



**Stadt Bern**

Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik



# **Zentrales Immobilienmanagement: Gewinn für Stadtkasse, Natur und Mieterschaft.**

## Immobilien Stadt Bern seit 2014

- Aus Teilen der Stadtbauten Bern und der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung ist per 1. Januar 2014 „Immobilien Stadt Bern“ entstanden.
- Vorteile:
  - Bündelung der städtischen Immobilienkompetenz
  - Chance der einheitlichen Betrachtung aller städtischen Immobilien
  - Chance für eine ganzheitliche Sanierungsstrategie
- Das neue Modell ist ein Gewinn für die Stadtkasse, die Natur und die Mieterschaft mit noch unausgeschöpftem Potential.



## Zwei grosse Immobilienportfolios in einer Hand

### Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik):

- 2007 Wohnungen
- 750 Gewerbe-, Lager- und  
Büroräume
- 550 Baurechte
- 13 Restaurants
- 3 Landwirtschaftsbetriebe

### Verwaltungsvermögen:

- 22 Bürogebäude
- 147 Schulen
- 91 Kindergarten und Kitas
- 69 Sportbauten
- 24 Kulturbauten und Kirchen
- 128 Werkhöfe / Magazine



## Zwei grosse Portfolios: Finanzielle Kennwerte

Kennwerte	Finanzvermögen	Verwaltungsvermögen
Neuwert	Fr. 945.2 Mio.	Fr. 2 338.3 Mio.
Zeitwert	Fr. 714.6 Mio.	Fr. 1 135.5 Mio.
Betriebskosten*	Fr. 3.3 Mio.	Fr. 33.5 Mio.

\**Betriebskosten Finanzvermögen:* allgemeine Energie- und Heizkosten, Versicherungen, Liegenschaftssteuern, übrige Liegenschaftskosten ohne Betriebskosten zu Lasten der Mietenden.

*Betriebskosten Verwaltungsvermögen:* Reinigung, Hauswartung und sowie Energie und Wasser



# Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit: Stadtkasse, Natur und Mieterschaft profitieren



## Optimierungsmaßnahmen lohnen sich finanziell: Mögliche Betriebskosteneinsparungen

	Finanzvermögen	Verwaltungsvermögen
Einsparpotenzial durch Optimierungsmaßnahmen über eine Dauer von zehn Jahren (ca. 15 %)	0.5 Mio. Franken	4.7 Mio. Franken



# Optimierungsmaßnahmen lohnen sich finanziell: Konkrete Beispiele

## Beispiel 1: Betriebsoptimierung bei grossen Bauten durch Expertencheck

- Jährliche Energiekosten von mehr als Fr. 150 000.00
- Auftrag für externe Betriebskostenoptimierung von Fr. 10 000.00
- Kostenreduktion von Strom, Wärme, Wasser um 12 %
- In 1 bis 3 Jahren ist die investierte Summe amortisiert

## Beispiel 2: Ersatz Gasheizung

- Ersatz 20 Jahre alte Gasheizung
- Neuer kondensierender Erdgaskessel mit besserem Wirkungsgrad
- Energieverbrauch 10-15 % tiefer
- Jährliche Einsparung: Je nach Anlage Fr. 1 000.00 bis Fr. 3 000.00  
(Beispiel für mittleres bis grösseres Mehrfamilienhaus)



## Optimierung der Verbrauchswerte: Verwaltungsvermögen (Zeitraum 2010 bis 2013)

Massnahmen	Energie- einsparung	CO2-Reduktion	Kostenreduktion
Gebäudesanierungen*	7'000'000 kWh/a	4'061'000 kg CO2/a	Fr. 1 050 000.00
Beleuchtungsoptimierung	12'000 kWh/a	130'000 kg CO2/a	Fr. 20 000.00
Heizenergie (Wechsel Energieträger und/oder betriebliche Optimierungen)	180'000 kWh/a	47'952 kg CO2/a	Fr. 130 000.00
Abfallreduktion	9'500 kg/a	1'650 kg CO2/a	Fr. 4 000.00
Ökostrom		130'000 kg CO2/a	

\*Gebäudesanierungen: Unter anderem 15 im Minergie-Standard und zwei im Minergie-ECO-Standard





# Optimierungen lohnen sich für die Natur: Senkung der Verbrauchswerte (Finanzvermögen)

## Portfolio Wohnen

Indikatoren	31. Dezember 2012	31. Dezember 2013
CO2-Emission	40 kg CO2/m2 a	32 kg CO2/m2 a
Energiekennzahl Wärme	156 kWh/m2 a	137 kWh/m2 a
Anteil erneuerbarer Energien für Wärme	36 %	36 %
Trinkwasser	148 Liter / Person Tag	140 Liter / Person Tag

## Portfolio Geschäftsliegenschaften

Indikatoren	31. Dezember 2012	31. Dezember 2013
CO2-Emission	32 kg CO2/m2 a	31 kg CO2/m2 a
Energiekennzahl Wärme	167 kWh/m2 a	163 kWh/m2 a
Anteil erneuerbarer Energien für Wärme	34 %	35 %



## Vorgaben für ökologische Nachhaltigkeit bei städtischen Immobilien

- **Neubauten:** Minergie-P-ECO-Standard
- **Sanierungen:** Minergie-ECO Standard
- **Baumaterialien:** ökologisch und gesundheitlich optimierte Materialien
- **Wärmeerzeugung:** Einsatz erneuerbare Energien
- **Trinkwasserverbrauch:** Einsatz wassersparende Armaturen
- **Energiebuchhaltung:** jährliche Auswertung
- **Haushaltgeräte:** höchste Effizienzklasse



## Optimierungen lohnen sich für die Mieterschaft

- Mietende von Fondsliegenschaften und die Stadt als Nutzerin von Verwaltungsgebäuden sparen bei den Nebenkosten.
- Beispiel 1: Durch Sanierung Fröschmattstrasse / Zypressenstrasse sinkt der Energieverbrauch um den Faktor 11, davon profitieren auch die Mietenden.
- Beispiel 2: Durch ein Massnahmenpaket aus Dämmung, neuer Heizanlage und neuer Solaranlage sank der Gasverbrauch der sanierten Wohnliegenschaften Bernstrasse 25-29 um 46 %.

Entlastung Mietende pro Jahr durch tiefere Heizkosten:

- Fr. 441.00 für eine 3-Zimmerwohnung
- Fr. 294.00 für eine 2-Zimmerwohnung



# Sanierungsbedarf: Langer Weg zum Ziel

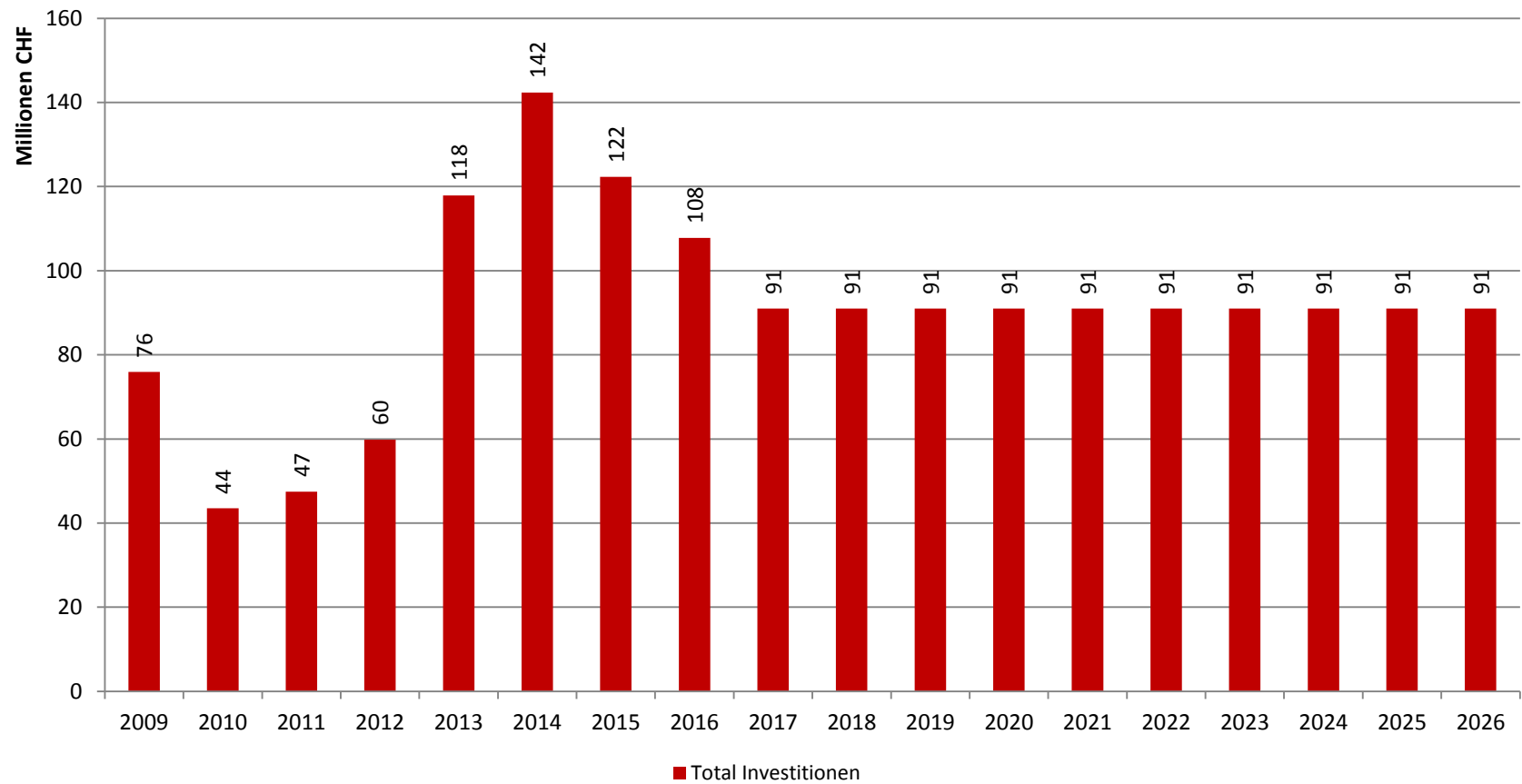


## Überfälliger Sanierungsrückstand bei städtischen Infrastrukturen in Mio. Franken

	Sanierungs- rückstand	Entwicklung des Sanierungs- rückstands 2012 / 2013	Sanierungsrück- stand in Prozent des Neubauwertes
Immobilien Verwaltungsvermögen	275.7	+ 9.4	11,8 %
Immobilien Finanzvermögen	189.0	+ 20.0	20,0 %
Tiefbauinfrastrukturen	138.7	+ 31.1	5,5 %
Stadtgrün Bern	27.9	+ 0.9	7,0 %
Total	631.3	<b>+ 61.4</b>	



# Investitionswelle im steuerfinanzierten Haushalt



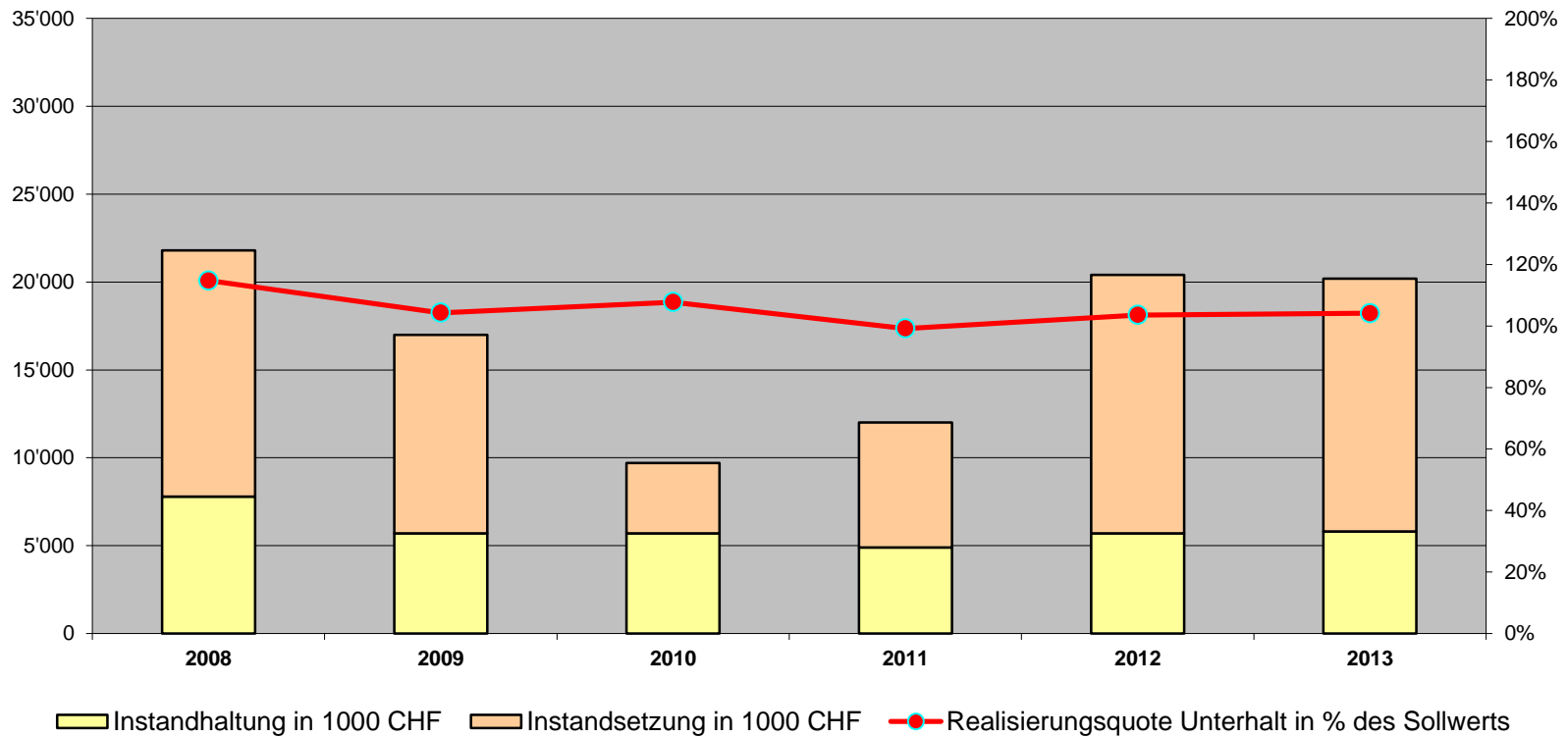


# Verträglichkeit von Investitionen in Sanierungen

- Investitionen belasten die Stadtkasse indirekt (Abschreibungen und Zinskosten).
- Zusätzliche Investitionen sind legitim, solange höhere Abschreibungen und Zinskosten im Budget aufgefangen werden können und eine schwarze Null resultiert.



# Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen Finanzvermögen: Richtung stimmt.







## G geplante Investitionen Immobilien Finanzvermögen

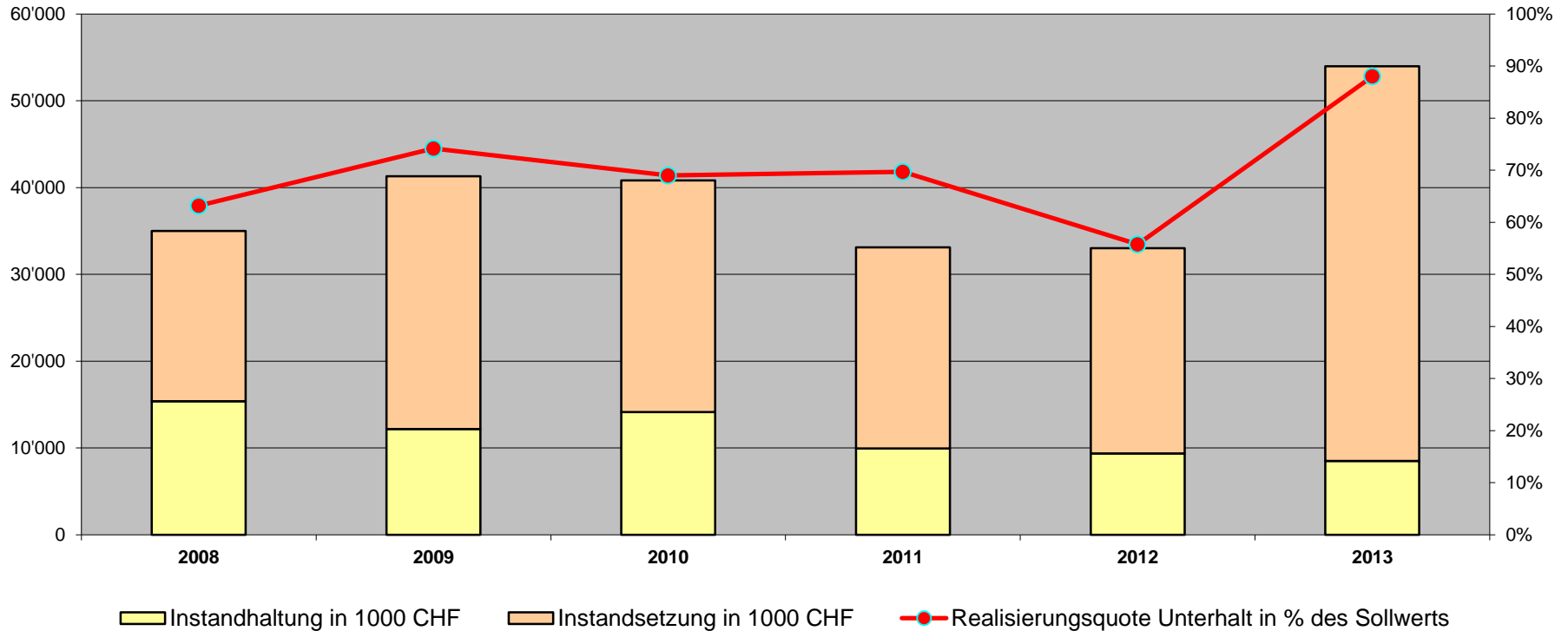
Jahr	Betrag in Mio. Franken
2014	62.50
2015	65.95
2016	43.80

Ein paar Beispiele anstehender Gesamtsanierungen:

Jahr	Gebäude	Kosten in Franken
2014-2017	Ersatzneubau Stöckacker Süd	65.0 Mio.
2014-2015	Bottigenstrasse 76	3.5 Mio.
2014-2015	Stauffacherstrasse 80 und 80a	4.0 Mio.
2014-2015	Neubau Zwysigstrasse 14	4.0 Mio.
2014-2015	Friedbühlstrasse 36	2.6 Mio.

# Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen

## Verwaltungsvermögen: Trendwende eingeleitet





# Geplante Investitionen Immobilien Verwaltungsvermögen

Jahr	Vorgabe Investitionsbudget in Mio. Fr.
2014	103.90
2015	75.00
2016	75.00

Ein paar Beispiele anstehender Gesamtsanierungen:

Jahr	Gebäude	Kosten (MIP)
2014-2018	VS Manuel, Sanierung + Erweiterung	40.0 Mio. Fr.
2014-2018	VS Kirchenfeld, Sanierung + Erweiterung	34.1 Mio. Fr.
2014-2017	DTH Bitzium, Ersatzneubau	15.8 Mio. Fr.
2014-2019	E+W Weyermannshaus, Sanierung Freibad	24.8 Mio. Fr.
2014-2016	AHP Kühlewil, Sanierung + Erneuerung	30.7 Mio. Fr.
2014-2015	VG Schwanengasse 14, Gesamtsanierung	23.0 Mio. Fr.



# Zwischenergebnisse

## 1. Transparenz hergestellt

- Umfassendes Datenmaterial vorhanden
- Jährliche Berichterstattung im Rahmen eines Sanierungscockpits
- Gesamtsicht hergestellt

## 2. Vorgaben festgelegt

- Für Immobilien im Finanz- und im Verwaltungsvermögen sind nachhaltige Baustandards definiert.

## 3. Finanzmittel eingestellt

### a.) Verwaltungsvermögen

- Legislatur 2009 bis 2012: 227 Mio. Franken
- Legislatur 2013 bis 2016: 490 Mio. Franken

### b.) Finanzvermögen

- Erneuerungsfonds mit 198 Mio. Franken geüfnet



## Nächste Ziele

1. Sanierungsrückstand bei Immobilien (Finanz- und Verwaltungsvermögen) den Werten von Tiefbau und Stadtgrün annähern.
2. Höhere Abschreibungen und Zinskosten jedes Jahr im Budget auffangen: An «schwarzer Null» festhalten.
3. Stadtkasse an Investitionen partizipieren lassen: Gewinn aus tieferen Betriebskosten neu an Stadtkasse zurückgeben. Hier muss Bern handeln (money back).
4. Auch übrige Investitionen müssen sich über tiefere Betriebskosten refinanzieren.
5. Einführung Abfalltrennung in öffentlichen Gebäuden (analog System SBB): Jährliches Einsparungspotential von ca. Fr. 75 000.00 bei tiefen Investitionen.

### Fazit:

Stadtkasse, Natur und Mieterschaft profitieren von sinnvollen Sanierungen.