00	24 000 000.00
Gewinnvortrag	44 700 000.00	44 725 000.00	0.00	89 425 000.00
Jahresergebnis <sup>1)</sup>	65 428 042.89	0.00	11 321 439.41	54 106 603.48
<b>Total</b>	<b>938 563 570.58</b>	<b>72 561 508.44</b>	<b>60 061 104.96</b>	<b>951 063 974.06</b>

1) Das Jahresergebnis von Fr. 54 106 603.48 wird auf diverse Konten verteilt (siehe Kommentar zur Jahresrechnung 2021, Seite 44).

## Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Stand 31.12.2020 in Fr.	Bildung im 2021 in Fr.	Auflösung im 2021 in Fr.	Verwendung im 2021 in Fr.	Stand 31.12.2021 in Fr.
Heiz- und Nebenkosten <sup>1)</sup>	307 740.20	23 375.00	0.00	11 650.00	319 465.20
<b>Total</b>	<b>307 740.20</b>	<b>23 375.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11 650.00</b>	<b>319 465.20</b>

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

## Anlagespiegel

		Grundstücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Software	Software in Realisierung	Total Anlagen
<b>Anschaffungskosten</b>							
Anlagewert	01.01.21	395 022 742.18	709 236 426.72	18 727 516.59	0.00	210 747.40	1 123 197 432.89
Zuwachs/Zugänge	2021	35 624 788.00	2 000 000.00	22 729 417.84	0.00	223 616.45	60 577 822.29
Entwirdung/Widmung	2021	78 800.00	3 040 000.00	0.00	0.00	0.00	3 118 800.00
Abgänge/Korrekturen	2021	- 11 250.00	- 290 000.00	- 3 631 725.15	0.00	- 434 363.85	- 4 367 339.00
Umgliederungen	2021	70 417.29	6 291 658.38	- 9 734 177.65	0.00	0.00	- 3 372 101.98
<b>Anlagewert</b>	<b>31.12.21</b>	<b>430 785 497.47</b>	<b>720 278 085.10</b>	<b>28 091 031.63</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1 179 154 614.20</b>
<b>kumulierte Wertberichtigungen</b>							
Stand per	01.01.21	96 943 915.34	243 155 169.15	- 2 497 145.66	- 14 384.00	0.00	337 587 554.83
Dauernde Wertminderungen	2021	0.00	0.00	- 3 404 285.03	0.00	0.00	- 3 404 285.03
Auf- / Abwertungen	2021	6 396 464.07	- 2 271 652.87	0.00	0.00	0.00	4 124 811.20
Umgliederungen	2021	0.00	0.00	3 372 101.98	14 384.00	0.00	3 386 485.98
<b>Stand per</b>	<b>31.12.21</b>	<b>103 340 379.41</b>	<b>240 883 516.28</b>	<b>- 2 529 328.71</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>341 694 566.98</b>
<b>Buchwert netto</b>	<b>31.12.21</b>	<b>534 125 876.88</b>	<b>961 161 601.38</b>	<b>25 561 702.92</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1 520 849 181.18</b>

# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

## 1 Forderungen gegenüber Dritten Fr. 1 952 006.23

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

## 2 Delkredere Fr. 485 000.00

in Fr.	1.1.2021	31.12.2021	Veränderung	in %*
Delkredere	215 000.00	485 000.00	270 000.00	24.85 %

\* 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 Kontokorrent Stadtkasse Fr. 0.00

Das Kontokorrentguthaben gegenüber der Stadtkasse hat sich im Berichtsjahr zu einer Kontokorrentschuld entwickelt und wird per Bilanzstichtag in den Passiven ausgewiesen.

## 4 Anzahlungen an Dritte Fr. 0.00

In dieser Position wurde im Vorjahr eine Zahlung für den Erwerb des Gaswerkareals ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgte per 1. Januar 2021.

## 5 Aktive Rechnungsabgrenzungen Fr. 7 985 315.69

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 2020/2021 abgerechnet. Ältere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind keine hängig.



## 6 Beteiligungen Wohnbaugesellschaften

Fr. 7 350 721.00

Beteiligung an	Nominalkapital in Fr. (100%)	Eigentums- anteil in Fr.	Eigentums- anteil in %	Buchwert in Fr.	Ertrag in Fr.	Rendite in %	Anzahl Wohnungen	Tätigkeit
Wyler- Baugesellschaft Bern AG	1 200 000.00	300 000.00	25.00	300 000.00	150 000.00	50.00	473	günstiger Wohnraum
Baugesellschaft Nydegg AG	500 000.00	250 000.00	50.00	250 000.00	12 500.00	5.00	72	günstiger Wohnraum
Biwo AG	500 000.00	200 000.00	40.00	200 000.00	12 000.00	6.00	127	günstiger Wohnraum
Regio Wohnbau AG	1 754 000.00	60 300.00	3.44	60 300.00	1 809.00	3.00	73	günstiger Wohnraum
Logis Suisse AG	104 726 910.00	287 500.00	0.27	287 500.00	7 187.50	2.50	2 950 davon 34 in Bern	preisgünstiger Wohnungsbau
Egelmoos AG	130 000.00	70 000.00	53.85	70 000.00	3 500.00	5.00	4 Altersheime mit 292 Wohneinheiten	Alterseinrich- tungen
Tscharnergut Immobilien AG	2 580 000.00	420 000.00	16.28	966 000.00	0.00	0.00	-	Infrastruktur Tscharnergut
Baugesellschaft Feldheim AG	180 000.00	180 000.00	100.00	135 000.00	10 800.00	6.00	-	Mantelgesell- schaft
Gäbelbach- Immobilien AG	5 120 000.00	310 000.00	6.05	1.00	0.00	0.00	-	Infrastruktur Gäbelbach
Stadtwohnung Bern AG	9 000 000.00	800 000.00	8.89	800 000.00	24 000.00	3.00	179	günstiger Wohnraum
TEAG Techno- logiepark- Immobilien AG	4 800 000.00	1 600 000.00	33.33	2 080 000.00	0.00	0.00	-	Büroflächen
Baugenossen- schaft Aare Bern	860 000.00	207 000.00	24.07	207 000.00	10 350.00	5.00	137 und 3 Alters- heime mit 282 Wohneinheiten	Alterseinrich- tungen, günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Bethle- hem Bern	160 000.00	80 000.00	50.00	80 000.00	4 800.00	6.00	65	günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Brünnen- Eichholz	936 000.00	115 000.00	12.29	115 000.00	5 462.50	4.75	1621	mittel- ständischer Wohnraum
FAMBAU Genossenschaft	5 278 000.00	74 000.00	1.40	74 000.00	2 220.00	3.00	2690	günstiger Wohnraum
Baugenossen- schaft Karl Staufferstrasse	39 000.00	30 000.00	76.92	30 000.00	1 800.00	6.00	18	günstiger Wohnraum
Siedlungs- genossenschaft Bethlehemacker	1 318 000.00	90 000.00	6.83	90 000.00	2 700.00	3.00	318	günstiger Wohnraum
Gemeinnützige Baugenossen- schaft Bern	455 000.00	80 000.00	17.58	80 000.00	4 800.00	6.00	290	günstiger Wohnraum
Baugenos- senschaft TerraBern	308 000.00	176 000.00	57.14	1 525 920.00	70 400.00	40.00	188	mittel- ständischer Wohnraum
<b>Total</b>				<b>7 350 721.00</b>	<b>324 329.00</b>			

## 7 Darlehen

Fr. 5 407 126.90

Darlehensnehmerin	Auszahlung im Jahr	Darlehen in Fr.	Zins in %
Stiftung für Bümpliz / Bethlehem / Bottigen / Riedbach	2000	92 126.90	1.50
Gäbelbach-Immobilien AG	2015	250 000.00	zinsfrei
Verein Sunraising Bern	2016	15 000.00	zinsfrei
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli <sup>1)</sup>	2019	900 000.00	0.80
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein <sup>2)</sup>	2021	4 000 000.00	0.95
Verein Wohnenbern <sup>2)</sup>	2021	150 000.00	1.22

1) Zinserlass in den ersten fünf Jahren; Aufstockung um Fr. 1.0 Mio. im Jahr 2021

2) Zinserlass in den ersten fünf Jahren

## 8 Sachanlagen Finanzvermögen; Liegenschaften

Fr. 1 495 287 478.26

Segment	Miet-/Baurechtsertrag in Fr.	Buchwert in Fr.	Bruttorendite in %
Wohnen	23 891 227.48	545 028 165.98	4.4
Geschäfte	20 862 508.72	407 175 917.44	5.1
Landwirtschaft	219 450.20	20 164 883.76	1.1
Baurechte	18 395 394.77	361 904 814.41	5.1
Baulandparzellen	0.00	161 013 696.67	0.0
<b>Total</b>	<b>63 368 581.17</b>	<b>1 495 287 478.26</b>	<b>4.2</b>

## 9 Anlagen im Bau

Fr. 25 561 702.92

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

## 10 Immaterielle Anlagen (Software)

Fr. 0.00

Die Implementierung einer neuen Systemlandschaft (DOMUM) wird von Immobilien Stadt Bern realisiert und wurde im Berichtsjahr an die Stadt Bern übertragen.

## 11 Laufende Verbindlichkeiten

Fr. 20 435 137.72

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 Stadtkasse sowie Mietzinsvorauszahlungen für das Jahr 2022.

## 12 Passive Rechnungsabgrenzungen

Fr. 11 846 885.60

in Fr.	
Abgrenzung Darlehenszinsen	2 804 206.00
Abgrenzung Agio auf Anleihe	7 510 945.00
übrige Abgrenzungen	1 531 734.60
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>11 846 885.60</b>

### 13 Langfristige Verbindlichkeiten

Fr. 560 000 000.00

Emittentin	Laufzeit	Fälligkeit	Zins in %	Verbindlichkeit in Fr.
PostFinance 2012–2027	15 Jahre	30.03.27	1.6500	50 000 000.00
PostFinance 2013–2025	12 Jahre	11.02.25	1.3600	50 000 000.00
Crédit Suisse 2013–2038	25 Jahre	11.10.38	2.1250	50 000 000.00
Basler Kantonalbank 2014–2049	35 Jahre	31.12.49	–0.1050	50 000 000.00
PostFinance 2015–2026	11 Jahre	10.02.26	0.3000	50 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2016–2028	12 Jahre	25.02.28	1.5000	50 000 000.00
Crédit Suisse 2017–2036	19 Jahre	31.03.36	0.5000	60 000 000.00
Basler Kantonalbank 2018–2031	13 Jahre	13.11.31	0.9900	70 000 000.00
Zürcher Kantonalbank 2019–2050	31 Jahre	17.01.50	–0.2075	50 000 000.00
UBS 2020 – 2034	14 Jahre	30.01.34	0.7000	30 000 000.00
UBS 2020 – 2039	19 Jahre	13.06.39	0.6250	50 000 000.00

### 14 Verwaltungshonorare

Fr. 725 592.56

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.

### 15 Übrige Erträge

Fr. 1 331 669.28

in Fr.	
Gutschriften aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit Pauschalen	877 492.80
Dienstbarkeitsentschädigungen	172 856.50
übrige Entgelte	281 319.98
<b>Total</b>	<b>1 331 669.28</b>

### 16 Instandhaltung / Instandsetzung

Fr. 10 156 530.03

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

### 17 Sondernutzungskonzessionen / Übrige Liegenschaftskosten

Fr. 741 143.97

in Fr.	
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Christoffel-Unterführung	321 447.50
Sondernutzungskonzessionen, Bahnhof, Neuengasse-Unterführung	28 228.50
Service- und Wartungsarbeiten	256 601.72
Forderungsverluste	29 227.65
nicht weiterverrechenbare Heiz- und Nebenkosten	105 638.60
<b>Total</b>	<b>741 143.97</b>

## 18 Verwaltungskosten

Fr. 8 756 455.14

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, Beratungsleistungen, Mietzinse für die eigengenutzten Büroräumlichkeiten sowie Informatikaufwendungen.

## 19 Auf- / Abwertungen auf Liegenschaften und Wertschriften

Fr. 3 176 171.20

Die Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios und der Wertschriften wurden per Bilanzstichtag gemäss den Bestimmungen von HRM2 angepasst. Die Liegenschaften wurden um netto Fr. 4 124 811.20 aufgewertet und die Beteiligungen um netto Fr. 948 640.00 abgewertet.

## 20 Auflösung Neubewertungsreserve und Einlage Schwankungsreserve

Fr. 44 725 000.00

HRM2 sieht vor, dass ab dem sechsten Jahr nach Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells 10 % der gesamten Finanzanlagen und 5 % der gesamten Sachanlagen von der Neubewertungsreserve in die Schwankungsreserve überführt werden. Die verbleibende Neubewertungsreserve ist innerhalb von 5 Jahren bis 2023 linear aufzulösen.

## 21 Entnahme aus Erneuerungs-, Subventions- und Innovationskonto

Fr. 3 404 285.03

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

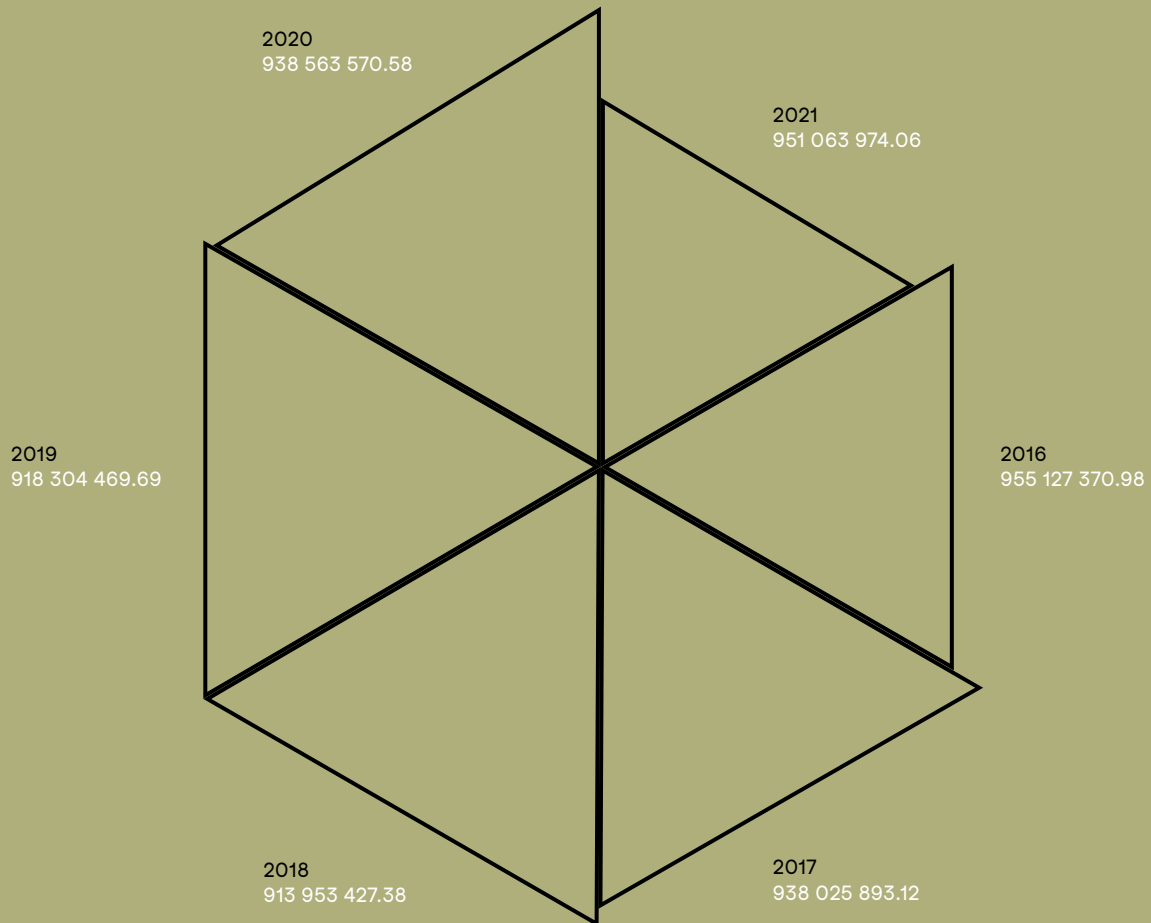
Reichenbachstrasse 118

Neubau

Attinghausenstrasse 25 – 31

Sanierung

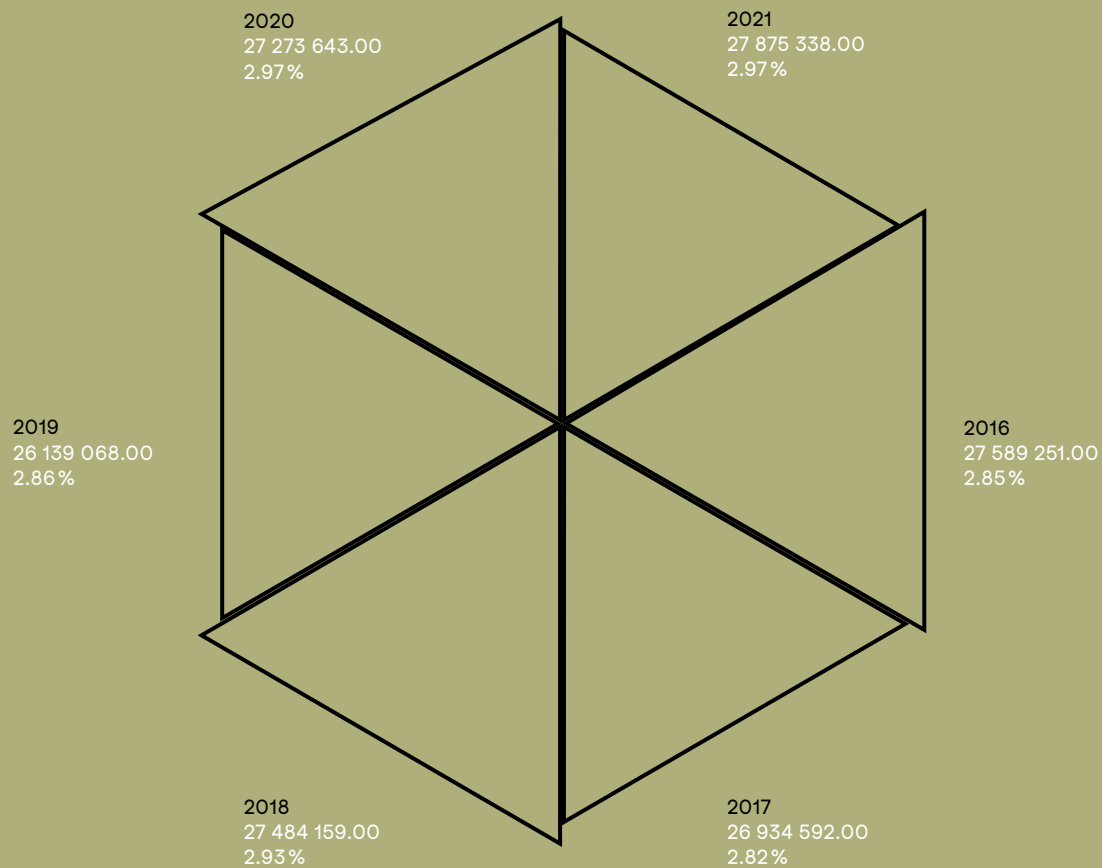
# Fondskapital nach Gewinnverwendung



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dotationskapital	348 177 576.62	352 177 576.62	354 003 753.62	354 003 753.62	353 559 811.62	356 678 611.62
Neubewertungsreserve	346 498 760.55	318 431 840.14	292 158 577.04	178 900 000.00	134 175 000.00	89 450 000.00
Schwankungsreserve				68 530 000.00	68 530 000.00	68 530 000.00
Erneuerungskonto	219 631 033.81	222 596 476.36	223 038 096.72	225 317 716.07	239 873 758.96	247 555 362.44
Subventionskonto	21 320 000.00	23 320 000.00	23 320 000.00	24 420 000.00	29 000 000.00	29 900 000.00
Innovationskonto	19 500 000.00	21 500 000.00	21 433 000.00	22 433 000.00	24 000 000.00	24 800 000.00
Gewinnvortrag				44 700 000.00	89 425 000.00	134 150 000.00
<b>Total Fondskapital</b>	<b>955 127 370.98</b>	<b>938 025 893.12</b>	<b>913 953 427.38</b>	<b>918 304 469.69</b>	<b>938 563 570.58</b>	<b>951 063 974.06</b>



# Verzinsung Fondskapital



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Verzinsung Fondskapital	27 589 251.00	26 934 592.00	27 484 159.00	26 139 068.00	27 273 643.00	27 875 338.00
Zinssatz	2.85%	2.82%	2.93%	2.86%	2.97%	2.97%

# Impressum



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

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

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

**Redaktion:**

Immobilien Stadt Bern;  
Dagmar Boss, Philippe Winz

**Fotografie / Visualisierungen / Pläne:**

Frontseite: Immobilien Stadt Bern  
Portrait Vorwort und Schwerpunkt: Ubezio GmbH, Bern-Liebefeld  
EBG / «Frau Holle»: Jaeger Koechlin Architekten BSA/SIA, Basel  
Centralweg 15: ARGE Ursula Egger, Bern / Team K. Architekten, Burgdorf  
Zieglerstrasse 9 (Aussenansicht): Damian Poffet, Bern-Liebefeld  
Fabrikgarten: Quartierleist Schönau-Sandrain, Bern  
Kornhaus: Christoph Heilig, Gerzensee  
Gaswerkareal: «Downtown Gastown» ARGE Holzhausen Zweifel  
Architekten, Bern  
Elfenau: Stadtgrün Bern  
Holliger Stromboli: pan m / gud Architekten  
Spatenstich zum Projekt «Here comes the sun»: Baugenossenschaft  
Aare Bern

**Konzeption und Gestaltung:**

eMarket GmbH, Bern  
www.emarket.erni

Mai 2022