



Nachhaltigkeitsbericht 2014

(Auszug aus dem Geschäftsbericht 2014)

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



Gezieltes Vorgehen



Der vorliegende Geschäftsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) erscheint nunmehr zum achten Mal. Die im Berichtsjahr abgeschlossene Rückführung von Stadtbauten Bern und deren teilweise Fusion mit der Liegenschaftsverwaltung zu Immobilien Stadt Bern haben wir zum Anlass genommen, dem Geschäftsbericht des Fonds ein neues Gesicht zu geben, ohne am bewährten Inhalt etwas ändern zu wollen. Auch wenn sich für den Fonds als Sonderrechnung der Stadt Bern mit der Fusion und der «Geburt» von Immobilien Stadt Bern nichts geändert hat, so ist es doch für uns, die wir den Fonds bewirtschaften, ein intensives Jahr gewesen. Zu den Bewirtschaftungsaufgaben des Fonds sind nämlich die Aufgaben der Eigentümervertretung für alle städtischen Liegenschaften, also auch für die des Verwaltungsvermögens, hinzugekommen.

Bei Umstrukturierungen dieser Ausprägung sind das Vorbereitungs- und das Umsetzungsjahr jeweils die Phasen mit den komplexesten Herausforderungen. Nachdem das

Jahr der Vorbereitung effizient gestaltet werden konnte, hat uns das Jahr der Umsetzung um einiges mehr gefordert. Nach der «Geburt» ging es gewissermassen ums Laufen lernen – Stolpersteine inbegriffen. So sind wir aus der sogenannten Mietzinsaffäre gestärkt herausgekommen und haben heute griffige und eindeutige Handlungsgrundlagen für die Bewirtschaftung der «Günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien».

Zusätzlich zu den mit der Zusammenführung verbundenen Herausforderungen standen weitere anspruchsvolle Aufgaben an. Obwohl im Berichtsjahr noch nicht rechtskräftig, galt es die Vorgaben aus der im Mai 2014 angenommenen Wohninitiative bereits jetzt in die aktuellen Planungen zu integrieren. Immobilien Stadt Bern hat die Zeit genutzt, beispielsweise für die Arealentwicklung am Warmbächliweg, Grundlagen für die Abgabe im Baurecht mit einem möglichst grossen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern zu schaffen. Wir haben zudem Lösungen für Zwischennutzungen wie in der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse gesucht und die Abgabe im Baurecht des Areals Tramdepot Burgernziel, das dem Berner Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden wird, tatkräftig vorangetrieben. Auch die Entwicklung von WankdorfCity zu einem modernen Dienstleistungs- und Wohnquartier schreitet rasch voran.

Besonders stolz macht mich aber, dass unser Engagement im Bereich des nachhaltigen Immobilienmanagements allmählich beginnt, Früchte zu tragen: Für die Gesamtanierung von sechs Wohnhäusern des Fonds an der Zypressen- und Fröschmattstrasse in Bümpliz erhielt die Stadt Bern im Berichtsjahr das Zertifikat für die erste MINERGIE-P-ECO-Sanierung im Kanton Bern. Ebenso erfreulich war die Auszeichnung des Ersatzneubaus Stöckacker Süd mit dem Label «2000-Watt-Areal» durch den Trägerverein Energiestadt – auch dies ist die erste derartige Zertifizierung im Kanton Bern.

Mein Dank gilt all denen, die unverzagt daran gearbeitet haben, Immobilien Stadt Bern voranzubringen und all diejenigen, die uns bei den ersten Schritten – beim «Stogle» und beim aufrechten Gang – unterstützend begleiteten.

Fernand Raval
Leiter Immobilien Stadt Bern

Nachhaltigkeitsbericht 2014

Nachhaltiges Immobilien- management

Seit 2011 wird das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung gemessen. Eine extra dafür entwickelte Teilstrategie und das umfassende Leitbild «Nachhaltige Entwicklung» setzen die Leitplanken. Mit einer auf die spezifischen Bedürfnisse abgestimmten und speziell zu diesem Zwecke programmierten Datenbank-Software werden die drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen. Die Prozesse werden über ein Monitoring gesteuert. Mittels eines umfassenden Ansatzes für eine nachhaltige Entwicklung ist es möglich, in der Folge Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen zu lassen.

Massnahmen und Pilot- projekte 2014

Gesellschaft

Mit der Überprüfung der Anspruchsberechtigung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist im Berichtsjahr die Basis gelegt worden, dass vom Fonds vergünstigte Wohnungen inskünftig ausschliesslich denjenigen Personen zur Verfügung stehen, die berechtigten Anspruch darauf haben. So wurden die Grundlagen geschaffen, sämtliche Mieterdossiers zu bereinigen. Mit Stichtag 31.12.2014 wurden im Fonds insgesamt 1901 Wohnungsmietverträge geführt. Davon gehören 482 Mietverträge zum Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien», 427 Mietverträge sind dem WEG-Segment (Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zugeordnet. Die Stadt Bern erfüllt damit ihren Auftrag, Wohnungen mit günstigen und moderaten Mieten zur Verfügung zu stellen. Demzufolge gibt es auch nahezu keinen Wohnungsleerstand zu verzeichnen, zumals vorübergehend leerstehende Wohnungen (z.B. im Zusammenhang mit einer bevorstehenden Sanierung) rasch befristet vermietet oder einer Zwischennutzung zugeführt werden können. Die Einschätzungen in den Fragebögen, die der Mieterschaft beim Auszug zugestellt werden, weisen aus, dass sich Mieterinnen und Mieter in der Regel in städtischen Wohnungen wohl fühlen.

Wirtschaft

Im Berichtsjahr wurden bei insgesamt zehn Gesamtsanierungen die Bausubstanz der betroffenen Liegenschaften auf den neusten Stand gebracht, einige davon befanden sich auch Ende Jahr noch in der Realisierungsphase. Zudem werden zahlreiche Wohnungssanierungen pro Jahr durchgeführt, die den Wert der Liegenschaften substanziell erhöhen, und auch Teilsanierungen oder Heizungsersatz-Projekte vermindern externe Kosten wesentlich. Mit solchen Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.

Umwelt

Projekt MIWO:

Die Stadt Bern beteiligte sich seit 2012 mit den Quartieren Ausserholligen, Murifeld und Wyler am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wurde. Die Projektergebnisse sind im Dezember 2014 publiziert worden. MIWO wird fortan aufgrund der Erfahrungen Hilfsmittel zur Analyse, Planung und Umsetzung eines optimierten Mobilitätsangebots anbieten können.

Das aus dem Pilotprojekt resultierende MIWO-Handbuch bietet Liegenschaftsverwaltungen, Gemeinden und weiteren Anspruchsgruppen Unterstützung an, wohnungsbezogene Mobilität mit deutlich eingeschränktem motorisiertem Verkehr umzusetzen. Exakte Abläufe und Prozesse mit den jeweiligen Akteuren zeigen Lösungen für das Mobilitätsmanagement aller gewünschten Siedlungen auf. Durch ein Bündel an Massnahmen mit unterschiedlicher Ausprägung wird es möglich, Quartiere attraktiver zu gestalten. Detaillierte Informationen zu der Studie sind unter www.wohnen-mobilitaet.ch abrufbar.

Die Stadt Bern plant als Folge der Projektergebnisse, in den untersuchten Quartieren weitere gedeckte Velounterstände zu platzieren, was das Angebot zur Veloparkierung massiv erweitern würde.

Projekt MIWOplus:

Die Stadt Bern wird sich weiter auch beim Nachfolgeprojekt MIWOplus beteiligen. Folgende Projektelemente stehen dabei im Mittelpunkt:

- Allgemeine Leistungen zur Information und Sensibilisierung
- MIWO-Standard-Untersuchungen in weiteren Siedlungen
- Massnahmen-Umsetzung in einzelnen Teilbereichen/Siedlungen.

Biodiversitäts-Pilotprojekt Fröschmatt-/Zypressenstrasse, Bümpliz:

Im Rahmen der Sanierung an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse wurde während und auch nach Abschluss der Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses das Pilotprojekt «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum» umgesetzt.

Die Parzelle der Fröschmatt- und Zypressenstrasse steht in Verbindung mit naturnahen Lebensräumen und nimmt damit eine wichtige Funktion bei der ökologischen Vernetzung wertvoller Naturgebiete ein. Die Mieterschaft hat mit der Gestaltung der naturnahen Wohnumgebung die Möglichkeit, ihre Wohnumgebung mitzugestalten. Ihre Nutzungswünsche werden in einem partizipativen Prozess geprüft, angepasst und realisiert. Alle Mieterinnen und Mieter unterzeichnen als Bestandteil des Mietvertrags eine Charta, die ihr Einverständnis mit der naturnahen Umgebungsgestaltung bestätigt. Das Pilotprojekt Fröschmatt- und Zypressenstrasse wird von Stadtgrün Bern geleitet und von mehreren Bundesämtern finanziell unterstützt. Es dient als Modell für weitere Projekte und wird periodisch von einer Begleitgruppe aus Wirtschaft, Bundesämtern und der Stadtverwaltung analysiert.

Einführung Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Die Stadt Bern wird 2015 auch für das Verwaltungsvermögen ein Nachhaltiges Immobilienmanagement einführen. Im Jahr 2014 wurden vorbereitend bereits sämtliche Volksschulen und Verwaltungsgebäude besichtigt und auf ihre Nachhaltigkeit hin beurteilt.

Im Laufe des Jahres 2015 werden in der Folge sämtliche Kindergärten, Kindertagesstätten und Sportanlagen besichtigt und bewertet. Ein Jahr später wird dies bei Kulturliegenschaften und weiteren Immobilien vorgenommen.

Gesamtportfolio

Nachhaltigkeitsrosette

«Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr sind insgesamt 473 Liegenschaften der Teilportfolios Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden, bestehend aus 431 Wohnliegenschaften, 39 Geschäftliegenschaften und drei Landwirtschaftsbetrieben. Dies entspricht einer Zunahme von 13 Liegenschaften seit der ersten Beurteilung im Jahr 2012. Dabei handelt es sich um Zukäufe oder um Gebäude, die aufgrund offener Strategiefragen zunächst ausgeklammert und erst nach Klärung der Fragestellung in die Beurteilung eingeflossen sind. 2012 resultierte in der Bewertung der Nachhaltigkeit die Gesamtnote von 3.2 Punkten (Maximum: 5 Punkte), 2013 konnte mit gezielten Gesamt- und Teilsanierungen eine Verbesserung um 0.1 Punkte auf 3.3 Punkte erreicht werden. Im Berichtsjahr 2014 beträgt der Nachhaltigkeitsfaktor wiederum 3.3 Punkte, dies entspricht einer Stabilisierung des Nachhaltigkeitsaspektes hinsichtlich der bewerteten Immobilien.

Gesellschaft

Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus und beläuft sich seit drei Jahren auf 3.5 Punkte. Innerhalb dieser Dimension fanden lediglich marginale Verschiebungen bei den bewerteten Kriterien statt. Mit weiteren substantiellen Gesamt-sanierungen wird es in den Folgejahren möglich, diesen Wert zu erhöhen.

Wirtschaft

Dieser Aspekt erzielt seit Anbeginn der Auswertungen die moderatesten Werte, was in erster Linie auf den Faktor Gebäudesubstanz zurückzuführen ist. Bei rund zehn Prozent der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, allerdings sind die benötigten Ressourcen nicht vorhanden.

Umwelt

Der Nachhaltigkeitsaspekt Umwelt weist mit 3.2 Punkten dieselbe Bewertung wie im Berichtsjahr 2013 auf. Die untersuchten vier Bewertungskriterien weisen ebenso dieselben Bewertungen auf wie im Vorjahr. Gesamtsanierungen und Heizungersatzprojekte werden im Verlauf der nächsten Jahre die Bewertungsnote erhöhen. Zudem wird die Umsetzung der «Sanierungsstrategie Wärme», die auf erneuerbare Energien fokussiert, die Bewertung optimieren: in jedem Jahr werden durchschnittlich ein Dutzend neue, effizientere Heizungen in Betrieb genommen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.3**

Gesellschaft	3.5	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	3.8	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	3.6

Total bewertete Anlagen

473



Wohnliegenschaften

Nachhaltigkeitsrosette

«Durch die Sanierungsstrategie mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt wurden 431 Wohnliegenschaften beurteilt, acht mehr als ein Jahr zuvor. Die Liegenschaften Dalmaziquai 67 und Dalmazirain 30–36 wurden im Berichtsjahr erstmals bewertet, ebenso wie die Immobilien Bahnstrasse 69 und 89. Die Liegenschaften Hodlerstrasse 18+20 sowie Altenbergstrasse 28 werden seit diesem Berichtsjahr als Wohn- und nicht mehr als Geschäftsliegenschaften bewertet. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst mehr als 91 Prozent der total beurteilten Liegenschaften, was dazu führt, dass sich hier die Beurteilung nahezu mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht deckt.

Gesellschaft

Die Bewertung mit 3.5 Punkten ist so hoch wie seit Anbeginn der Bewertungen im Jahr 2012. Das gute Resultat des Vorjahres im sozialen Bereich konnte, inklusive den neu bewerteten Liegenschaften, stabilisiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Mieterschaft sind weiterhin sehr ausgeprägt und sind daher für die Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Zuhause von grosser Relevanz.

Wirtschaft

Der Bewertungsfaktor hinsichtlich des Wirtschaftsaspektes hat sich bei 3.1 Punkten eingependelt. Zu Beginn der Auswertungen im Berichtsjahr 2012 stand der Wert bei 3.0 Punkten. Die Bausubstanz und die Anlagekosten weisen das grösste Optimierungspotential auf. Eine

nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und weiterer wirtschaftsrelevanter Kriterien könnte ausschliesslich durch Gesamt-sanierungen massiv verbessert werden; allein, dazu fehlen momentan die Ressourcen.

Umwelt

Die Bewertung des Umweltaspekts ergibt das Resultat von 3.2 Punkten. Zu Beginn der Auswertungen lag der Wert bei 3.1 Punkten. Die gezielten jährlichen Heizungersatz-Projekte sind ein wichtiger Faktor dieses Nachhaltigkeitsaspektes. Durch die Sanierungsstrategie mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.3**

Gesellschaft	3.5	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
1.1 Gemeinschaft	3.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	3.8	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	3.7

Total bewertete Anlagen

431

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine

Wohnliegenschaften

Beurteilung

Gesellschaft

Rund 29 Prozent der Wohnungen des Fonds gehörten im Jahr 2012 dem Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» an, 2013 erhöhte sich die Anzahl solcher Mietverträge um zwei Prozentpunkte. Im Berichtsjahr sank diese Quote aufgrund der vorgenommenen Überprüfung der Anspruchsberechtigungen. Das System der zwei Mietzinse (nicht mehr Anspruchsberechtigte können bei Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach Basler Modell in der Wohnung verbleiben) führt zwangsläufig zur Abnahme der Anzahl Wohnungen in diesem Segment. Bei jeder Neuvermietung wird jedoch versucht, diese Entwicklung wieder auszugleichen respektive die Anzahl der Wohnungen stetig zu erhöhen. Der Prozess der Vermietungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» gilt als rollender Prozess.

Im Berichtsjahr stieg der Anteil hindernisfreier Wohnungen wiederum an. Bei anstehenden Gesamtsanierungen wird künftig stets die Einbaumöglichkeit hindernisfreier Wohnungen abgeklärt. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten sind die Wohnungen stets hindernisfrei, was den geltenden Gesetzen Rechnung trägt. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Wert der Kundenzufriedenheit, die mittels Fragebogen bei den Mieterinnen und Mietern städtischer Wohnungen beim Auszug erhoben wird. Diese Entwicklung ist vorwiegend auf die geringere Rücklaufquote zurückzuführen, da lediglich 14 Bögen retourniert wurden (wovon drei Parteien «begrenzt zufrieden» waren, 11 waren «zufrieden» oder «sehr zufrieden»).

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen betragen 2014, analog zum Vorjahr, 32 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Jahr; ein Wert, den es in den Folgejahren zu reduzieren gilt. Im Berichtsjahr wurde die Methode, Investitionen über Lebenszykluskosten zu betrachten, aus Ressourcengründen noch nicht eingeführt; es ist jedoch geplant, dies ab 2015 umzusetzen. 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 0.61% hat sich in den letzten drei Jahren kontinuierlich erhöht, besitzt jedoch noch 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 2.69% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu geniessen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Berichtsjahr 2014 136 kWh/m² a und ist somit minimal geringer als im Vorjahr. Eine Reduktion dieses Wertes wird künftig durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder effizienterer Gasheizungen erreicht werden. Der Trinkwasserverbrauch hat in den letzten drei Jahren kontinuierlich abgenommen. Der durchschnittliche Anteil an nicht versiegelter Parzellenfläche hat von 88 auf 91% zugenommen. Dieser Faktor kann zukünftig weiter optimiert werden, da bei Bauprojekten und Überbauungsordnungen gemäss behördenverbindlichem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 15% des Perimeters als naturnahe Lebensräume gestaltet werden. Der Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer liegt dieses Jahr bei 0.21 und ist dadurch im Vergleich zum Vorjahr um 0.01 gestiegen. Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Wohnung hat sich von 0.09 auf 0.11 verschlechtert. Dies ist auf neu in der Bewertung geführte Liegenschaften mit Einstellhallen zurückzuführen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	29	31	26	–	▲
		Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	14	105	105	=	▲
	Wohnqualität	Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug - Anteil an positiven Äusserungen	%	95	93	79	–	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	46	32	32	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-3.57	-1.69	0.61	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.92	4.00	2.69	–	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	205	137	136	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	36	37	+	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	148	140	135	+	▼
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	0.73	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	88	91	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.18	0.20	0.21	+	▲
Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung		[-]	0.09	0.09	0.11	–	▼	

Geschäftsliegenschaften

Nachhaltigkeitsrosette

«Der Anteil erneuerbarer Energien lässt sich in den nächsten Jahren leicht erhöhen.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr 2014 wurden 39 Geschäftsliegenschaften beurteilt (2012 und 2013: 41). Die Anzahl bezieht sich auf die Gesamtanlagen und nicht auf die Mietverhältnisse innerhalb der Anlagen. Drei ehemalige Geschäftsliegenschaften wurden 2014 erstmals in der Kategorie Wohnliegenschaften beurteilt, hingegen wurde eine ehemalige Wohnliegenschaft dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet. Da etliche Liegenschaften eine gemischte Nutzung (Wohnungen und Gewerbe, Dienstleistungen) aufweisen, kann ihre Kategorisierung unter Abwägung geeigneter Parameter geändert werden. Das Teilportfolio Geschäftsliegenschaften hat sich seit dem Bewertungsbeginn jedes Jahr um 0.1 Punkte verbessert und weist mittlerweile den guten Wert von 3.4 Punkten auf.

Gesellschaft

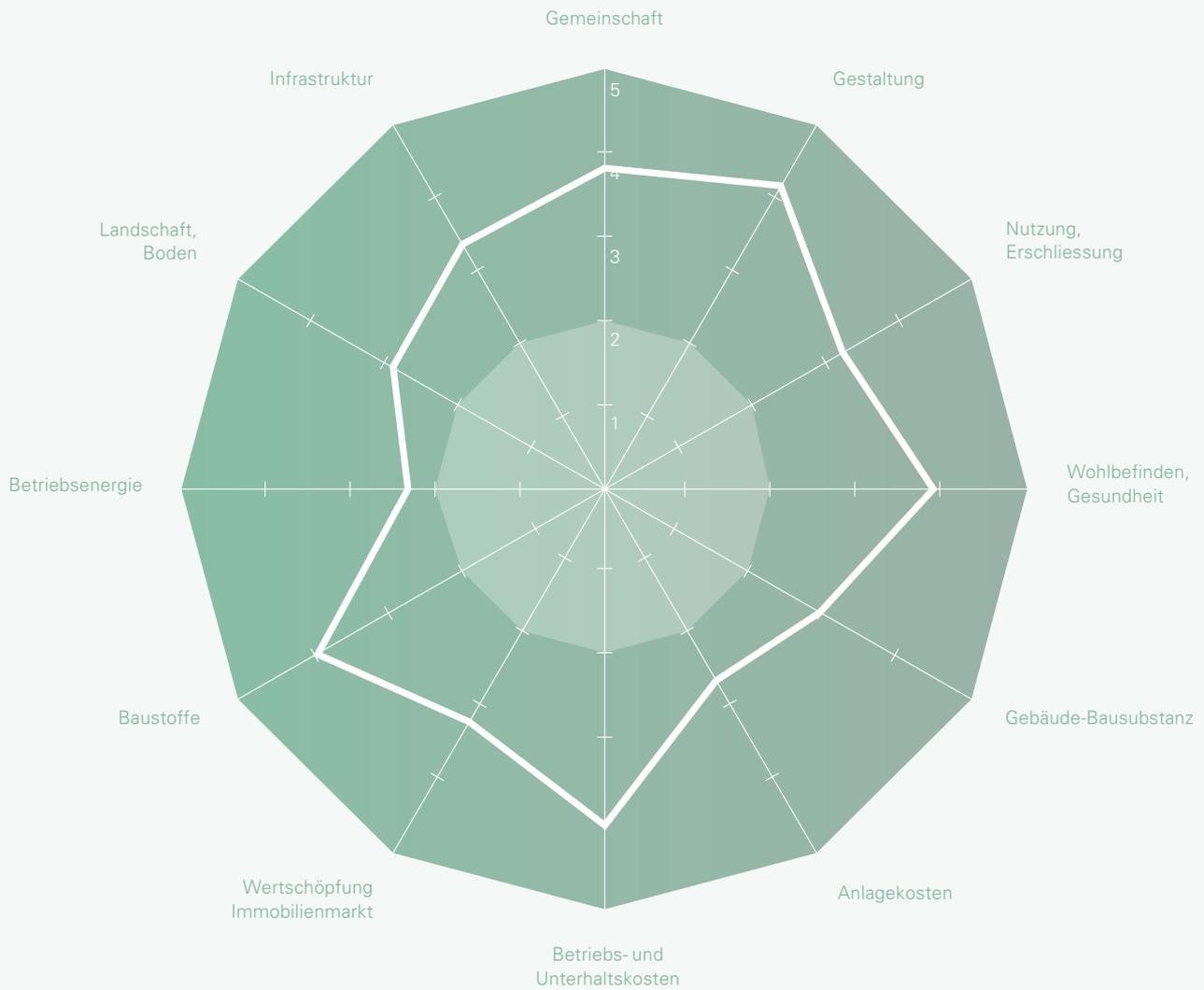
Die sozialen Aspekte weisen seit drei Jahren den respektablen Wert von 3.8 Punkten auf. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Mieter- und Pächterschaften sind weiterhin vorzüglich. Die hindernis- und barrierefreie Bauweise ist insbesondere in diesem Teilportfolio mit Restaurants (Brasserie Bärenpark, Dählhölzli, Sternen Bümpliz und weitere) sehr gut.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Aspekt wird im Jahr 2014, wie im Vorjahr, mit 3.2 Punkten bewertet. Die Gebäudesubstanz hat sich stabilisiert, die Betriebs- und Unterhaltskosten weisen eine etwas geringere Punktzahl als 2013 auf. Auch in diesem Teilportfolio könnten spürbare Verbesserungen lediglich durch Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden, was angesichts mangelnder Ressourcen momentan nicht umsetzbar ist.

Umwelt

Dieser Aspekt weist wie in den Vorjahren den bescheidensten Wert im Segment Geschäftsliegenschaften auf, was primär auf den tiefen Wert bezüglich der eingesetzten Betriebsenergie zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr konnte die Anzahl Ölheizungen um eine Einheit auf noch drei Einheiten verringert werden. Ziel ist, in absehbarer Zeit keine Ölheizungen mehr zu betreiben. Der Anteil erneuerbarer Energien lässt sich in den nächsten Jahren leicht erhöhen.



Nachhaltigkeit Gesamttotal

***3.4**

Gesellschaft	3.8	Wirtschaft	3.2	Umwelt	3.1
1.1 Gemeinschaft	3.8	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.9	3.1 Baustoffe	3.9
1.2 Gestaltung	4.2	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0	3.3 Boden, Landschaft	2.9
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.9	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1	3.4 Infrastruktur	3.3

Total bewertete Anlagen

39



Geschäftsliegenschaften

Beurteilung

Gesellschaft

Die Anzahl hindernisfreier Liegenschaften ist seit drei Jahren unverändert hoch und zeichnet sich daher bei der Beurteilung positiv aus. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Segment Geschäftsliegenschaften sind weiterhin durchgehend ausgezeichnet.

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen nahmen im Vergleich zum Vorjahr von 31 auf 29 kg/CO₂/m² minimal ab, da insbesondere in neuen Gasheizungen effizientere Geräte zum Einsatz gelangen. Leider ist auch weiterhin nicht an allen Standorten der Geschäftsliegenschaften der Einsatz erneuerbarer Energien möglich. 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 3.01% hat sich in den letzten drei Jahren kontinuierlich erhöht, besitzt jedoch noch 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 3.58% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu geniessen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) hat sich weiter reduziert auf nunmehr 143 kWh/m² a. Diesen Energieverbrauch weiter zu senken, bleibt weiterhin eine Hauptaufgabe. Der Anteil erneuerbarer Energien hat im Berichtsjahr abgenommen, da bei einzelnen Geschäftsliegenschaften Holzöfen durch Gasheizungen ersetzt wurden. Der Faktor an nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche hat sich aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung verschlechtert. Dies gilt ebenso für den Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen. Im Rahmen von Gesamtsanierungen können künftig bessere Werte erzielt werden. Der durchschnittliche Faktor an Veloabstellplätzen pro Objekt hat sich wiederum um 0.05 Punkte auf 1.06 Stück verbessert. Die durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen ist aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung minimal höher, womit der Zielwert weiterhin nicht erreicht wird.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	10	=	▶
		Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	61	61	=	▶
	Wohnqualität	Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	100	=	▶
Anlagekosten		Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
	Wirtschaft	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	32	31	29	+	▼
Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio			%	-2.17	2.26	3.01	+	▲
Wertschöpfung		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	5.14	4.91	3.58	-	▲
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	167	163	143	+	▼
Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger		%	34	35	29	-	▲	
Umwelt	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	0.63	0.58	-	▲
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	62	58	-	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.68	1.01	1.06	+	▲
		Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.72	1.85	1.86	-	▶

Landwirtschaft

Nachhaltigkeitsrosette

«Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr exakt dieselben Werte auf wie 2013.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Das Segment Landwirtschaft umfasst wie in den Vorjahren drei landwirtschaftliche Betriebe. Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr exakt dieselben Werte auf wie 2013.

Gesellschaft

Die drei Kriterien Gemeinschaft, Gestaltung und Wohlbefinden/Gesundheit konnten seit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements stets positiv bewertet werden. Das Kriterium «Nutzung, Erschliessung» befindet sich auf einem tiefen Level und wird dies auch bleiben, was damit zu begründen ist, dass die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe am Stadtrand liegen und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen aufweisen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr rangiert gemäss ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung im Bereich «schlechte Erschliessung» bis «nicht im erfassten Bereich». Immerhin ist jeder landwirtschaftliche Betrieb mit einer Buslinie erschlossen. Auf den Parzellen der Landwirtschaftsbetriebe befinden sich auch weiterhin keine hindernisfreien Wohnungen und auch der Zugang zu den Parzellen und den Wohnhäusern ist weder hindernis- noch barrierefrei. Die Hindernisfreiheit ist momentan kein Bedürfnis der Betriebe.

Keiner der drei landwirtschaftlichen Betriebe ist im Kataster der belasteten Grundstücke eingetragen.

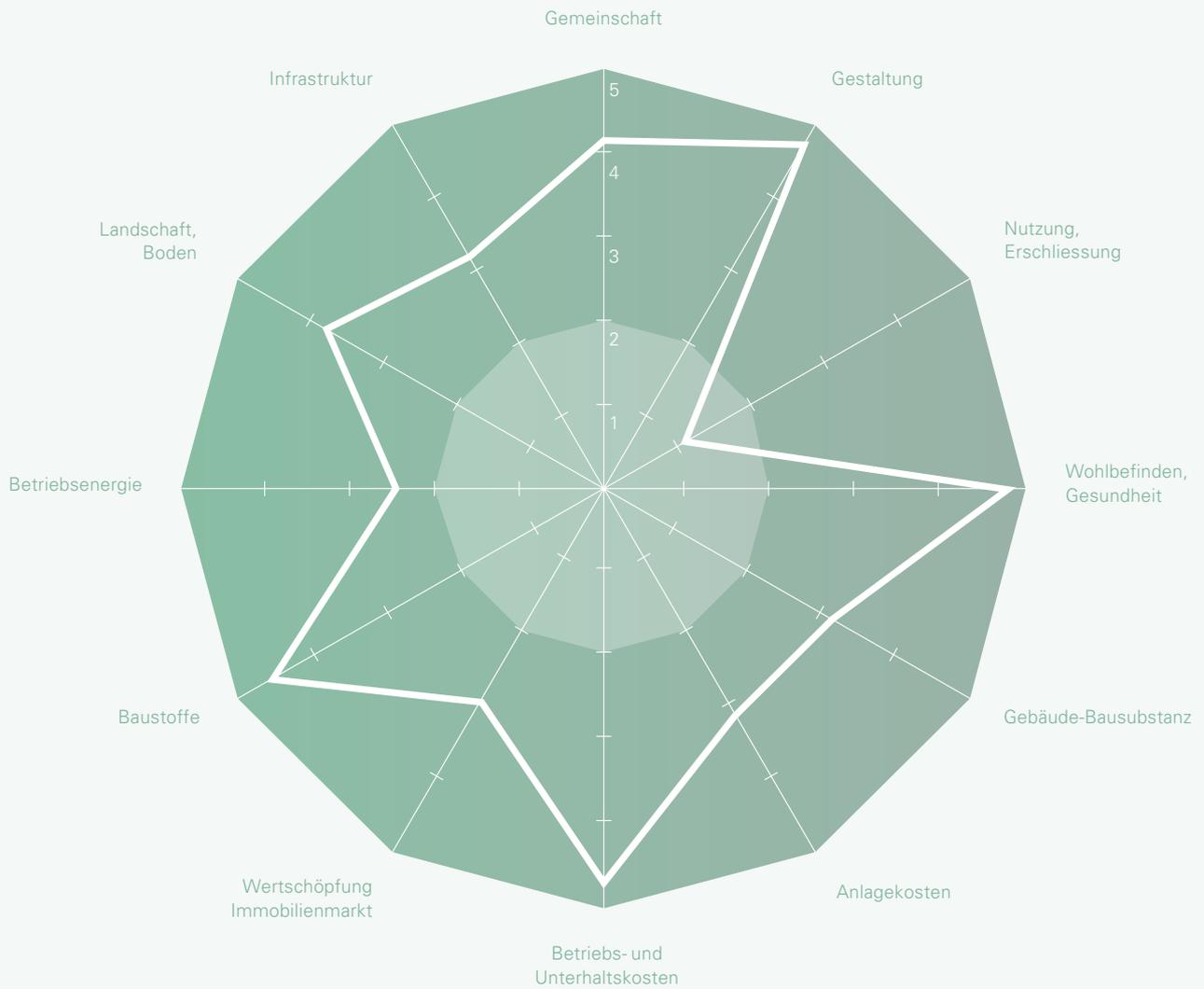
Wirtschaft

Da im Jahr 2013 bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben die Gebäudehüllen gedämmt und erneuerbare Energieträger installiert worden sind, ist dort der bestmögliche Zustand bereits erreicht. Der verbleibende Betrieb weist Nachholbedarf bei der Bausubstanz, der fehlenden Gebäudehüllendämmung und der Heizung auf. Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien bei zwei Betrieben sehr tief aus.

Umwelt

Zwei von drei Betrieben werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Sole-Wasser-Wärmepumpe, Stückholz). Die Ölheizung des dritten Betriebes stammt aus dem Jahr 2000 und ist aktuell voll funktionstüchtig. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Ölheizung zwischen 15 bis 20 Jahren kann demnächst eine Machbarkeitsstudie für den künftigen Energieträger ausgelöst werden.

Die IP-Suisse-Anforderungen werden bereits seit Jahren durch zwei Betriebe eingehalten und der dritte Betrieb erfüllt sogar die Anforderungen des biologischen Landbaus. Die schweizerischen Biodiversitätsanforderungen werden mit der naturnahen Umgebung tadellos umgesetzt. Nur minimalste Flächen der jeweiligen Parzellen sind versiegelt (z.B. durch Asphalt). Momentan existieren keine eigentlichen Velounterstände auf den Höfen, die Fahrräder können jedoch problemlos in den jeweiligen Remisen oder Garagen untergebracht werden.



Nachhaltigkeit Gesamttotal *3.6

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt				
	3.7		3.5		3.5			
1.1	Gemeinschaft	4.2	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.2	3.1	Baustoffe	4.5
1.2	Gestaltung	4.7	2.2	Anlagekosten	3.2	3.2	Betriebsenergie	2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7	3.3	Boden, Landschaft	3.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.2

Total bewertete Anlagen 3

	Starke bis geringe Nachhaltigkeit	*Nachhaltigkeitsbewertung
	Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften	5 stark
	Keine Nachhaltigkeit	4 gut
		3 gering
		<2 keine

Landwirtschaft

Beurteilung

Gesellschaft

Seit einigen Jahren bereits bieten zwei Betriebe Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung an. Die Bereitstellung hindernisfreien Wohnraums entspricht momentan keinem Bedürfnis der Betriebe und wäre mit erheblichen Kosten verbunden.

Wirtschaft

Da gegenwärtig keine Bauarbeiten bei den landwirtschaftlichen Betrieben geplant oder ausgeführt werden, wurden keine Lebenszykluskostenberechnungen erstellt. Die Treibhausemissionen von 57 kg CO₂/m² a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Durch einen Wechsel dieses Energieträgers auf erneuerbare Energien kann im Teilportfolio Landwirtschaft in absehbarer Zeit der Energiebezug durch erneuerbare Energieträger auf das Maximum von 100 Prozent gesteigert 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 -6.44% weist Steigerungspotenzial auf. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von -0.80% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren. Infolge Änderung der Rechnungslegung auf HRM2 sowie Portfolioanpassungen und -bereinigungen sind Vorjahresvergleiche jedoch mit Bedacht zu geniessen.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug Ende 2014 182 kWh/m² a. 67% der Energiebezugsflächen wurden Ende 2014 mit erneuerbaren Energien (Stückholz und Sole-Wasser-Wärmepumpe) beheizt. Dieser Wert kann durch eine einzige Massnahme auf 100% optimiert werden, indem der verbleibende Betrieb mit erneuerbaren Energieträgern Wärme erzeugt. Der Anteil an Betrieben, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbieten, beträgt unverändert 33%. Im Jahr 2015 ist der Neubau eines Stalls bei einem der Betriebe geplant, deshalb wird sich der Wert hinsichtlich artgerechter Tierhaltung in naher Zukunft verbessern. Ein Betrieb betreibt biologischen Landanbau und zwei Betriebe weisen ein Betriebskonzept nach IP-Suisse-Vorgaben vor. Der Mangel an energieeffizienten Maschinen konnte in den drei Jahren nicht behoben werden, allfällige Optimierungen hängen von den Pächtern direkt ab.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2012	Wert 2013	Wert 2014	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	2	2	=	▲
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	0	0	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	57	57	57	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-8.78	-2.84	-6.44	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.75	0.60	-0.80	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	204	191	182	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	67	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	33	33	=	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶
	Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	0	=	▲

Massnahmen 2015

Im Hinblick auf eine zukunftsweisende Entwicklung wird es zunehmend unerlässlich, den drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens – Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt – Rechnung zu tragen und in Planung und Ausführung anzuwenden. Der 2011 begonnene Weg der nachhaltigen Entwicklung beim Bauen und Betreiben von Liegenschaften soll mit folgenden Massnahmen weiterhin konsequent beschriftet werden:

Gesellschaft

Durchmischung

Die Stadt Bern ist bestrebt, ein Angebot an Wohnungen für sämtliche Bevölkerungsgruppen anzubieten; dieses umfasst u. a. die Kategorien Kleinwohnungen, Familienwohnungen, Wohnen 50+ oder komplementäre Wohnformen.

Gemeinschaftsbereiche

Zur Förderung gesellschaftlicher Kontakte und der Identifikation der Mieterschaft mit dem Mietobjekt und der unmittelbaren Umgebung sind kommunikationsfördernde Begegnungsorte anzubieten (innere und äussere Begegnungszonen).

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien

Neu finden jährlich Anspruchs-Überprüfungen aufgrund der eingereichten Steuererklärungen statt.

Partizipation

Es ist unumgänglich, bei Bauvorhaben frühzeitig über die Ausprägung der Mietermitwirkung zu entscheiden: Bei Grad 1 der Mietermitwirkung gilt eine umfassende Informationspflicht, bei Grad 2 wird die Mieterschaft in die Entscheidung miteinbezogen. Dies umfasst den Bereich der Materialauswahl bei Wand- und Bodenplatten, bei der Farbe der Küchenschränke, bei den Griffen der Küchen- und Badmöbel und bei den Bodenbelägen.

Hindernisfreies Bauen

Bei sämtlichen Sanierungen wird überprüft, ob und wie die Bestandsliegenschaften im Hinblick auf grösstmögliche Hindernisfreiheit angepasst werden können. Bei Neubauten gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Bauernormen zum hindernisfreien Bauen.

Wohlbefinden, Gesundheit

Sicherheit, Lärmfreiheit, gute Lichtverhältnisse, ein intaktes Innenraumklima, geringe Strahlung und Altlastenfreiheit bilden die Grundbedürfnisse in dieser Kategorie.

Wirtschaft

Lebenszykluskosten

Es ist vorgesehen, künftig die Lebenszykluskosten im Verwaltungs- und Finanzvermögen zu ermitteln. Mit dieser Analyse wird es erst möglich, Rentabilität und Wertbeständigkeit über die gesamte Nutzungsdauer einer Immobilie detailliert zu ermitteln.

Finanzierung

Die Finanzierung bei Unterhalts- und Bauarbeiten von Fondsliegenschaften sind durch gezielte Rückstellungen gesichert. Finanzielle Mittel aus dem Innovationsfonds werden für Pilotprojekte und Projekte, die den Einsatz erneuerbarer Energien fördern, eingesetzt.

Externe Kosten

Externe Kosten werden durch die gesamte Bevölkerung verursacht: Ziel ist es, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie verursachten externen Kosten durch Luftverschmutzung, Lärm oder Sondermüll zu reduzieren. Dabei wird der Verminderung der Luftverschmutzung durch den Einsatz erneuerbarer Energien besonderes Augenmerk geschenkt.

Umwelt

Energiestrategie und Richtplan Energie

Die Energiestrategie für die Jahre 2006–2015 der Stadt Bern legt die energiepolitischen Rahmenbedingungen fest, die Strategie für die Folgejahre wird momentan erarbeitet. Zudem ist der Richtplan Energie der Stadt Bern seit November 2014 behördenverbindlich. Sämtliche Neu- und Ersatzgeräte (Heizungen, Lüftungen, Haushaltsgeräte) entsprechen den höchsten Effizienzvorgaben. Bei Neubauten ist der Minergie-P-ECO-Standard (Minergie-A-ECO) anzustreben, bei Sanierungen der Minergie-ECO-Standard (Minergie-ECO).

Baumaterialien

Bei allen baulichen Massnahmen werden ausschliesslich ökologische und gesundheitlich optimierte Materialien mit geringer «grauer Energie» eingesetzt.

Mobilitätsmanagement

Der Faktor an Autoabstellplätzen bei Immobilienobjekten des Fonds ist in der Regel sehr niedrig. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten kann die Parkplatzanzahl durch ein gezieltes Mobilitätskonzept minimiert werden. Dazu werden Mobility@home-Angebote an gezielten Standorten stets geprüft.

Ver- und Entsorgung

Die Energiebuchhaltung mit den Verbrauchsangaben zu Heizenergie, Strom allgemein und Wasser wird mit einem jährlichen Abschluss geführt, bei signifikanten Abweichungen im Verbrauchsbild kann rasch reagiert werden. Die Kanalisationsanlagen werden regelmässig unterhalten und gereinigt, da allfällige Kosten für komplette Kanalisationssanierungen enorm hoch ausfallen würden.

Biodiversität

Bei Sanierungen ist es angezeigt, einen optimalen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schaffen. Eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung sorgt für eine Vielfalt der biologischen Arten im urbanen Siedlungsgebiet.

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
Schwanengasse 10
CH-3011 Bern

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

Grundidee und Konzept Einführung
Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM):
Elsi Hischier

Programmierung Software Spicon (NIM):
Stefan Spicher

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

Fotografie:
André Raul Surace, Bern

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

Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

Nachdruck/2. Auflage
November 2015

Umschlagbild:
Zwyssigstrasse