



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Bern



Nachhaltigkeitsbericht 2013

(Auszug aus dem Geschäftsbericht 2013)

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern



Nachhaltigkeit in Planung und Ausführung



Noch nie zuvor in der Geschichte konnte der Mensch durch sein Verhalten den Planeten Erde so gefährden wie heutzutage. Wissenschaft, Politik und Industrie versuchen zunehmend, auf die immer dringlicher werdenden Probleme wie die globale Erwärmung zu reagieren und die Grundlagen und Parameter der heutigen Gesellschaft nachhaltiger auszugestalten. Tragen auch wir als einzelne Individuen eine Verantwortung, sich für die Umwelt einzusetzen? Wie stark sollten wir uns darin engagieren?

Im letzten Jahrhundert hat das Problem der Umweltverschmutzung Ausmasse angenommen, die in früheren Jahrhunderten praktisch unbekannt waren. So hält denn auch die Zeitschrift National Geographic fest: «Bis vor nicht allzu langer Zeit konnte sich keiner vorstellen, dass das Handeln des Menschen die Welt auf globaler Ebene beeinträchtigen könnte». Das 20. Jahrhundert ist tatsächlich in der Geschichte ohne Beispiel. Menschen, denen nie dagewesene Möglichkeiten offenstehen, ein angenehmes Leben zu geniessen, müssen nun – zu Beginn des 21. Jahrhunderts – der Tatsache ins Auge sehen, dass das Leben selbst in Gefahr ist.

Wenn sich der Einflussbereich der Liegenschaftsverwaltung auch nur auf deren Liegenschaften beschränkt, so haben wir doch die grosse Verantwortung zu tragen, alles in unserem Ermessen und Einflussbereich Mögliche zu tun, der weiteren Belastung von Gesellschaft und Umwelt entgegen zu wirken. Im Hinblick auf eine zukunftsweisende Entwicklung wird es zunehmend unerlässlich, die drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung – Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt – zu beachten und in Planung und Ausführung anzuwenden.

Im Laufe des Jahres 2011 wurde innerhalb der Liegenschaftsverwaltung der Leitgedanke entwickelt, das bestehende Immobilienportfolio im Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik an den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung zu messen und ein Nachhaltiges Immobilienmanagement einzuführen. Im Oktober des Jahres 2012 wurde die Teilstrategie «Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement» durch die Betriebskommission des Fonds genehmigt. Parallel dazu wurde das umfassende Leitbild «Nachhaltige Entwicklung» eingeführt.

Seither können mit einer auf die spezifischen Bedürfnisse abgestimmten und speziell für diesen Zweck programmierten Datenbank-Software die drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt werden. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen, womit relevante Abweichungen schnell auffindig gemacht werden können. Die Prozesse werden über ein Monitoring gesteuert. Dank eines umfassenden Ansatzes einer nachhaltigen Entwicklung fliessen nun Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide ein.

Marcel Mischler

Bereichsleiter Baumanagement Fonds,
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Elsi Hischer

Fachleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement,
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Nachhaltigkeitsbericht 2013

Massnahmen 2013

Gesellschaft

Der Grossteil der 460 Liegenschaften (Stand: Ende 2012), die im NIM-Datenbank-Tool erfasst sind, wurden vor 1970 erbaut und sind demzufolge nicht hindernisfrei. Der Fonds hat deshalb in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, im Rahmen von Sanierungen vermehrt Wohnungen hindernisfrei zu gestalten. Der Bestand an hindernisfreien Wohnungen:

Stand 31.12.2012	14 Wohnungen	Stand 31.12.2013	105 Wohnungen
1 Wohnung > Wangenstrasse 27/29		1 Wohnung > Wangenstrasse 27/29	
13 Wohnungen > Freiburgstrasse 57		13 Wohnungen > Freiburgstrasse 57	
		36 Wohnungen > Moritzweg 7	
		31 Wohnungen > Tscharnerstrasse 19–27	
		16 Wohnungen > Fröschmattstrasse 14–18	
		8 Wohnungen > Zypressenstrasse 8–12	

Nachhaltiges Immobilien- management

Das Jahr 2011 war das Startjahr zur Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements (NIM) für die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Dem letzten Geschäftsbericht lag eine Extraausgabe «Erster Nachhaltigkeitsbericht» bei. Ab jetzt erfolgt die Berichterstattung als Teil des jeweiligen Geschäftsberichts.

Im Berichtsjahr nach der Einführung des NIM sind zahlreiche zusätzliche interne Arbeitsprozesse angestossen worden. Dies führt zu nachfolgenden Grundaussagen:

- Der Handlungsbedarf beim Unterhalt von Liegenschaften kann aufgrund der Daten aus dem NIM-Datenbank-Tool in der Investitionsplanung zuverlässiger abgeschätzt werden.
- Die zentrale Erarbeitung von Lösungen bei Haustechniksanierungen führt zu erhöhter Energieeffizienz.
- Der Einsatz erneuerbarer Energien an potenziellen Standorten kann besser eruiert und priorisiert werden.

Der Bestand an hindernisfreien Wohnungen konnte innerhalb eines Jahres also substantiell erhöht werden. Die Liegenschaft Moritzweg 7 (Baujahr 1965/66) wurde 2013 durch den Fonds erworben, die übrigen hindernisfreien Wohnungen entstanden im Rahmen von Gesamtanierungsprojekten an der Tscharnerstrasse sowie an der Fröschmatt- und Zypressenstrasse durch den Einbau von Liften.

Bei allen Gesamtanierungen wird standardisiert eine Machbarkeitsabklärung für den Einbau von Personenliften und die hindernisfreie Erschliessung vorgenommen.

Wirtschaft

Fortwährende Massnahmen im Bereich der Immobilienbausubstanz, welche die Qualität erhalten oder steigern, sind unerlässlich; zudem muss eine auf die Lebensdauer bezogene Qualitäts- und Wertbeständigkeit jederzeit ausgewiesen werden können. Die substantielle Beschaffenheit der Immobilien ist entscheidend für die wirtschaftliche Nutzbarkeit während der gesamten Lebensdauer. Mit einem stringenten Zeitmanagement wird ein Unterhalt, der allenfalls ungenügend ist oder zu spät erfolgt, nahezu ausgeschlossen. Die Informationen aus dem NIM-Datenbank-Tool bezüglich eines dringenden oder absehbaren Handlungsbedarfs fliessen kontinuierlich in die Investitionsplanung ein. So konnten im Rahmen der Investitionsplanung 2015–2024 zahlreiche Gesamtanierungen und grosszyklische Instandsetzungen eingeplant werden, bei denen der allgemeine Nachholbedarf minimiert werden kann.

In sämtlichen der drei Teilportfolios der Produktgruppen Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft konnte der Fonds im Jahr 2013 sehr gute Sanierungsprojekte realisieren.

Der Fonds bildet jährliche Rückstellungen für den grosszyklischen Unterhalt, jedes Objekt finanziert sich generell selbst. Die langfristig gesicherte Finanzierung wird durch die regelmässige Äufnung des Erneuerungs- sowie des Subventions- und Innovationsfonds erreicht.

Bisher wurden die baulichen Investitionen über die Erstellungskosten getätigt. Mittelfristig wird jedoch nach Lebenszykluskosten gebaut und bewirtschaftet.

Mit dem verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien wird bei Fondsliegenschaften bereits heute eine Verringerung der Luftverschmutzung angestrebt; so kann auch auf die externen Kosten Einfluss ausgeübt werden.

Umwelt

Folgende Projekte entsprechen vollumfänglich der Strategie der nachhaltigen Entwicklung des Fonds und befinden sich in der Umsetzungsphase:

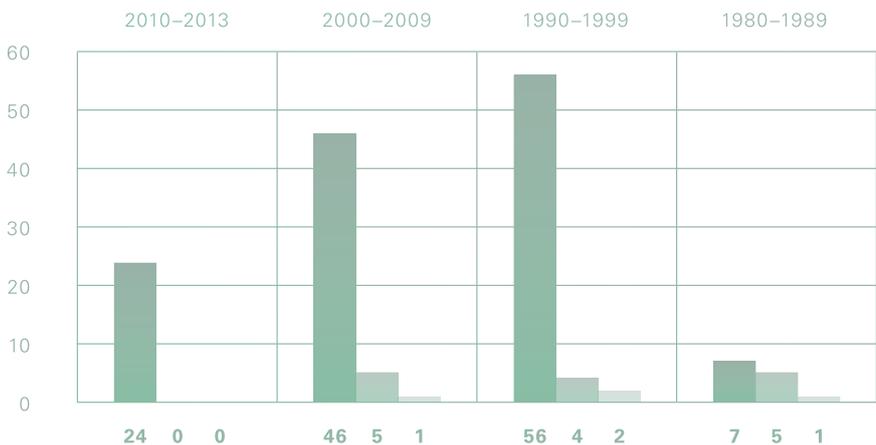
- Ende 2013 wurde vertraglich festgelegt, dass die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds von 2014–2016 bei Energie Wasser Bern (ewb) jährlich 2 000 000 kWh Öko-Strom, zertifiziert nach «naturemade star», beziehen wird. Dies entspricht nahezu einer Verdreifachung des bisherigen jährlichen Bezugs.
- Der Bezug an Biogas bei ewb wird schrittweise erhöht. Bisher bezieht die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag des Fonds 20% Biogasanteile, gemessen am gesamten Gasverbrauch. Bei sämtlichen Neubauprojekten und Gesamtsanierungen wird künftig situativ entschieden, ob Biogas als Energieträger eingesetzt werden kann.
- Der Ersatz sämtlicher Öl- und Elektroheizungen innerhalb der nächsten zehn Jahre wird angestrebt.
- Die Liegenschaftsverwaltung setzt im Auftrag des Fonds verstärkt auf erneuerbare Energien (Sonne, Wind, Biomasse, Wasserkraft, Holz, Fernwärme). Diesbezügliche Machbarkeitsabklärungen sind integraler Bestandteil bei allen Projektierungen.

Die Erhebung und die Auswertung der präzisen Daten, die im NIM-Datenbank-Tool hinterlegt sind, eröffnen die Möglichkeit, alle Heizungssanierungen zentral zu planen und umzusetzen. Jahrgänge der Zentralheizungen und Sonnenkollektoren des Fonds-Portfolios (Wohnen/Geschäftsliegenschaften/Landwirtschaft):

Energieträger	2011–2013	2000–2009	1990–1999	1980–1989	TOTAL
Gas	24	46	56	7	133
Heizöl	0	5	4	5	14
Elektrizität	0	1	2	1	4
Holz	1	0	0	0	1
Wärmepumpe	6	1	1	0	8
Sonnenkollektor	7	0	0	0	7
BHKW	1	0	1	0	2
TOTAL	39	53	64	13	169

Die Fernwärme-Anschlüsse und Einzelöfen werden in dieser Übersicht nicht abgebildet.
Stand 31.12.2013.

Übersicht: Baujahr Heizungen mit fossilen Energieträgern/Elektroheizungen



Wenn man davon ausgeht, dass Gas- und Öl-Zentralheizungen eine durchschnittliche Lebensdauer von 20–25 Jahren aufweisen, ist offensichtlich, dass im Verlaufe der nächsten Jahren Dutzende von Gas- und Öl-Zentralheizungen ersetzt werden müssen.
Stand 31.12.2013.

Nachhaltigkeitsrosette

Gesamtportfolio

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Insgesamt sind im Berichtsjahr 467 Liegenschaften der drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden; der Nachhaltigkeitsfaktor aller bewerteten Gebäude stieg dabei von 3.2 auf 3.3 Punkte (Maximum: 5 Punkte). Diese Verbesserung beruht primär auf gezielten Gesamt- und Teilsanierungen in sämtlichen drei Teilportfolios.

Gesellschaft

In der Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft schneiden die beurteilten Liegenschaften des Fonds nach wie vor am besten ab. Eine gemeinsam nutzbare Infrastruktur ist bei der Mieterschaft aller Teilportfolios sehr gefragt. Das Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen für finanziell schwächer Gestellte konnte nochmals ausgebaut und die Hindernisfreiheit im Portfolio Wohnen markant erhöht werden. Die Aspekte Wohlbefinden und Gesundheit in den städtischen Immobilien weisen seit Jahren einen hohen Wert aus und bilden einen wichtigen Stabilitätsfaktor der Teilportfolios.

Wirtschaft

Der Nachhaltigkeitsaspekt Wirtschaft weist wie im Vorjahr den geringsten Wert aus. Es konnte jedoch eine leichte Verbesserung des Nachhaltigkeitsfaktors primär durch die optimierte Gebäude- und Bausubstanz im Rahmen zahlreicher Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden. Die Substanz hat weiterhin einen ausgewiesenen, wenn auch übersichtlichen Nachholbedarf. Die Investitionen wurden auch im Berichtsjahr noch nicht unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten getätigt. Eine Minimierung von externen Kosten kann jedoch aktiv erreicht werden, indem weiterhin regelmässig Gas-, Öl- und Elektroheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden.

Umwelt

Dieser Aspekt weist 2013 eine Verbesserung um 0.1 auf 3.2 Nachhaltigkeitspunkte auf. Nachdem im Vorjahr der Faktor Betriebsenergie das einzige nicht nachhaltige Handlungsgebiet in vorliegender Nachhaltigkeitsrosette bildete, weist er 2013 verbesserte Werte aus. Dies beruht darauf, dass schwergewichtig im Portfolio Wohnen der Einsatz der fossilen Energieträger Erdgas und Öl minimiert werden konnte. Auf den Einsatz ökologischer Baustoffe wurde auch im Berichtsjahr viel Wert gelegt, weshalb dieser Faktor wiederum gut abschnitt. Der Umgang mit der Ressource Boden und der Infrastruktur (Angebot an Veloabstellplätzen, Entfernung zu Entsorgungshöfen und Sammelstellen) gilt ebenfalls als vorbildlich – auch 2013 konnte eine Vielzahl an Veloabstellplätzen geschaffen werden.



NACHHALTIGKEIT GESAMT TOTAL * 3.3

GESELLSCHAFT		3.5
1.1	Gemeinschaft	3.3
1.2	Gestaltung	3.8
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.9
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2

WIRTSCHAFT		3.1
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.7
2.2	Anlagekosten	2.6
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9

UMWELT		3.2
3.1	Baustoffe	3.9
3.2	Betriebsenergie	2.1
3.3	Boden, Landschaft	3.3
3.4	Infrastruktur	3.6

TOTAL BEWERTETE ANLAGEN 467

* Nachhaltigkeitsbewertung

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

- Starke bis geringe Nachhaltigkeit
- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
- Keine Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften

Durchschnittswerte aller beurteilten Wohnliegenschaften

Insgesamt wurden 423 Wohnliegenschaften beurteilt, sieben mehr als im Vorjahr. Neu wurden nach der Gesamtanierung die Liegenschaften Fröschmattstrasse 14–18/Zypressenstrasse 8–12 mit sechs Hauseingängen sowie die im Berichtsjahr erworbene Liegenschaft Moritzweg 7 in die Bewertung aufgenommen. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst 91% 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 sehr guten Bewertungen des Vorjahres, die vor allem den sozialen Aspekt betreffen, konnten 2013 bestätigt werden. Der Faktor «Nutzung, Erschliessung» weist hingegen in Bezug auf die Hindernisfreiheit von Wohnungen Optimierungspotenzial auf; jedoch konnte der Bestand an hindernisfreien Wohnungen innerhalb eines Jahres substantiell erhöht werden.

Wirtschaft

Die Liegenschaftsverwaltung vermochte 2013 im Auftrag des Fonds zahlreiche Gesamtanierungen abzuschliessen, womit die Bausubstanz gesamthaft verbessert wurde. Darüber hinaus sind mit dem vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten optimiert worden. Diese Energieform löst zudem keine externen Kosten wie die Eindämmung von Luftverschmutzungsfaktoren aus.

Umwelt

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien konnte der Kennwert der Betriebsenergie um 0.3 Punkte optimiert werden. Diesbezüglich besteht jedoch weiteres Ausbaupotenzial, auch wenn heute bereits Erfolge zu verbuchen sind: Im Rahmen der Gesamtanierungen Fröschmattstrasse 14–18/Zypressenstrasse 8–12 wurden eine und an der Jurastrasse 44 und 55 zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen in Betrieb genommen. Die Gesamtanierung Tschannerstrasse 19–27 bot zudem die Möglichkeit, auf den geeigneten Dachflächen der Liegenschaft eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage sowie Sonnenkollektoren anzubringen.



NACHHALTIGKEIT WOHNLIEGENSCHAFTEN * 3.3

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		3.1
2.1	Gebäude-Bausubstanz	2.7
2.2	Anlagekosten	2.6
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9

UMWELT		3.2
3.1	Baustoffe	3.9
3.2	Betriebsenergie	2.1
3.3	Boden, Landschaft	3.3
3.4	Infrastruktur	3.7

TOTAL BEWERTETE ANLAGEN 423

* Nachhaltigkeitsbewertung

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

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

Beurteilung Wohnliegenschaften

Gesellschaft

Ein relativ konstanter Anteil aller abgeschlossenen Mietverträge des Fonds befand sich Ende 2013 im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Dagegen konnte der Bestand an hindernisfreien Wohnungen innerhalb eines Jahres substantiell erhöht werden – nach wie vor gibt es aber die Bestrebung, diesen Anteil weiter zu erhöhen. Ein Formular, das Mieterinnen und Mieter nach dem Auszug aus einer städtischen Wohnung ausfüllen können, ergab, dass 93% der Mieterschaft sich positiv äusserte, lediglich 7% der Mieterinnen und Mieter waren «begrenzt zufrieden». Damit hat der Zufriedenheitsgrad im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen (von 95% auf 93%).

Wirtschaft

Investitionen über Lebenszykluskosten hinweg betrachtet, haben sich auch im Berichtsjahr noch nicht durchgesetzt – so wurden lediglich bei einigen Heizungsersatzlösungen integrale Lebenszyklusberechnungen angestellt. Fehlende Lebenszyklusberechnungen führen oft dazu, dass tiefere Anfangsinvestitionen zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führen. Die externen Kosten fallen aufgrund erhöhter Treibhausgasemissionen (Erdgas und Öl) weiterhin hoch aus. Dieser Kennwert konnte jedoch 2013 von 46 auf 32 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche/Jahr gesenkt werden.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Jahr 2013 bei den Wohnliegenschaften 137 kWh/m²a. Der eklatante Unterschied zum Vorjahrswert (205 kWh/m²) beruht hauptsächlich auf der Bereinigung der Schätzwerte; eine weitere Verringerung wird angestrebt. 36% aller Energiebezugsflächen werden mit erneuerbaren Energien beheizt. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren erhöht. Der durchschnittliche Verbrauch an Trinkwasser liegt bei 140 Liter pro Person pro Tag. Dieser Wert konnte innerhalb eines Jahres minimiert werden und liegt nun unterhalb des schweizerischen Durchschnitts. Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt weiterhin bei 0.73. Ein geringerer Bedarf an Grundstücksfläche ist auch in den Folgejahren erstrebenswert. 88% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt. Dieser Wert blieb 2013 stabil und sollte weiterhin beibehalten werden. Der Faktor 0.20 an Veloabstellplätzen pro Zimmer ist auch 2013 zu tief, er konnte innerhalb eines Jahres lediglich um 0.02 Punkte angehoben werden. Der Faktor 0.09 an Autoabstellplätzen pro Wohnung dagegen gilt weiterhin als ausgezeichnet.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG	
Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	29	31	+	^	
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	14	105	+	^
		Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug, Anteil an positiven Äusserungen	%	95	93	-	^
Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^	
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	46	32	+	v	
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-3.57	-1.69	+	^	
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.92	4.00	+	^	
Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	205	137	+	v	
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	36	=	^	
	Durchschnittlicher Verbrauch: Trinkwasser	Liter/Person d	148	140	+	v	
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	=	v	
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	88	=	^	
Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.18	0.20	+	^	
	Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.09	0.09	=	v	

Nachhaltigkeitsrosette

Geschäftsliegenschaften

Durchschnittswerte aller beurteilten Geschäftsliegenschaften

Wie im Vorjahr wurden auch im Berichtsjahr 41 Geschäftsliegenschaften beurteilt. Die Anzahl bezieht sich auf die Gesamtanlagen und nicht auf die Mietverhältnisse innerhalb der Anlagen.

Gesellschaft

Die sozialen Aspekte weisen in der Bewertungsperiode 2013 mit 3.8 Punkten weiterhin einen vorzüglichen Wert aus; dies gilt ebenso für die Gestaltungsmöglichkeiten mit einem Wert von 4.1. Die hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit schneidet im Vergleich aller Teilportfolios bei den Geschäftsliegenschaften am besten ab. Die Kennwerte Wohlbefinden und Gesundheit verbleiben auf einem sehr vorbildlichen Niveau.

Wirtschaft

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension erfuhr innerhalb eines Jahres eine Steigerung um 0.3 Punkte, was auf diverse Gesamt- und Teilsanierungen zurückzuführen ist. Der Nachholbedarf hinsichtlich der Qualität der Bausubstanz konnte überdies minimiert werden. Da zwei Drittel der Anlagen mit fossilen Energieträgern beheizt werden, sind externe Effekte wie die Luftverschmutzung und die damit verbundenen externen Kosten weiterhin hoch. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien soll aber in den nächsten Jahren dazu beitragen, wesentlich bessere Bewertungen zu erzielen.

Umwelt

Der Bereich Umwelt weist zum Vorjahr eine Verbesserung um 0.3 Punkte auf. Dies resultiert daher, weil die Baustoffe mittlerweile bei Sanierungen durchwegs nach ökologischen Kriterien ausgewählt werden. Zudem konnte auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen werden. Die Betriebsenergie befand sich 2013 erstmals knapp im nachhaltigen Bereich, womit sich erste Erfolge der Optimierungsbestrebungen einstellen. Zudem wird sich der Anteil an erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren erhöhen. Das Angebot an Veloabstellplätzen bleibt weiterhin ausbaufähig.



NACHHALTIGKEIT GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN TOTAL * 3.3

GESELLSCHAFT 3.8

1.1 Gemeinschaft	3.8
1.2 Gestaltung	4.1
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.0

WIRTSCHAFT 3.2

2.1 Gebäude-Bausubstanz	2.9
2.2 Anlagekosten	2.6
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1

UMWELT 3.1

3.1 Baustoffe	3.9
3.2 Betriebsenergie	2.2
3.3 Boden, Landschaft	2.9
3.4 Infrastruktur	3.3

TOTAL BEWERTETE ANLAGEN 41

* Nachhaltigkeitsbewertung

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

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

Beurteilung Geschäftsliegenschaften

Gesellschaft

61 Mietverhältnisse der beurteilten Geschäftsliegenschaften gelten als hindernisfrei; die daraus resultierende Kennzahl ist die weitaus beste sämtlicher Teilportfolios. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass diesbezügliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerberäumen und Restaurants wesentlich ausgeprägter sind als bei Wohnliegenschaften.

Wirtschaft

Wie in den übrigen Teilportfolios haben sich die Investitionen über Lebenszykluskosten auch bei den Geschäftsliegenschaften noch nicht durchgesetzt. Oft führen höhere Anfangsinvestitionen zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten, weshalb sich die Einführung der Kostenberechnungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten auszahlen würde.

Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als bei den übrigen Teilportfolios. Der Wert von 32 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche/Jahr konnte 2013 auf 31 kg CO₂/m²a gesenkt werden, wobei auf eine weitere Verbesserung hingearbeitet wird.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug bei den Geschäftsliegenschaften 2012 167 kWh/m²a, im Berichtsjahr verringerte sie sich auf 163 kWh/m²a. Der Energieverbrauch muss in den nächsten Jahren nichtsdestotrotz weiter massiv sinken.

35% aller Energiebezugsflächen der Geschäftsliegenschaften werden mit erneuerbaren Energien beheizt, dies entspricht 1% mehr als im Vorjahr.

Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt unverändert bei 0.63; demnach besteht genügend Verdichtungspotenzial auf den Parzellen. 62% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt. Dieser gute Wert entspricht dem des Vorjahres und muss beibehalten werden.

Der Faktor 0.68 an Veloabstellplätzen pro Objekt stieg in der letzten Bewertungsperiode auf 1.01; der Zielwert liegt jedoch weiterhin über dieser Kennzahl. Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Objekt erhöhte sich minimal, was noch nicht dem Zielwert entspricht.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG	
Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	=	>	
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	61	=	>
		Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	=	>
Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^	
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	32	31	+	v	
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.17	2.26	+	^	
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	5.14	4.91	-	^	
Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	167	163	+	v	
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	34	35	+	^	
Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	0.63	=	^	
	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	62	=	^	
Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.68	1.01	+	^	
	Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.72	1.85	-	>	

Nachhaltigkeitsrosette

Landwirtschaft

Durchschnittswerte aller beurteilten landwirtschaftlichen Liegenschaften

Wie im Vorjahr wurden auch 2013 drei Landwirtschaftsbetriebe beurteilt. Das Gesamtbild der Rosette hat sich wesentlich verbessert, da 2013 die Wohnhäuser von zwei Landwirtschaftsbetrieben saniert wurden. Damit stieg der Nachhaltigkeitswert um 0.2 auf 3.4 Punkte.

Gesellschaft

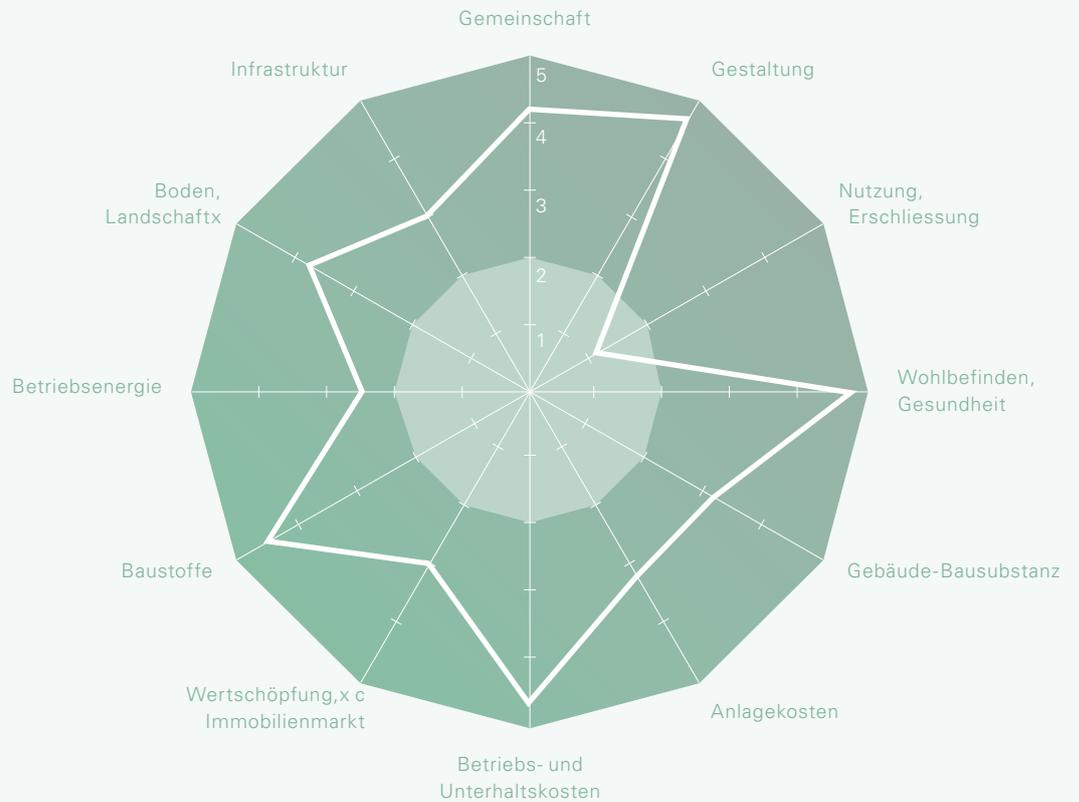
Die drei Kriterien Gemeinschaft, Gestaltung und Wohlbefinden sowie Gesundheit schneiden auch 2013 sehr gut ab. Im Bereich der Nutzung und Erschliessung jedoch liegt der Wert mit 1.2 Punkten nach wie vor auf einem tiefen Niveau. Dies ist damit zu begründen, dass die Betriebe ihre Standorte naturgemäss am Stadtrand haben und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen aufweisen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist suboptimal. Zudem existiert auch kein hindernisfreier Zugang zum Areal und die Wohngebäude sind auch nicht hindernisfrei ausgestaltet. Der massive Aufwand für die Erstellung hindernisfreier Zugänge wäre wahrscheinlich auch nicht opportun.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Aspekt im Bereich der Landwirtschaft wies im Vergleich zu den Teilportfolios Wohnen und Geschäftsliegenschaften mit den erwähnten Sanierungen die grösste Optimierung auf. Die beiden sanierten Wohnhäuser wurden effizient gedämmt und nutzen nun erneuerbare Energieträger. Damit konnte der ausgewiesene Sanierungsnachholbedarf getilgt werden. Die externen Kosten bleiben mit dem Einsatz erneuerbarer Energien weiterhin sehr tief. Alleine bei einem Betrieb besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Gebäudehülle und dem Energieträger Öl für die Heizung.

Umwelt

Die Baustoffe, die bei den beiden Sanierungen verwendet wurden, entsprachen den verwaltungsinternen ökologischen Anforderungen. Die Betriebsenergie kann im Bereich der Landwirtschaft nach wie vor positiv bewertet werden. Da zwei der drei Hauptgebäude durch erneuerbare Energien beheizt werden, schneiden die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Aspekt sehr gut ab. Die Anforderungen des biologischen Landbaus (ein Betrieb) und von IP-Suisse (zwei Betriebe) werden im Betriebskonzept der Pächter nach wie vor erfüllt. Alle Tiere profitieren von einem regelmässigen Auslauf auf einer Weide. Bei einem Betrieb steht den Tieren zusätzlich ein Laufhof zur Verfügung.



NACHHALTIGKEIT LANDWIRTSCHAFT TOTAL * 3.6

GESELLSCHAFT		3.7
1.1	Gemeinschaft	4.2
1.2	Gestaltung	4.7
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8

WIRTSCHAFT		3.5
2.1	Gebäude-Bausubstanz	3.2
2.2	Anlagekosten	3.2
2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7
2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0

UMWELT		3.4
3.1	Baustoffe	4.5
3.2	Betriebsenergie	2.5
3.3	Boden, Landschaft	3.7
3.4	Infrastruktur	3.0

TOTAL BEWERTETE ANLAGEN 3

* Nachhaltigkeitsbewertung

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

- Starke bis geringe Nachhaltigkeit
- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
- Keine Nachhaltigkeit

Beurteilung Landwirtschaft

Gesellschaft

In zwei landwirtschaftlichen Betrieben bestehen Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung. Das Erstellen von hindernisfreiem Wohnraum auf Landwirtschaftsparzellen wäre mit erheblichen Kosten verbunden und erscheint nicht opportun.

Wirtschaft

Wie in den übrigen Teilportfolios haben sich die Investitionen über Lebenszykluskosten auch bei der Landwirtschaft noch nicht durchgesetzt.

Die Treibhausemissionen von 57 kg CO₂a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Dieser Wert könnte mit dem Wechsel auf erneuerbare Energien einfach gesenkt werden.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug bei den Landwirtschaftsbetrieben im Jahr 2012 204 kWh/m²a, sank 2013 auf 191 kWh/m²a und wird aufgrund der erwähnten Sanierung zweier landwirtschaftlicher Wohnhäuser in den nächsten Jahren weiter zurückgehen.

67% aller Energiebezugsflächen wurden Ende 2013 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, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbieten, beträgt unverändert 33%. Der Wert bezüglich optimaler artgerechter Tierhaltung wird sich hingegen in den nächsten Jahren verdoppeln. Sämtliche Betriebe erfüllen die Anforderungen «Bio» oder «IP-Suisse». Der Mangel an energieeffizienten Maschinen in den Betrieben muss in den nächsten Jahren behoben werden.

ASPEKTE

GESELLSCHAFT

WIRTSCHAFT

UMWELT

THEMEN	INDIKATOREN	EINHEIT	WERT 2012	WERT 2013	BEWERTUNG 2012	GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG
Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	2	=	^
Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	0	=	^

Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	=	^
	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	57	57	=	v
Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-8.78	-2.84	+	^
	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.75	0.60	=	^

Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl: Wärme	kWh/m ² a	204	191	+	v
	Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	=	^
Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	33	=	^
	Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio-Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	=	>
Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	=	^

Massnahmen 2014

Das jährliche Datenbank-Monitoring des Nachhaltigen Immobilienmanagements des Fonds bildet die Basis für gezielte Massnahmen in den drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft. Die Erhebung erfolgt jeweils Ende Jahr.

Gesellschaft

Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft schneidet im Vergleich zu den Nachhaltigkeitsaspekten Wirtschaft und Umwelt überdurchschnittlich gut ab. Der momentan ausgewiesene Wert von 3.5 soll mittelfristig durch regelmässige Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten bis auf solide 4.0 Nachhaltigkeitspunkte ansteigen. Hinsichtlich Hindernisfreiheit und Zugänglichkeit zu Gebäuden ist aber auch künftig verstärktes Engagement erforderlich.

Wirtschaft

Die Qualitätskriterien Bausubstanz und Gebäudestruktur sind zentrale Punkte des Nachhaltigkeitsaspekts Wirtschaft; sie bilden entscheidende Faktoren bei der Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung eines Objektes. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsbewertung der 467 Liegenschaften wird analysiert, ob bei einem Objekt ein unmittelbarer, ein absehbarer oder kein Handlungsbedarf besteht. Ende 2013 besteht bei 45 Liegenschaften unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Zustand der Bausubstanz ist ein relevanter und kostentreibender Faktor, der gewichtigen Einfluss auf die Zukunftsstrategien in Bezug auf die Gebäude hat. Die Mehrzahl der dringenden Gesamt- oder Teilsanierungen konnte bereits in der Investitionsplanung 2015–2024 berücksichtigt werden. Investitionen über Lebenszykluskosten hinweg betrachtet sind bis anhin lediglich bei Teilentscheiden wie einem Heizungsersatz getätigt worden. Künftig sollen auch Gesamtsanierungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten geplant werden; tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten bilden hierbei treffliche Argumente im Abwägen der Entscheidung.

Umwelt

Die Liegenschaftsverwaltung verfolgt im Auftrag des Fonds das Ziel, die heutigen Zentralheizungen mit fossilen Energieträgern mittelfristig mit erneuerbaren Energieträgern auszurüsten. Parallel dazu wird der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen geprüft. Ende 2013 wurde deshalb ein HLKK-Planungsteam beauftragt, im Folgejahr eine flächendeckende Machbarkeitsstudie bei sämtlichen Fondsliegenschaften mit bestehenden fossilen Energieträgern und Elektroheizungen zu erstellen. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Gebäude prioritär mit den jeweils geeigneten erneuerbaren Energieträgern versehen werden können. Darüber hinaus wird geprüft, ob der Einsatz von thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergienutzung sinnvoll wäre. Die Vorteile einer übergeordneten Energiestrategie für sämtliche Fondsliegenschaften liegen auf der Hand. In Verquickung mit den Vorgaben des Richtplans Energie der Stadt Bern soll künftig pro Liegenschaft eine weitsichtige Heizungs- und Solarstrategie ausgearbeitet werden.

Die Stadt Bern beteiligt sich seit 2012 am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wird. Das Projekt wird Ende 2014 abgeschlossen; die Begleitgruppe erwartet wertvolle Erkenntnisse, die in künftige Mobilitätsstrategien einfließen können.

Einführung Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

Mit der Eingliederung von Stadtbauten Bern und der teilweisen Zusammenführung mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung bietet sich ab Anfang 2014 die Möglichkeit, das bereits bestehende Nachhaltige Immobilienmanagement des Fonds auch für das Verwaltungsvermögen einzuführen. Dabei werden dieselben Grundlagen und Instrumente genutzt, die bereits für das bestehende Managementsystem Verwendung finden und friktionsfrei an die neuen Portfolios adaptiert werden können.

Die beiden Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft und Wirtschaft werden hierbei im Verwaltungsvermögen neu erfasst und beurteilt; hingegen sind die Basisdaten der Dimension Umwelt bereits seit 2009 in einem Umweltmanagementsystem hinterlegt.

Impressum

Herausgeber:
Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Bern
im Auftrag des Fonds für
Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

Liegenschaftsverwaltung
der 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:
Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Bern;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

© Fotografie:
Rolf Siegenthaler

Druck:
AST & FISCHER AG, Wabern

Nachdruck/2. Auflage
November 2015

Umschlagbild:
Fröschmattstrasse 14–18,
Zypressenstrasse 8–12:
Im Rahmen der Gesamtsanierung
erhielt jede Wohnung mit
neuen, grossen Balkonen einen
ansprechenden Aussenbereich.