



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Gesamtstrategie und Teilstrategien



Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Mit dem Ziel, bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und baulich optimierte Wohnbaupolitik zu schaffen, wurde 1985 im Zuge einer Volksabstimmung der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) geschaffen. Alle Fondsgeschäfte werden seitdem durch eine Betriebskommission beaufsichtigt, die im weitesten Sinne die Funktion eines Verwaltungsrats ausübt. Die Bewirtschaftung des Portfolios des Fonds erfolgt durch Immobilien Stadt Bern.

Der Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung. Der Wert des Immobilienportfolios beträgt ca. 1.3 Mrd. Franken.

Bern, Dezember 2017

Auftrag

Der Fonds fördert mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern.

Gesamtstrategie

1. Die Betriebskommission setzt den Auftrag gemäss Fondsreglement fach- und sachorientiert nachhaltig um.
2. Die Betriebskommission sichert und vermehrt das Fondsvermögen. Zu diesem Zweck baut die Stadt vermehrt wieder selber.
3. Die Betriebskommission setzt sich dafür ein, den Fonds zu profilieren.
4. Die Betriebskommission stellt sicher, dass sich jedes Teilportfolio grundsätzlich selbst finanziert. Ausnahmen werden innerhalb der Teilstrategien definiert.
5. Die Betriebskommission schafft Handlungsspielräume, um innovative Ideen und Einzelaspekte in Projekten umzusetzen.

Teilstrategie **Wohnen**

1. Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Der Fonds setzt folgende marktergänzende Prioritäten:
 - Günstiger Wohnraum
 - Familienwohnungen
 - Wohnen im Alter / Generationenwohnen
 - Wohnen für benachteiligte Personen
 - Innovative Wohnformen
2. Durch Sanierungen, Käufe und die Realisation von Neubauten wird ein qualitatives und quantitatives Wachstum angestrebt. Um sein Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu erweitern, baut der Fonds vermehrt wieder selber und kauft nach einer vorherigen Kostenanalyse Liegenschaften insbesondere zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum.
3. Die sanierten Altstadtliegenschaften werden mit einer marktkonformen Rendite gehalten. Die übrigen werden im Baurecht abgegeben. Rentable Altstadtliegenschaften können erworben werden.
4. Die Wohnliegenschaften werden nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen gebaut, unterhalten und saniert. Die Wohnliegenschaften werden laufend in Stand gehalten.
5. Bei Investitionsmassnahmen (inkl. Instandhaltung und -setzung) werden die Mieterinnen und Mieter stets informiert. Es wird angestrebt, sie in geeigneter Form mitwirken zu lassen.
6. Innovative Ideen und Einzelaspekte können aus dem Spezialprojektfonds finanziert werden.

Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement

1. Die Liegenschaften des Fonds sind in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für zukünftige Generationen bereitzustellen und zu erhalten. Dabei werden sie durch eine Betrachtungsweise über den gesamten Lebenszyklus nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung gebaut, erhalten und betrieben.
2. Die Nachhaltigen Entwicklung mit seinen ausformulierten Nachhaltigkeitszielen ist Bestandteil bei der Planung, der Erstellung und dem Betrieb aller Liegenschaften des Fonds. Dabei wird angestrebt, dass die drei Dimensionen der Nachhaltigen Entwicklung
 - Gesellschaft
 - Wirtschaft
 - Umwelt

in allen Phasen des Lebenszyklus im Gleichgewicht sind und bleiben.

3. Die Nachhaltigkeitsziele des Fonds werden auf operativer Ebene in die Prozesse Planen, Bauen, Erhalten und Betreiben der Liegenschaften des Fonds integriert.
4. Auf Abweichungen in der Portfolio-Gesamtsicht im Zuge periodisch durchzuführender Nachhaltigkeitsbeurteilungen ist mit entsprechenden Massnahmen zu reagieren. Die Prozesse werden über ein Monitoring gesteuert.

Teilstrategie **Gemeinnütziger Wohnungsbau**

1. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind wichtige Partnerinnen und Partner des Fonds bei der Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik.
2. Der Fonds fördert im Rahmen seiner Möglichkeiten und gestützt auf das Fondsreglement den gemeinnützigen Wohnungsbau durch:
 - die Abgabe von Bauland im Baurecht,
 - zinsgünstige Darlehen,
 - direkte Zuschüsse,
 - Bürgschaften,
 - Beteiligungen an neuen, innovativen, gemeinnützigen Gesellschaften.

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind Organisationen, deren Statuten den Anforderungen von Artikel 37 der eidgenössischen Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV [SR 842.1]) entsprechen.

3. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, an denen der Fonds beteiligt ist, können bei der Vergabe von Bauland bevorzugt werden.
4. Grundlage der Baurechtszinsfestlegung für Grundstücke, welche an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden, bilden die Anlagekostenlimiten¹ des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Zusätzlich können Verbilligungen gemäss Artikel 20 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) gewährt werden.

5. Der Fonds engagiert sich bei der Beratung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.
6. Die Fördermassnahmen sind mit Bedingungen und Auflagen verknüpft (bspw. Belegung, Einkommen, Vermögen).

¹ Kostenlimite für neu erstellte Mietwohnungen gemäss Artikel 3 der Verordnung des BWO über die Kostenlimite und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 (SR 842.4).

Teilstrategie **Geschäftsliegenschaften**

1. Der Fonds hält Geschäftsliegenschaften zu Ertragszwecken und zwecks Einflussnahme im Sinne der Stadtentwicklungsziele wie z.B. der Wirtschaftsförderung, der Quartieraufwertung oder der Erhaltung historischer Bausubstanz.
2. Die Geschäftsliegenschaften werden nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen gebaut, unterhalten und saniert.
3. Die Vermietung der Geschäftsliegenschaften erfolgt i.d.R. zu marktkonformen Konditionen. Die Nutzung der Liegenschaft kann Einfluss auf die Mietzinsgestaltung haben.
4. Die Geschäftsliegenschaften, die nicht Leitsatz 1 entsprechen, können veräußert oder im Baurecht abgegeben werden.

Teilstrategie **Baurechte**

1. Der Fonds vermehrt und arrondiert seinen Grundbesitz durch Kauf von Land.
2. Der Fonds hält grundsätzlich am Eigentum des Bodens fest. Die Abgabe von Land erfolgt im Baurecht. Der Verkauf von Boden ist die Ausnahme und muss wichtigen Zielen des Fonds dienen.
3. Der Baurechtszins wird auf der Basis des Bodenwertes gemäss dem Marktwert ermittelt und auf die oberirdische Geschossfläche umgelegt. Er basiert auf langfristigen Zinssätzen.
4. Der Fonds nimmt über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss auf die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.
5. Der Fonds bevorzugt Baurechtsvergaben zur Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik.

Teilstrategie **Landwirtschaft**

1. Der Fonds hält grundsätzlich am landwirtschaftlichen Besitz im heutigen Umfang fest und arrondiert ihn wo zweckmässig. Alle landwirtschaftlichen Flächen mit einem Potenzial zur langfristigen Aufzoning stehen nicht zur Disposition.
2. Der Fonds strebt die Eigenwirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Güter an.
3. Bei anstehenden umfassenden Investitionen oder bei Pachtwechsel sind betriebsbezogene Wirtschaftlichkeitsanalysen vorzunehmen. Bei Sanierungsmassnahmen ist das Engagement der Pächterinnen und Pächter bezüglich Eigenleistungen zu fördern.
4. Einzelparzellen dienen in erster Linie der Stärkung der stadt eigenen Pachtbetriebe. Bei Verpachtung an private Landwirte werden in der Stadt Bern ansässige Haupterwerbsbetriebe mit ökologischem Leistungsausweis berücksichtigt. Nebenerwerbsbetriebe können in Ausnahmefällen und auf Zusehen hin stadt eigenes Land pachten.
5. Für städtische Projekte, die dem Allgemeinwohl dienen, können ausnahmsweise stadt eigene landwirtschaftliche Einzelparzellen als Realersatz im Verhältnis 1:1 herangezogen werden. Einzelparzellen mit Potenzial zur langfristigen Aufzoning stehen nicht zur Disposition.
6. Der Fonds fördert und unterstützt eine tiergerechte, umweltschonende und ökologische Bewirtschaftung seiner Landwirtschaftsbetriebe.

Teilstrategie **Beteiligungen**

1. Der Fonds betreibt über seine Beteiligungen eine aktive Wohnbaupolitik. Er ist bestrebt, sich an weiteren Gesellschaften zu beteiligen und nimmt Möglichkeiten zur Erhöhung seiner Anteile wahr.
2. Der Fonds überprüft seine Beteiligungen regelmässig in Bezug auf ihre wohnbaupolitischen Ziele und Zweckmässigkeit.
3. Die Vertreter und Vertreterinnen des Fonds handeln in den Aktiengesellschaften und Genossenschaften gestützt auf die Strategie/Teilstrategien des Fonds, auf die städtische Wohnstrategie sowie auf die geltenden Legislaturziele der hoheitlichen Stadt.
4. Der Fonds kann Darlehen im Rahmen der Bedingungen des Fondsreglements an Aktiengesellschaften und Genossenschaften, an denen er beteiligt ist, gewähren.
5. Die Vertreterinnen und Vertreter des Fonds fördern eine zeitgemässe Führung der Aktiengesellschaften und Genossenschaften und ein aussagekräftiges Reporting. Sie nehmen Einfluss auf die nachhaltige Ertragskraft der Aktiengesellschaften und Genossenschaften.

