



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2012 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAU- POLITIK DER STADT BERN



Inhalt	
Vorwort	3
Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements in der Liegenschaftsverwaltung	5
Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement	6
Leitbild Nachhaltige Entwicklung der Liegenschaftsverwaltung	7
Nachhaltigkeitsbeurteilung der Portfolios	8
Themen- und Kriterienübersicht Nachhaltigkeitsbeurteilung	9
Statistische Daten I Gesamtportfolio	11
Statistische Daten II Gesamtportfolio	13
Statistische Daten III Gesamtportfolio	15
Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio	18
Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften	20
Beurteilung Wohnliegenschaften	22
Nachhaltigkeitsrosette Geschäftsliegenschaften	24
Beurteilung Geschäftsliegenschaften	26
Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft	28
Beurteilung Landwirtschaft	30
Massnahmen 2012	33
Vision 2013	34

VORWORT

Stellt die Nachhaltigkeit bei der Betrachtung eines Immobilienportfolios ein Risiko oder eine Chance dar? Können mit einem Nachhaltigen Immobilienmanagement auch die Herausforderungen an eine Immobilie der Zukunft gesichert werden, und wie steht es um die Immobilienwerte?



Es vergeht kaum ein Tag, ohne dass uns die Medien wissen lassen, dass mit einer Immobilie Risiken verbunden sind – seien es nun die Finanz- und Wirtschaftskrise oder versiegende Energiequellen als Peak Oil bezeichnet. Letztere würden nicht nur den Erdölpreis in die Höhe treiben, sondern die ganze Gesellschaft fundamental verändern – Klimawandel als Folge der CO₂-Belastung, Immobilienblase, Verschlechterungen des Wohnumfeldes usw.

Handlungsdruck besteht heute mehr denn je. Die Ressourcen werden immer teurer, die gesetzlichen Auflagen immer strenger und die Investoren und Investorinnen immer nachdenklicher bezüglich des Werterhalts ihrer Liegenschaften. So hat auch der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) im laufenden Jahr Auflagen bezüglich Nachhaltigkeit festgelegt, die als Grundlage für anstehende Investitionsentscheidungen dienen. Die Herausforderung, die gleichzeitig aber auch Chance ist, liegt besonders in einer nachhaltigen Sanierung des Bestandes, so dass das Portfolio schrittweise und der Nachhaltigkeitsstrategie folgend, in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für die nächste Generation angepasst werden kann, ohne künftige Veränderungen zu verunmöglichen.

Die nachhaltige Entwicklung ist ein entscheidendes Element für das Zusammenspiel von Mensch, Natur und Wirtschaft zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit!

Mit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements leistet der Fonds einen wesentlichen Beitrag zum «Energistadt-Gold-Label» der Stadt Bern. Mit diesem neuen Ansatz geht die Stadt Bern neue Wege und nimmt in der Schweizer Immobilienbranche eine Vorreiterrolle ein.

Das Führen eines Nachhaltigen Immobilienmanagements wird somit für die Entscheidungsträger zum strategischen Erfolgsfaktor, indem es alle Chancen aufzeigt, Immobilien und ihre Werte gegen negative Veränderungen abzusichern. Der Fonds wird die Zukunft des ihm anvertrauten Portfolios nicht dem Zufall überlassen und ist daher bemüht, unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse, zielgerichtet zu handeln und für die nächste Generation optimale Voraussetzungen zu schaffen.

Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Bern, zum Wohle der Bevölkerung und im Speziellen der Mieterschaft in den Liegenschaften des Fonds werden wir Sie auch weiterhin über die Entwicklungen in diesem Bereich in unseren Geschäftsberichten auf dem Laufenden halten.

Das Titelbild des ersten Nachhaltigkeitsberichts des Fonds zeigt einen kleinen Ausschnitt des Elfenau-Parks. Das Waldgrün des Elfenau-Parks, der sich im Portfolio des Fonds befindet, steht hier nicht nur symbolisch für das Thema Nachhaltigkeit. Der Begriff Nachhaltigkeit stammt nämlich ursprünglich aus der Forstwirtschaft und wurde im Jahr 1713 erstmals von Hans Carl von Carlowitz in Bezug auf die Waldbewirtschaftung erwähnt. Auf die Gesamtwirtschaft wurde der Begriff Nachhaltigkeit erstmals im Jahr 1952 übertragen (Wikipedia).

Marcel Mischler
Leiter Baumanagement



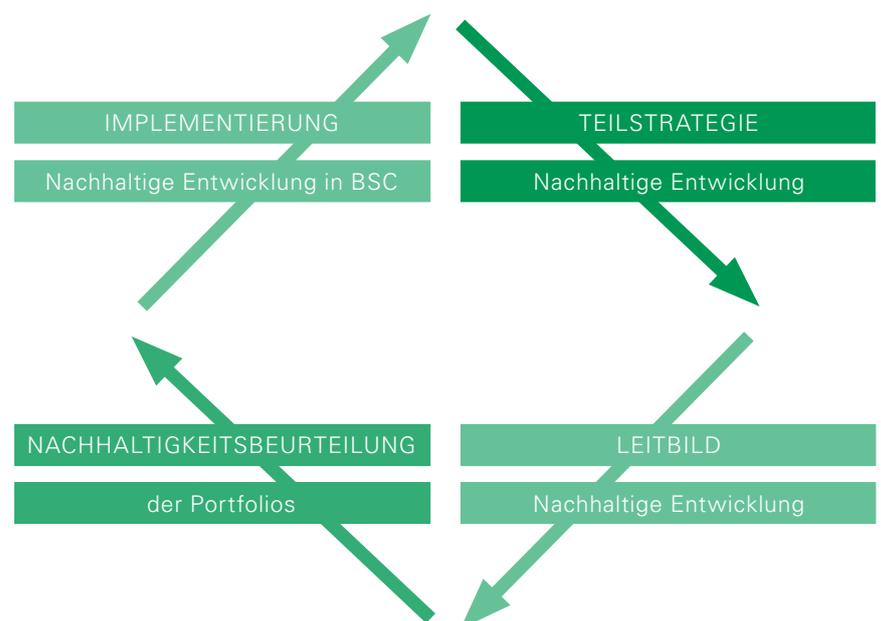
Im Jahr 2012 wurde die Liegenschaftsverwaltung für die Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements mit dem Energiepreis der Stadt Bern ausgezeichnet. Als Grundlage für die Einführung diente die Masterarbeit von Elsi Hischer, Leiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement der Liegenschaftsverwaltung.

EINFÜHRUNG DES NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENTS IN DER LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements für die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beruht auf einer Masterarbeit zum Thema «Planung eines Nachhaltigen Immobilienmanagements für die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern» mit dem Abschluss «MAS Nachhaltiges Bauen» an der Fachhochschule Nordwestschweiz. Bereits im Jahr 2011 gab die Betriebskommission des Fonds grünes Licht für die Einführung eines Nachhaltigen Immobilienmanagements bei der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Im Berichtsjahr nun hat die Betriebskommission die Teilstrategie «Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement» verabschiedet und damit eine der Grundlagen geliefert für den jetzt vorliegenden, ersten Nachhaltigkeitsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Die Arbeiten zur nachhaltigen Entwicklung werden bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern in einem Aktionspaket aus vier Teilen umgesetzt:

- Die Teilstrategie «Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement» regelt die Vorgaben auf strategischer Ebene in der Gesamtstrategie und Teilstrategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
- Das eigens ausgearbeitete, umfassende Leitbild mit den definierten Nachhaltigkeitszielen dagegen gehört zum Tagesgeschäft bei der Umsetzung.
- Die Nachhaltigkeitsbeurteilung der Portfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft wird jeweils auf Ende eines Jahres abgeschlossen.
- Als Endresultat werden die Beurteilungs-Kennzahlen in der Balanced Scorecard des Fonds abgebildet.



TEILSTRATEGIE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG IM IMMOBILIENMANAGEMENT

1.

Die Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement richtet sich nach der Gesamtstrategie.

2.

Die Liegenschaften des Fonds werden durch eine Betrachtungsweise über den gesamten Lebenszyklus nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung gebaut, erhalten und betrieben.

Das Ziel besteht darin, die Liegenschaften in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für zukünftige Generationen bereitzustellen und zu erhalten.

3.

Das verbindliche Leitbild zur 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.

4.

Die Nachhaltigkeitsziele des Fonds werden auf operativer Ebene in die Prozesse Planen, Bauen, Erhalten und Betreiben der Liegenschaften des Fonds integriert.

5.

Auf Abweichungen in der Portfolio-Gesamtsicht im Zuge periodisch durchzuführender Nachhaltigkeitsbeurteilungen ist mit entsprechenden Massnahmen zu reagieren. Die Prozesse werden über ein Monitoring gesteuert.

6.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds ist Teil der Unternehmensstrategie. Kennzahlen der Nachhaltigkeit werden in die Balanced Scorecard implementiert.

LEITBILD NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Das Leitbild Nachhaltige Entwicklung der Liegenschaftsverwaltung ergänzt die Vorgaben der Schweizerischen Eidgenossenschaft, des Kantons Bern und der Stadt Bern. Das Leitbild steht im Einklang zu den bestehenden Vorgaben der Gemeinde sowie der Gesamtstrategie und den Teilstrategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Die Liegenschaftsverwaltung ist der Nachhaltigkeit verpflichtet, dies verbunden mit der Grundidee, die vorhandenen Ressourcen besonnen zu nutzen.

Die aufgeführten baulichen Schlüsselthemen bilden die festen Leitplanken für das zukünftige Bauen bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern im Sinne der nachhaltigen Entwicklung. Dabei gilt als oberste Maxime, die drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt in allen Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes möglichst immer im Gleichgewicht zu halten.

Der Einbezug der Werte der nachhaltigen Entwicklung in die Strategie, ins Management sowie auf operativer Ebene ist Voraussetzung für ein fortschrittliches Immobilienmanagement. Nur so wird möglich, auf gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltbedingte Veränderungen der Immobilienbranche zügig zu reagieren. Die Ressource Immobilie ist im Sinne des nachhaltigen Bauens das Kapital für die nächsten Generationen.

Schematische Darstellung des Leitbilds
Nachhaltige Entwicklung für die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

GESELLSCHAFT	WIRTSCHAFT	UMWELT
A Durchmischung	A Lebenszykluskosten	A Neubauten
B Gemeinschaftsbereiche	B Finanzierung	B Sanierungen
C Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien	C Externe Kosten *	C Energieeffizienz
D Partizipation		D Erneuerbare Energien
E Hindernisfreies Bauen		E Baumaterialien
F Gesundheit		F Mobilitätsmanagement
		G Architekturwettbewerbe und Studienaufträge
		H Energiebuchhaltung
		I Biodiversität
		J Wasserverbrauch

* Externe Kosten entstehen durch eine Handlung oder eine Tätigkeit, die nicht der Handelnde selbst, sondern die Allgemeinheit trägt (z.B. bei der Luftverschmutzung). Sie werden weder dem Investor noch dem Nutzer eines Gebäudes, sondern der Allgemeinheit angelastet.

NACHHALTIGKEITS- BEURTEILUNG DER PORTFOLIOS

Grundlage Empfehlung SIA 112/1

In den letzten Jahren wurden in der Schweiz viele Bewertungssysteme, Standards und Software-Tools entwickelt. Die «Empfehlung SIA 112/1, Nachhaltiges Bauen – Hochbau (2004)» hat sich in der Schweiz als das umfangreichste Hilfsmittel für die Darstellung der Nachhaltigkeit im Gebäudebereich etabliert.

Die Empfehlung bezieht alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen in die Beurteilung mit ein. Die drei Hauptaspekte werden über elf Themen definiert. Diese elf Themen werden mit 36 Kriterien in Textform beschrieben. Diese 36 Kriterien werden schliesslich mit einer Zielvereinbarung und Leistungsbeschreibungen versehen, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

Nachhaltigkeitsbeurteilung basierend auf der Empfehlung SIA 112/1

Für die Entwicklung der Nachhaltigkeitsbeurteilung für die drei Fonds-Portfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft dient die Empfehlung 112/1 als Grundlage. Zusätzlich wurde das von der Fachhochschule Burgdorf durch Alfred Breitschmid entwickelte Thema «2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt» eingefügt (siehe Infografik Seite 9). Die Empfehlung SIA 112/1 ist kein Bewertungssystem, da die allgemein formulierten Zielvereinbarungen in Textform nicht messbar sind. Deshalb musste für alle drei Portfolios ein Beurteilungssystem mit messbaren Kriterien und Indikatoren erstellt werden. Diese Relevanzlisten mussten mit den Aufgaben des Fonds für Boden- und Wohnpolitik sowie mit den politischen Vorgaben harmonisieren.

Datenbank-Software SPICON NIM

Mit einer, auf die speziellen Bedürfnisse abgestimmten, intern neu programmierten Datenbank-Software können die drei Portfolios Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt werden. Die erarbeiteten Relevanzlisten für die drei Portfolios sind im System hinterlegt worden. Die Beurteilungen der Liegenschaften wurden bis auf die Ebene Kostenträger erstellt und können nun visuell dargestellt, verglichen und «Ausreisser» schnell auffindig gemacht werden.

Ist-Zustand 2012 – Monitoring ab 2013

2012 wurde der Ist-Zustand aller Liegenschaften aufgenommen und beurteilt. Die daraus entstandenen Prozesse und Massnahmenkataloge werden ab 2013 über ein Monitoring gesteuert. Dank dem umfassenden Ansatz der nachhaltigen Entwicklung können nun Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen.

GESELLSCHAFT			
Gemeinschaft	Gestaltung	Nutzung, Erschliessung	Wohlbefinden, Gesundheit

WIRTSCHAFT			
Gebäude, Bausubstanz	Anlagekosten	Betriebs- und Unterhaltskosten	Wertschöpfung, Immobilienmarkt

UMWELT			
Baustoffe	Betriebsenergie	Boden, Landschaft	Infrastruktur

THEMEN- UND KRITERIEN-ÜBERSICHT NACHHALTIGKEITSBEURTEILUNG

Mit den folgenden drei Nachhaltigkeitsaspekten, 12 Themen und 38 Kriterien werden die drei Portfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft jährlich beurteilt.

3 NACHHALTIGKEITSASPEKTE	12 THEMEN	38 KRITERIEN
GESELLSCHAFT		
	1.1 Gemeinschaft	1.1.1 Integration, Durchmischung 1.1.2 Soziale Kontakte 1.1.3 Solidarität, Gerechtigkeit 1.1.4 Partizipation
	1.2 Gestaltung	1.2.1 Räumliche Identität, Wiedererkennung 1.2.2 Individuelle Gestaltung, Personalisierung
	1.3 Nutzung, Erschliessung	1.3.1 Grundversorgung, Nutzungsmischung 1.3.2 Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr 1.3.3 Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle
	1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	1.4.1 Sicherheit 1.4.2 Licht 1.4.3 Raumluf 1.4.4 Strahlung 1.4.5 Sommerlicher Wärmeschutz 1.4.6 Lärm, Erschütterungen
WIRTSCHAFT		
	2.1 Gebäude-Bausubstanz	2.1.1 Standort 2.1.2 Bausubstanz 2.1.3 Gebäudestruktur, Ausbau
	2.2 Anlagekosten	2.2.1 Lebenszykluskosten 2.2.2 Finanzierung 2.2.3 Externe Kosten
	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	2.3.1 Betrieb und Instandhaltung 2.3.2 Instandsetzung
	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.4.1 Mehrwert für Gebäude 2.4.2 Erträge
UMWELT		
	3.1 Baustoffe	3.1.1 Rohstoffe: Verfügbarkeit 3.1.2 Umweltbelastung 3.1.3 Schadstoffe 3.1.4 Rückbau
	3.2 Betriebsenergie	3.2.1 Wärme (Kälte) für Raumklima 3.2.2 Wärme für Warmwasser 3.2.3 Elektrizität 3.2.4 Deckung Energiebedarf
	3.3 Boden, Landschaft	3.3.1 Grundstücksfläche 3.3.2 Freianlagen
	3.4 Infrastruktur	3.4.1 Mobilität 3.4.2 Abfälle aus Betrieb und Nutzung 3.4.3 Wasser



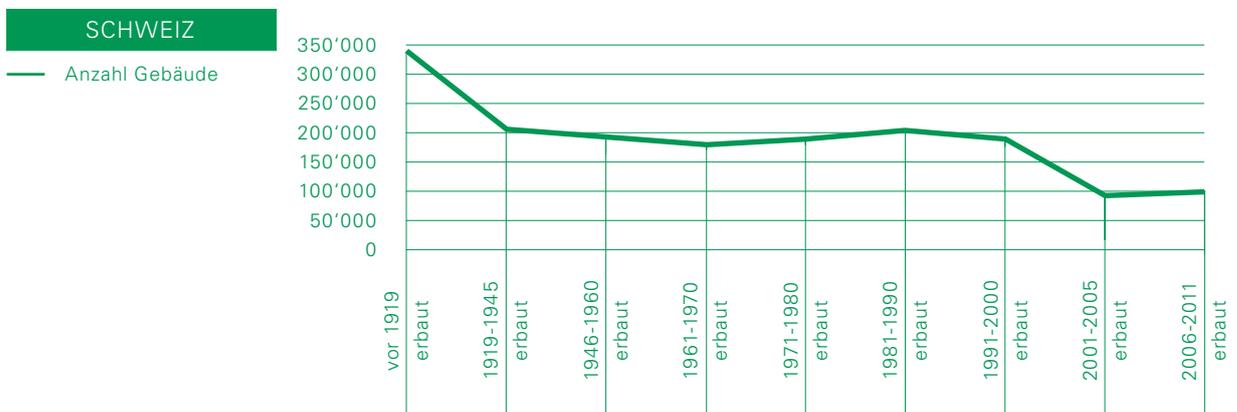
Stefan Spicher, Projektleiter Baumanagement LV, programmierte die Datenbanksoftware Spicon-NIM, mit welcher seitdem sämtliche Liegenschaften beurteilt werden. Die Assistentin des Baumanagements der LV, Sarah von Arx, leistete wichtige Dienste in der Datenerfassung und Bewirtschafterbefragung.

STATISTISCHE DATEN I GESAMTPORTFOLIO

Die Bauperiode der Gebäude im Vergleich zur Schweiz

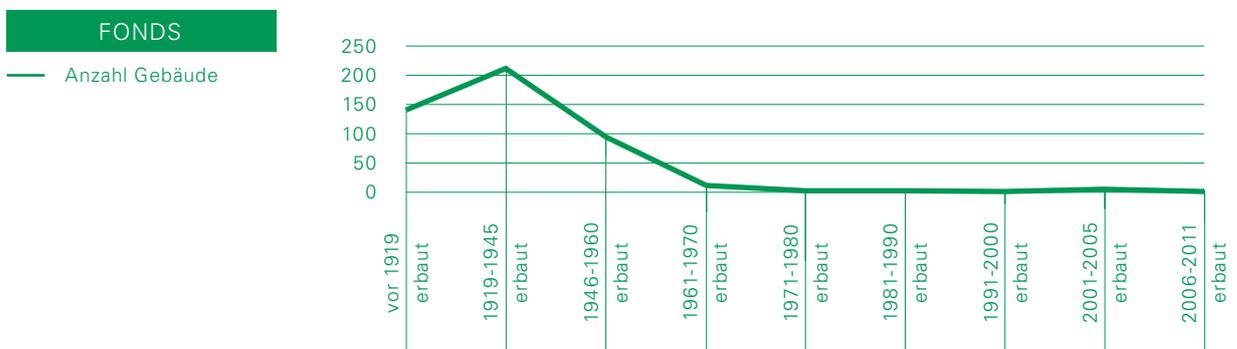
Schweiz

Gemäss den Unterlagen des Bundesamts für Statistik aus dem Jahr 2011 wurden über 90% aller Gebäude in der Schweiz vor dem Jahr 2000 erstellt, also vor der Einführung der heutigen, strengeren Energiegesetze. Aus aktueller Sicht genügen also neun von zehn Gebäuden energetisch den modernen Anforderungen nicht mehr.



Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik kristallisiert sich klar heraus, dass sogar fast 100% der insgesamt 460 beurteilten Kostenträger vor 1960 erbaut wurden. Von den 60er Jahren bis heute wurden nur 14 Gebäude, welche jetzt im Fondsbesitz sind, neu erstellt. Der aufgestaute Erneuerungsbedarf kann hinsichtlich dieser Daten als erhöht bewertet werden.



Zukunft Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Positiv ist die Tatsache, dass an verschiedenen Standorten in Bern mehrere Neu-/ Ersatzneubauten entstehen werden, bei denen der Fonds als Bauherr auftritt. Beim Projekt Stöckacker Süd werden drei Gebäude nach 2000-Watt-Gesellschaftsvorgaben erbaut; im Centralweg entstehen demnächst ein Neubau und an der Zwysigstrasse zwei neue Punkthäuser, alle im MINERGIE-P-ECO-Standard.

Zum Nachhaltigen Immobilienmanagement gehört auch die Erschliessung mit erneuerbaren Energiequellen. Bei der Gesamtanierung eines Wohnhauses an der Jurastrasse 59 wurden die alten Holz-, Gas- und Öleingelöfen durch ein System ersetzt, bei dem die Heizwärme und das Warmwasser über eine dezentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe erzeugt werden. Renato Bomio, Projektleiter Baumanagement LV, im Heizungsraum der sanierten Liegenschaft.



STATISTISCHE DATEN II GESAMTPORTFOLIO

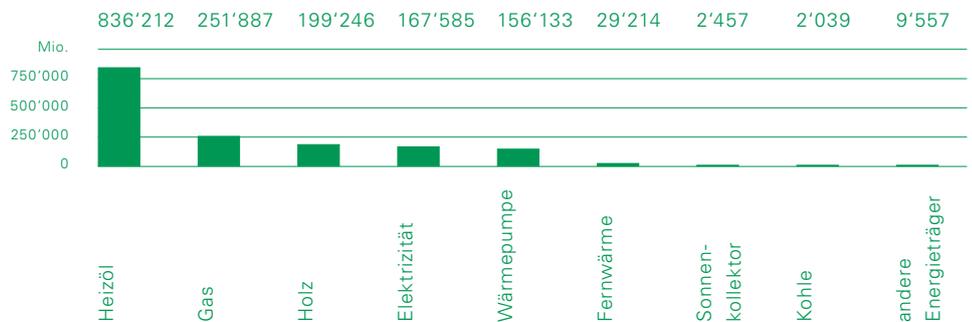
Die Energieträger der Gebäude im Vergleich zur Schweiz

Schweiz

Betrachtet man die Art der Energieerzeugung für Heizung beim gesamten Schweizer Gebäudebestand (Stand 2011), dann werden über 50% aller Liegenschaften mit dem Energieträger Heizöl versorgt. Mit je etwa 10-15% aller Gebäude folgen die Energieträger Gas, Holz und Elektrizität. Über 150'000 Gebäude in der Schweiz werden bereits mit einer Wärmepumpe beheizt.

SCHWEIZ

Anzahl Heizungen

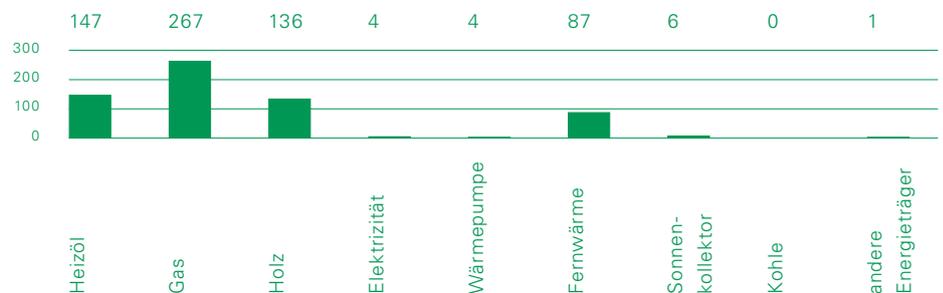


Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Der Grossteil der Gebäude des Fonds werden mittels Gasheizung beheizt, wobei generell zwischen Zentralheizungen und Einzelöfen unterschieden wird. Zahlenmässig ergibt sich dabei folgendes Bild: **Zentralheizungen:** 133 Gas/13 Öl/1 Holz, **Einzelöfen:** 134 Gas/134 Öl/135 Holz. Gegenwärtig sind 87 Liegenschaften am Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem sind vier Wärmepumpen und sechs Sonnenkollektoren in Betrieb; vier Liegenschaften werden mit Elektrizität und eine Liegenschaft durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) beheizt.

FONDS

Anzahl Heizungen



Zukunft Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Gegenwärtig werden an diversen Standorten Sondierbohrungen für eine mögliche Erdwärmesonden- oder eine Grundwassernutzung vorgenommen. Mehrere Liegenschaften werden in den kommenden Jahren im Zusammenhang mit einer Gesamtanierung mit Sonnenkollektoren ausgerüstet. Somit wird sich die Zahl der fossilen Energieträger in den nächsten Jahren minimieren.



Eine besondere und spannende Herausforderung für das Nachhaltige Immobilienmanagement sind Sanierungen von denkmalgeschützten Liegenschaften: Claude Morand von der Immobilienverwaltung der LV vor den 1864 erbauten, 2008/09 sanierten Wohnhäusern an der Mittelstrasse.

STATISTISCHE DATEN III GESAMTPORTFOLIO

Die Zuteilung der Gebäude zum denkmalpflegerischen Inventar im Vergleich zur Schweiz

Schweiz

Der schweizweite Durchschnitt liegt bei ca. 3 bis 5%. Die unterschiedliche Gesetzgebung macht einen direkten Kantonsvergleich unmöglich, entsprechende Vergleichszahlen existieren nicht.

SCHWEIZ

Inventar in %

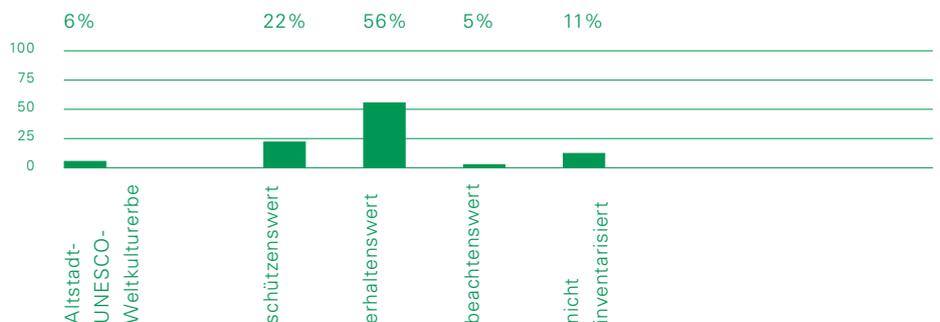


Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Bei diesem Vergleich unterscheidet sich das Fondsportfolio am meisten von den schweizerischen Daten. 89% der Fondsliegenschaften sind inventarisiert. Nur bei den 5% der beachtenswerten Gebäude kann in Absprache mit der Denkmalpflege der Gebäudehüllenbereich nach heutigen energetischen Gesetzen saniert werden. Die Mehrheit, das heisst 56% sind erhaltenswerte Objekte und damit vor allem im Gebäudehüllenbereich energetisch eher schwierig zu sanieren. Die 22% schützenswerter Gebäude sind sowohl im Innen- wie im Aussenbereich geschützt und können oft nur mit grösserem finanziellen Aufwand energetisch optimiert werden. Dasselbe gilt für die 6% der Liegenschaften, welche zum Altstadt-UNESCO-Weltkulturerbe gehören.

FONDS

Inventar in %



Zukunft Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Inventarisierung wird in den nächsten Jahren weiterbearbeitet. Anpassungen beim Gebäudebestand sind also möglich. Bisher nicht inventarisierte Gebäude könnten demnächst in ein denkmalpflegerisches Inventar aufgenommen werden.





NACHHALTIGKEITSROSETTE GESAMTPORTFOLIO

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden 460 Liegenschaften aus den drei Teilportfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt.

Gesellschaft

In der Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft schneiden die beurteilten Liegenschaften der drei Produktgruppen des Fonds am besten ab. Die beurteilten Liegenschaften bieten der Mieterschaft sehr gute Möglichkeiten an gemeinsam nutzbarer Infrastruktur. Das Angebot an Wohn- und Geschäftsraum für finanziell schwächer Gestellte ist vorbildlich. Die Hindernisfreiheit bei den fast 90% inventarisierten Gebäuden ist nicht immer gegeben. Dagegen sind die Themen Wohlbefinden und Gesundheit seit Jahren auf einem optimalen Stand und ein wichtiger Stabilitätsfaktor der Portfolios.

Wirtschaft

Beim Nachhaltigkeitsaspekt Wirtschaft schneiden die Liegenschaften des Fonds am schlechtesten ab. Die Gebäude- und Bausubstanz hat einen ausgewiesenen, jedoch übersichtlichen Nachholbedarf. Die Investitionen werden aktuell noch nicht unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten getätigt. Die Minimierung der externen Kosten wird erreicht, indem Öl- und Elektroheizungen ersetzt werden.

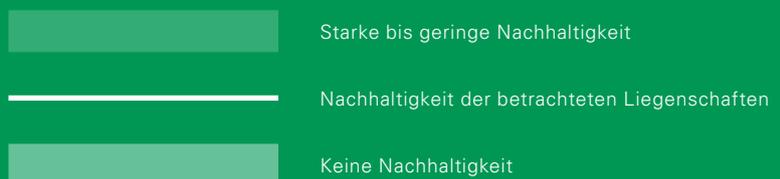
Umwelt

Das einzige nicht nachhaltige Handlungsgebiet in der Nachhaltigkeitsrosette betrifft die Betriebsenergie. Der Grund dafür ist, dass in allen beurteilten Liegenschaften der Verbrauch der beiden fossilen Energieträger Erdgas und Öl verhältnismässig hoch ist. Auf den Einsatz ökologischer Baustoffe wird jedoch schon lange viel Wert gelegt, darum schneidet dieser Punkt wiederum sehr gut ab. Der Umgang mit der Ressource Boden und der Infrastruktur (Angebot an Veloabstellplätzen, Entfernung zu Entsorgungshöfen und Sammelstellen) gilt ebenfalls als sehr vorbildlich.

NACHHALTIGKEIT GESAMT TOTAL		* 3.2
GESELLSCHAFT		3.5
1.1	Gemeinschaft	3.4
1.2	Gestaltung	3.7
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.9
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2
WIRTSCHAFT		3.0
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.6
2.2	Anlagekosten	2.5
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9
UMWELT		3.1
3.1	Baustoffe	3.8
3.2	Betriebsenergie	1.9
3.3	Boden, Landschaft	3.2
3.4	Infrastruktur	3.5

* Nachhaltigkeitsbewertung

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



NACHHALTIGKEITSROSETTE WOHNLIEGENSCHAFTEN

Durchschnittswerte aller beurteilten Wohnliegenschaften

Insgesamt wurden 416 Wohnliegenschaften beurteilt. Da der Anteil der Wohnliegenschaften fast 90% der total beurteilten Liegenschaften ausmacht, deckt sich die Beurteilung fast exakt mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht.

Gesellschaft

Viele Wohnliegenschaften haben eine Gartenfläche, welche durch die jeweilige Mieterschaft gemeinsam genutzt werden kann. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten tragen dazu bei, eine Identität der Mieterschaft mit dem bewohnten Gebäude zu erreichen. Die meisten Gebäude – gebaut in den Jahren vor 1970 – sind jedoch oft nicht hindernisfrei, was auch auf deren Umgebung zutrifft. Das Wohlbefinden in den vier Wänden gilt als wichtiges Kriterium, das durch Sicherheit, optimierte Tageslichtverhältnisse, gesunde Raumluft, sommerlichen Wärmeschutz und geringe Lärmimmissionen fast optimal erreicht wird.

Wirtschaft

Im wirtschaftlichen Bereich gibt es das grösste Optimierungspotenzial. An diversen Standorten besteht die Möglichkeit einer verdichteten Bauweise. Die Qualität der Bausubstanz und der periodische Unterhalt sind wichtig für den Werterhalt eines Gebäudes über die Dauer seines Lebenszyklus. In dieser Hinsicht ist ein gewisser Nachholbedarf bei einzelnen Wohnliegenschaften erkennbar.

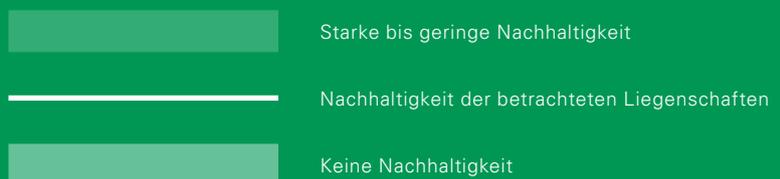
Umwelt

Die Betriebsenergie schliesst aufgrund des hohen Erdgas- und Ölverbrauchs im nicht nachhaltigen Bereich ab. Viele Parzellen weisen einen hohen Bedarf an Grundstücksfläche aus. Mit Verdichtungen könnte der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden noch optimiert werden. Die sehr gute umweltverträgliche Mobilität zeichnet sich durch wenige Parkmöglichkeiten für Personenkraftwagen und einige fixe Veloparkiervorrichtungen aus.

NACHHALTIGKEIT GESAMT TOTAL		* 3.2
GESELLSCHAFT		3.5
1.1	Gemeinschaft	3.3
1.2	Gestaltung	3.7
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.8
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2
WIRTSCHAFT		3.0
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.6
2.2	Anlagekosten	2.5
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9
UMWELT		3.1
3.1	Baustoffe	3.8
3.2	Betriebsenergie	1.8
3.3	Boden, Landschaft	3.2
3.4	Infrastruktur	3.6

* Nachhaltigkeitsbewertung

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



BEURTEILUNG WOHNLIEGENSCHAFTEN

Gesellschaft

29% aller abgeschlossenen Mietverträge des Fonds befanden sich am Stichtag des 31.12.2012 im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Nur wenige Wohnungen gelten als hindernisfrei. Eine Verbesserung dieser Zahl ist anzustreben. 95% aller Rückmeldungen der Mieterschaft sind nach dem Auszug gemäss Umfragen positiv. Lediglich 5% waren «nur begrenzt zufrieden».

Wirtschaft

Investitionen über die Lebenszykluskosten hinweg betrachtet, haben sich noch nicht durchgesetzt. Wegen der fehlenden Lebenszyklusberechnungen führen im Moment oft die tieferen Anfangsinvestitionen zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten. Eine günstige Anfangsinvestition (Baukosten) ohne Berücksichtigung der nachfolgenden Betriebskosten (z.B. falsch eingesetzte Materialien) können über den Lebenszyklus betrachtet zu Mehrkosten führen.

Die externen Kosten sind wegen der erhöhten Treibhausgasemissionen (Erdgas und Öl) sehr hoch. 46 kg CO₂ werden pro m² Energiebezugsfläche im Jahr freigesetzt. Dieser Wert muss minimiert werden.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -3.57% hat Steigerungspotenzial. Die Rendite auf den Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 3.92% entspricht in etwa dem Vorjahreswert und sollte ebenfalls gesteigert werden können.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Wohnliegenschaften 205 kWh/m² a. Dieser Betrag muss verkleinert werden. 36% aller Energiebezugsflächen werden mit erneuerbaren Energien (Holz, Wärmepumpen usw.) beheizt. Dieser Anteil müsste in den nächsten Jahren noch erhöht werden.

Der durchschnittliche Verbrauch Trinkwasser liegt bei 148 Liter pro Person pro Tag. Dieser Wert liegt bereits heute unterhalb des schweizerischen Durchschnittswerts.

Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt bei 0.73. Ein geringerer Bedarf an Grundstücksfläche müsste angestrebt werden. 88% der nicht überbauten Parzellenflächen ist nicht versiegelt. Dieser Wert ist sehr gut und muss beibehalten werden.

Der Faktor 0.18 Veloabstellplätze (Unterstand / Parkraum) pro Zimmer ist zu tief. Der Faktor 1 ist anzustreben. Der Faktor 0.09 Autoabstellplätze pro Wohnung ist ausgezeichnet.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

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

Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	29	=	^
	Wohnqualität				
	Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	14	-	^
	Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug, Anteil an positiven Äusserungen	%	95	+	^

Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	-	^
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	46	-	v
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-3.57	-	^
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.92	=	^

Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	205	-	v
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	+	^
	Durchschnittlicher Verbrauch: Trinkwasser	Liter/Person a	148	=	v
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	-	v
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	+	^
Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.18	-	^
	Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.09	+	v

NACHHALTIGKEITSROSETTE GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Durchschnittswerte aller beurteilten Geschäftsliegenschaften

Insgesamt wurden 41 Geschäftsliegenschaften beurteilt. Die Anzahl bezieht sich auf die Gesamtanlagen und nicht auf die Mietverhältnisse innerhalb der Anlagen.

Gesellschaft

Bei den sozialen Aspekten schneiden die Geschäftsliegenschaften im Vergleich zu den Wohnliegenschaften und den landwirtschaftlichen Betrieben gesamthaft gesehen besser ab. Dieses Ergebnis kommt zustande, weil bei der Vermietung von Geschäftsräumen mehr Gemeinschafts- oder Begegnungsbereiche mitvermietet werden als bei den Portfolios der beiden anderen Produktgruppen. Zudem gibt es optimalere Gestaltungsmöglichkeiten als bei den Wohngebäuden. Die hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist im Vergleich aller Teilportfolios bei den Geschäftsliegenschaften am besten. Die Berücksichtigung des Wohlbefindens und der Gesundheit sind grundsätzlich sehr vorbildlich.

Wirtschaft

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension schneidet qualitativ ähnlich ab wie bei den Wohnliegenschaften. Im Bereich der Qualität der Bausubstanz ist ebenfalls ein Nachholbedarf feststellbar. Da zwei Drittel der Anlagen mit fossilen Energieträgern beheizt werden, sind externe Effekte wie die Luftverschmutzung und damit verbunden die externen Kosten hoch.

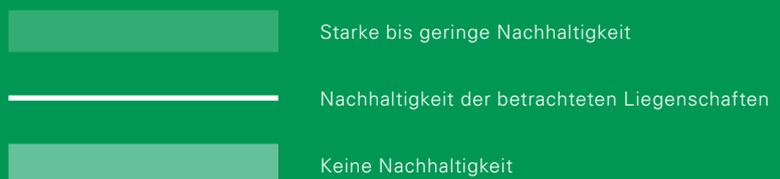
Umwelt

Im ökologischen Bereich gibt es das grösste Optimierungspotenzial. Es wurde in den vergangenen Jahrzehnten oft auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen. Die Betriebsenergie schliesst allerdings auch in diesem Teilportfolio wegen des hohen Erdgas- und Ölverbrauchs im nicht nachhaltigen Bereich ab. Lediglich ein Drittel der Geschäftsliegenschaften werden durch erneuerbare Energien beheizt. Das Angebot an Veloabstellplätzen ist noch ausbaufähig.

NACHHALTIGKEIT GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN TOTAL		* 3.2
GESELLSCHAFT		3.8
1.1	Gemeinschaft	3.8
1.2	Gestaltung	4.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.1
WIRTSCHAFT		2.9
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.6
2.2	Anlagekosten	2.4
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.8
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.8
UMWELT		2.8
3.1	Baustoffe	3.5
3.2	Betriebsenergie	1.9
3.3	Boden, Landschaft	2.6
3.4	Infrastruktur	3.0

* Nachhaltigkeitsbewertung

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



BEURTEILUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Gesellschaft

Etwa 10% der Geschäftsräumlichkeiten werden mit einem günstigen Mietzins vermietet. 61 Mietverhältnisse der beurteilten Geschäftsliegenschaften gelten als hindernisfrei. Im Gegensatz zu den diesbezüglichen Kennzahlen der anderen Teilportfolios weisen die Geschäftsliegenschaften hier einen äusserst positiven Wert auf. Dies natürlich auch, weil die Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerberäumen und Restaurants logischerweise grösser sind als bei den Wohnliegenschaften.

Wirtschaft

Auch bei den Geschäftsliegenschaften haben sich die Tätigkeiten der Investitionen über Lebenszykluskosten noch nicht durchgesetzt. Oft führen höhere Anfangsinvestitionen zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten, weshalb sich die Einführung der Kostenberechnungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten rentieren würde.

Die externen Kosten sind wegen des Einsatzes der erneuerbaren Energien und einer effizienten Nutzung tiefer als bei den anderen beiden Teilportfolios. Der Wert von 32 kg CO₂ pro m² Energiebezugsfläche im Jahr sollte aber trotzdem minimiert werden.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -2.17% hat Steigerungspotenzial. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 5.14% entspricht in etwa dem Vorjahreswert und sollte ebenfalls gesteigert werden können.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Wohnliegenschaften 167 kWh/m²a. Der Energieverbrauch muss in den nächsten Jahren reduziert werden.

34% aller Energiebezugsflächen der Geschäftsliegenschaften werden mit erneuerbaren Energien beheizt. Dieser Prozentanteil muss langfristig erhöht werden.

Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt bei 0.63. Es gibt demnach genügend Verdichtungspotenzial auf den Parzellen. 62% der nicht überbauten Parzellenflächen ist nicht versiegelt. Dieser Wert ist gut und muss beibehalten werden.

Der Faktor 0.68 bei den Veloabstellplätzen (Unterstand/Parkraum) pro Objekt ist zu tief. Es sollten mehr Velounterstände bereitgestellt werden. Der Faktor 1.72 Autoabstellplätze pro Objekt ist akzeptabel und sollte sich nicht erhöhen.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG	
Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	=	>	
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	+	>
		Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	+	>
Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	-	^	
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	32	-	v	
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.17	-	^
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	5.14	=	^
Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	167	-	v	
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	34	-	^	
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	-	^	
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	+	^	
Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.68	-	^	
	Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.72	=	>	

NACHHALTIGKEITSROSETTE LANDWIRTSCHAFT

Durchschnittswerte aller beurteilten landwirtschaftlichen Liegenschaften
Insgesamt wurden drei Landwirtschaftsbetriebe beurteilt.

Gesellschaft

Innerhalb der beurteilten sozialen Aspekte sind die Unterschiede bei den Landwirtschaftsbetrieben sehr gross. Im Bereich der Nutzung und Erschliessung schneiden die Landwirtschaftsbetriebe mit einem Wert von 1.2 eher schlecht ab. Das liegt aber daran, dass die Betriebe ihre Standorte naturgemäss am Stadtrand haben und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw. ausweisen. Auch die Nutzungsmischungen im Quartier sind eher minimal. Die Erreichung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als eher schlecht zu bewerten. Es existiert keine hindernisfreie Zugänglichkeit zu den Betrieben ausserhalb und innerhalb der Gebäude. Andererseits übertreffen die anderen Themen sogar noch die sehr guten Beurteilungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Wirtschaft

Bei den wirtschaftlichen Aspekten schneiden die Landwirtschaftsbetriebe im Vergleich zu den Wohn- und Geschäftsliegenschaften gesamthaft gesehen am besten ab. Einzig bei der Gebäude- und Bausubstanz gibt es Nachholbedarf. Diesem kann mit vertieften Sanierungen entgegengewirkt werden. Die externen Kosten bleiben wegen des Einsatzes von erneuerbaren Energien sehr tief.

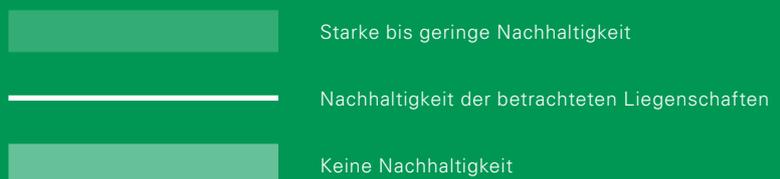
Umwelt

Beim Teilportfolio Landwirtschaft ist sogar die Betriebsenergie positiv bewertet. Da zwei der drei Hauptgebäude durch erneuerbare Energien beheizt werden, schliessen die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich sehr gut ab. Die Anforderungen Biologischer Landanbau (bei einem Betrieb) und IP-Suisse (bei zwei Betrieben) werden im Betriebskonzept der Pächter erfüllt. Allen Tieren wird regelmässiger Auslauf auf einer Weide gewährt. Bei einem Betrieb können die Tiere sogar noch zusätzlich einen Laufhof benutzen.

NACHHALTIGKEIT LANDWIRTSCHAFT TOTAL		* 3.4
GESELLSCHAFT		3.6
1.1	Gemeinschaft	4.2
1.2	Gestaltung	4.7
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.4
WIRTSCHAFT		3.1
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.3
2.2	Anlagekosten	3.2
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
UMWELT		3.3
3.1	Baustoffe	4.0
3.2	Betriebsenergie	2.5
3.3	Boden, Landschaft	3.7
3.4	Infrastruktur	3.0

* Nachhaltigkeitsbewertung

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



BEURTEILUNG LANDWIRTSCHAFT

Gesellschaft

Auf zwei landwirtschaftlichen Betrieben gibt es Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung. Aufgrund der eher schlechten Erschliessung der landwirtschaftlichen Betriebe fehlen hindernisfreie Wohnungen. Die Erstellung von hindernisfreiem Wohnraum auf Landwirtschaftsparzellen ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

Wirtschaft

Die Tätigkeiten der Investitionen über Lebenszykluskosten haben sich auch bei der Landwirtschaft noch nicht durchgesetzt.

Die externen Kosten sind wegen der erhöhten Treibhausgasemissionen (Erdgas und Öl) sehr hoch. Die Treibhausgasemissionen von 57 kg CO₂ werden durch den Energieträger Öl verursacht. Dieser Wert könnte mit dem Wechsel auf erneuerbare Energieträger einfach minimiert werden.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -8.78% hat Steigerungspotenzial. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 0.76% sollte ebenfalls gesteigert werden können.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Landwirtschaftsbetrieben 204 kWh/m² a. Dieser Betrag wird 2013 problemlos minimiert, denn bei der Erfassung flossen noch die tieferen Werte im zweiten Betrieb ein. Da der betroffene Betrieb seit dem Herbst 2012 mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt wird, sieht das Resultat im nächsten Jahr besser aus.

67% aller Energiebezugsflächen wurden Ende 2012 mit erneuerbaren Energien (Holz und Wärmepumpe) beheizt. Dieser Anteil kann optimiert werden, wenn auch der dritte Betrieb mit erneuerbaren Energien beheizt wird.

Der Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und einem Laufhof gewähren, beträgt 33%. Auch der Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio» oder «IP-Suisse» erfüllen, beträgt 100%. Hier ist das Optimum erreicht. Der nicht existente Anteil an energieeffizienten Maschinen muss hingegen angegangen werden.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

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

Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	=	^
Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	-	^

Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	-	^
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	57	-	v
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-8.78	=	^
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.75	=	^

Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	204	-	v
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	+	^
Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	=	^
	Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio-Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	+	>
Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	-	^

Nachhaltige Entwicklung ist auch ein Leitprinzip bei der Entwicklung von Arealen bis zur Baureife: Fernand Raval, Leiter der städtischen Liegenschaftsverwaltung, und Daniel Conca, Bereichsleiter Immobilienmarkt + Rechtsdienst, auf dem Areal der einstigen Kehrichtverbrennungsanlage am Warmbächliweg, auf dem eine neue Wohnüberbauung entstehen soll.



MASSNAHMEN 2012

Gesellschaft

Die Liegenschaftsverwaltung stellt sich der sozialen Verantwortung einer öffentlichen Verwaltung. Das dies nicht erst seit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements so ist, zeigt die Tatsache, dass bereits gute Vorgaben geschaffen wurden. Dazu gehört die Einführung des Vermietungssegments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Nach einem Entscheid der Betriebskommission von Ende 2008 wird zudem bei jedem Baukreditantrag auch die Mietermitwirkung der Mieterschaft (Information oder Mitbestimmung) festgelegt. Bei der Mitbestimmung können Mietende aus einem Materialwahlkatalog die einzubauenden Materialien für «ihre» Wohnung auswählen.

Im Jahr 2012 begannen zudem mehrere grosse Gesamtanierungen mit dem Einbau von Personenliften in die bestehende Bausubstanz. Auf diese Weise können den Mietenden mehr hindernisfreie Wohnungen angeboten werden.

Wirtschaft

Der Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung. Deshalb schliesst die Erfolgsrechnung stets mit dem Ergebnis Null. Allfällige Ertrags- und Aufwandüberschüsse müssen über den Erneuerungsfonds ausgeglichen werden. Jedes Objekt finanziert sich generell selbst. Eine langfristig gesicherte Finanzierung wird durch die regelmässige Äufnung des Erneuerungsfonds, des Subventions- und des Innovationsfonds erreicht. Vom Jahresergebnis 2012 wurden CHF 1.82 Mio. dem Erneuerungsfonds, CHF 2.5 Mio. dem Spezialfonds Subventionen und CHF 2.6 Mio. dem Spezialfonds Innovationen zugewiesen. Bisher wurden die Investitionen über die Erstellungskosten getätigt. In naher Zukunft wird jedoch nach Lebenszykluskosten gebaut und bewirtschaftet.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik prioritär behandelt. Die Luftverschmutzung kann durch den Einsatz von erneuerbaren Energien minimiert werden. Auf diese Weise kann aktiv auf die externen Kosten Einfluss genommen werden.

Umwelt

Durch die Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements in der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern existiert nun auch eine Energiebuchhaltung für die Portfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft. Für die Fondsliegenschaften wurden somit die Grundlagen für die Energieeffizienzsteigerung, die Energieverbrauchsreduktion, die Investitionsplanung und eine ökologische Energiebeschaffung erarbeitet.

Die Energie ist ein sehr zentrales Thema, da sie für die Materialherstellung (Graue Energie) und den Betrieb der Liegenschaften (Betriebsenergie) wichtig ist. Ein grosser Teil des Klimawandels hängt direkt von der heutigen Energienutzung ab. Die Luftbelastung entsteht durch die Verbrennung fossiler Energie. Hier nimmt nun die Liegenschaftsverwaltung die Verantwortung wahr und setzt verstärkt auf erneuerbare Energien. Aber trotz aller Bemühungen, Erdwärmesonden oder eine Grundwassernutzung zu realisieren, wird dies auf dem Boden der Stadt Bern aus geologischer Sicht nicht immer möglich sein.

VISION 2013

Grundsätzlich werden aus der Auswertung des Ist-Zustands Ende 2012 Massnahmenkataloge zusammengestellt und die Arbeiten umgesetzt.

Gleichzeitig mit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements in der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern hat man sich entschieden, alle Heizungssanierungen zukünftig zentral zu planen und zu realisieren, um die richtigen Prioritäten in Sachen Energieeffizienz und Einsatz der erneuerbaren Energien zu treffen. Öl und Elektrizität als Energieträger sollen in den nächsten Jahren verschwinden.

Die Teilnahme am Projekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» mit drei Siedlungen aus dem Portfolio Wohnen unterstreicht das Interesse an Mobilitätsangelegenheiten. Im Bereich der wohnungsbezogenen Mobilität besteht viel Potenzial. Die Resultate werden durch die Projektleitung Ende 2014 in einem Schlussbericht zusammengestellt.

Impressum

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

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern
Schwanengasse 14
3011 Bern

Telefon 031 321 65 91
liegenschaftsverwaltung@bern.ch
www.bern.ch
www.immo-stadt-bern.ch

Grundidee und Konzept Einführung Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM)
Elsi Hischier

Programmierung Software Spicon (NIM)
Stefan Spicher

Konzept und Redaktion Nachhaltigkeitsbericht
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern; Elsi Hischier, Dagmar Boss
Mitarbeit: Bernhard Giger

Text / Zahlen
Elsi Hischier, Marcel Mischler, Dagmar Boss

Datenerfassung
Stefan Spicher, Sarah von Arx, Marianne Kipfer, Corinne Müller, Elsi Hischier

Datenlieferung
Mathias Knappe, Adrian Humbel, Corinne Müller

Foto
© 2013 Dominique Uldry (Umschlag und Inhalt)

Gestaltung
SCHWARZENBECK Grafik Design, Bern
www.schwarzenbeck.ch

Lithografie / Druck
rubmedia, Bern

April 2013

Abbildung Umschlag/Seite 16, 17:
Nachhaltiges Immobilienmanagement heisst auch, städtische Grünräume zu erhalten:
Ein Waldstück des Elfenau-Parks über der Aare.

