## 2025.FPI.0019

# Immobilien Verwaltungsvermögen; Nachkredit für die Heiz- und Betriebskosten (HBK) der Perioden 2022/23 und 2023/24

### 1. Ausgangslage

Um eine möglichst genaue Kostenwahrheit zu erhalten, werden die Heiz- und Betriebskosten (HBK) intern den jeweiligen Dienststellen weiterverrechnet. Hierzu gehören zum Beispiel Strom-, Heiz- und Wasserkosten oder Reinigungs- und Hausdienstkosten. Die Akonto-Zahlungen entsprechen den in den Globalbudgets der Dienststellen enthaltenen Budgetbeträgen. Weichen die Heiz- und Betriebskosten von der Akonto-Zahlung ab, vergrössert sich der zur Verfügung stehende Betrag im Globalbudget oder es ist eine Nachzahlung fällig. Bei Neubauten oder Flächenerweiterungen werden die HBK-Akonto-Zahlungen basierend auf der Fläche mit einem festgelegten Ansatz berechnet und auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Räumlichkeiten in Rechnung gestellt.

Die HBK der Immobilien im Verwaltungsvermögen stiegen seit der Abrechnungsperiode 2015/2016 bis zur Abrechnungsperiode 2023/2024 von rund 30 Mio. auf rund 40 Mio. Franken. Ein wesentlicher Grund für diese Kostenzunahme ist das stetig wachsende Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen, insbesondere von Schul- und Sportanlagen. In den Abrechnungsperioden 2022/2023 und 2023/2024 kommen die allgemeine Teuerung sowie die Erhöhung der Energiepreise hinzu. Zudem wurden im Rahmen des Finanzierungs- und Investitionsprogramms (FIT II) ab 2021 die Höhe der geschuldeten HBK-Akontozahlungen reduziert, weil die Vorjahre gezeigt hatten, dass die Akonto-Zahlungen teilweise zu hoch waren.

Alle diese Gründe führen dazu, dass aus der HBK-Abrechnung der Periode 2022/2023 ein ausstehender Saldo von Fr. 4 365 798.00 und für die Periode 2023/2024 ein Saldo von Fr. 5 532 025.00 zu Lasten der Dienststellen besteht. Dies ergibt ein Total für beide Perioden von Fr. 9 897 823.00. Es gibt auch in diesen beiden Perioden Dienststellen, die zu hohe Akonto-Beiträge geleistet und deshalb mit der Schlussabrechnung Mittel im Umfang von total Fr. 386 686.00 zurückerhalten haben. Dem Stadtrat muss aber nicht ein Nachkredit über den Nettobetrag der HBK, sondern ein Nachkredit in der Höhe der zu geringen Akonto-Zahlungen beantragt werden. Mit anderen Worten: Es muss ein Nachkredit für sämtliche Dienststellen beantragt werden, welche zu geringe Akonto-Beiträge geleistet haben und nun deshalb nachzahlen müssen. Dies sind 25 Dienststellen (s. Tabelle auf S. 4) mit Nachzahlungen von insgesamt Fr. 10 284 509.00. Der Systemwechsel der Finanzsoftware Navision auf SAP führte dazu, dass die HBK-Abrechnung 2022/2023 erst 2024 fertiggestellt werden konnte und entsprechend der Nachkredit für diese Periode ebenfalls erst jetzt beantragt werden kann.

Damit die gesamtstädtische Finanzsituation in der Jahresrechnung 2023 korrekt abgebildet werden konnte, wurde für die erwarteten Nachzahlungen der Periode 2022/2023 per 31. Dezember 2023 bei der Finanzverwaltung eine gesamtstädtische, zentrale Rückstellung von Fr. 3 200 000.00 gebildet, welche zu Gunsten der Jahresrechnung 2024 aufgelöst worden ist. Dieser Betrag wird dem Saldo der beiden Abrechnungsperioden, also Fr. 9 897 823.00, und nicht dem Bruttobetrag von Fr. 10 284 509.00 abgezogen. Die Jahresrechnung 2024 wird somit mit nicht budgetierten Zusatzkosten von insgesamt Fr. 6 697 823.00 belastet.

### 2. Entwicklung der HBK sowie der Akonto-Zahlungen

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Entwicklung der HBK aller städtischen Nutzenden seit der Abrechnung 2015/2016. Aus den Zahlen wird ersichtlich, dass sich die HBK sowie die Akonto-

Zahlungen bis zur Periode 2019/2020 infolge des Wachstums des Portfolios im Verwaltungsvermögen parallel um rund 3 % pro Periode erhöht haben.

Die HBK-Abrechnungen werden jeweils für den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni erstellt. Die Akonto-Anpassungen erfolgten per 1. Januar. Ab Periode 2020/21 erfolgten im Rahmen von FIT II Kürzungen der Akonto-Zahlungen. Dies, da städtische Nutzende von Immobilien des Verwaltungsvermögens in den Vorjahren in den meisten Fällen eine Rückerstattung aus den HBK-Abrechnungen erhalten hatten und dadurch für diese Kosten über zu hohe Budgetmittel verfügten. Ziel der Kürzungen der Akonto-Zahlungen war, diese näher an die effektiven Kosten anzugleichen.

Tabelle 1: Entwicklung der HBK sowie der Akonto-Zahlungen seit der HBK-Abrechnung 2015/16

| | | | Saldo | Veränderung zur Vorperiode in CHF | | Veränderung zur Vorperiode in % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HBK-Periode** | **Kosten** | **Akonto-Zahlung** | + = Gutschrift<br>- = Forderung | **Kosten** | **Akonto-Zahlung** | **Kosten** | **Akonto-Zahlung** |
| 15/16 | 30'292'139 | 32'225'660 | 1'933'521 | | | | |
| 16/17 | 31'257'816 | 34'137'181 | 2'879'365 | 965'677 | 1'911'521 | 3% | 6% |
| 17/18 | 32'516'320 | 34'930'797 | 2'414'477 | 1'258'504 | 793'616 | 4% | 2% |
| 18/19 | 33'239'427 | 35'131'937 | 1'892'509 | 723'108 | 201'140 | 2% | 1% |
| 19/20 | 33'656'052 | 35'935'711 | 2'279'659 | 416'625 | 803'774 | 1% | 2% |
| 20/21 | 34'523'037 | 35'762'449 | 1'239'412 | 866'985 | -173'262 | 3% | 0% |
| 21/22 | 35'652'923 | 34'763'499 | -889'424 | 1'129'886 | -998'950 | 3% | -3% |
| **22/23** | **38'059'760** | **33'693'962** | **-4'365'798** | **2'406'837** | **-1'069'537** | **6%** | **-3%** |
| **23/24** | **40'282'270** | **34'750'245** | **-5'532'025** | **2'222'510** | **1'056'283** | **6%** | **3%** |
| | | | | | | | |
| ***Netto-Nachforderung HBK 2022/23 und 2023/24*** | | | ***-9'897'823*** | | | | |

*2.1. Teuerung bei den Kostenarten*

Ein Hauptgrund für die Steigerung der Heiz- und Betriebskosten ist die Teuerung der letzten Jahre. Die durchschnittliche Jahresteuerung betrug in der Schweiz im Jahr 2022 2,8 %, weshalb die einzelnen Kostenarten im Vergleich zu den Vorperioden überproportional stiegen. So erhöhte sich beispielsweise der Heizgaspreis in den zwei Berichtsperioden phasenweise um das Dreifache. Diese Preissteigerung führte in den zwei HBK-Berichtsperioden zu Mehrkosten von je rund Fr. 800 000.00.

Auch bei den Hausdienstkosten ergab sich eine Kostensteigerung: In den Jahren 2013 bis 2022 erfolgte mit Ausnahme von einem Teuerungsausgleich von 1 % im Jahr 2019 keine Teuerung auf den Löhnen des städtischen Personals. In den betroffenen HBK-Perioden 2022/23 und 2023/24 erfolgten gleich drei Teuerungsausgleiche: 2022: 0,6 %, 2023: 2 % und 2024: 1 %.

Dank der Optimierung der Reinigungsleistungen im Rahmen von FIT II konnten die Stunden trotz Mehraufgaben und Bewirtschaftung von Zusatzflächen über das gesamte Portfolio relativ stabil gehalten werden. Aufgrund des Teuerungsausgleichs und Lohnanpassungen erhöhten sich die Hausdienstkosten pro HBK-Periode trotzdem um rund Fr. 500 000.00 pro Berichtsperiode.

Die Höhe des Teuerungsausgleichs ist im Zeitpunkt der Budgetierung der Akonto-Zahlungen nicht bekannt. Entsprechend wird sich die Anpassung der HBK-Akonto an die Teuerung im Globalbudget der Dienststellen auch in Zukunft verzögern, was bei einer starken Teuerung und bei einer HBK-Gesamtsumme von rund 40 Mio. Franken ins Gewicht fällt.

Tabelle 2: Berechnung Mehrkosten gegenüber den Vorperioden

| HBK-PERIODE | Kosten HBK Vorperiode | inkl. 3% Kostenzunahme | effektive Kosten | Kosten infolge Teuerung |
|---|---|---|---|---|
| **22/23** | **35'652'923** | **36'722'511** | **38'059'760** | **1'337'249** |
| **23/24** | **38'059'760** | **39'201'553** | **40'282'270** | **1'080'717** |

*2.2. Portfolioentwicklung*

Der zweite Hauptgrund für die Steigerung der Heiz- und Betriebskosten ist das schnelle Wachstum des Portfolios. Das Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen wird laufend den Anforderungen der städtischen Nutzenden angepasst. So werden zum Beispiel neue Schulanlagen erstellt oder zugemietet. Mit der Inbetriebnahme jeder neuen Anlage oder jeder neuen Zumiete steigen aufgrund der Flächenzunahme die jährlichen HBK. Wie die Zahlen in Tabelle 1 zeigen, wirkt sich diese Entwicklung im Portfolio bei den HBK jährlich mit rund 3 % bis 6 % Kostensteigerung aus. Für die HBK-Perioden 2022/23 und 2023/24 sind zwei grössere Veränderungen zu erwähnen, die sich zusammen auf der Kostenseite mit rund 1,2 Mio. Franken auswirken.

- Volksschule Baumgarten (Zumiete) ab September 2023; HBK rund Fr. 400 000.00
- Schwimmhalle Neufeld ab Oktober 2023; HBK rund Fr. 800 000.00

## 3. Akonto-Erhöhung per 1. Januar 2026

Immobilien Stadt Bern wird die Akontozahlungen per 1. Januar 2026 aufgrund der erfolgten Teuerung in den letzten Jahren an die effektiven Kosten anpassen, damit die gesamten HBK-Verpflichtungen im Globalbudget enthalten sind und weitere Nachkredite möglichst vermieden werden können. Da die Teuerung zum Zeitpunkt der Budgetierung nicht bekannt ist, können jedoch auch für die aktuell laufende und fortfolgende Abrechnungsperioden Nachkredite nie ganz ausgeschlossen werden.

## Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Nachkredit für die Heiz- und Betriebskosten (HBK) der Perioden 2022/23 und 2023/24.

2. Er genehmigt einen Nachkredit von Fr. 10 284 509.00 zum Budget 2024 für die Nachzahlung der Heiz- und Betriebskosten-Forderungen der Jahre 2022/23 sowie 2023/24.

3. Der Stadtrat erhöht die Globalkredite der Dienststellen anteilsmässig wie folgt:

| Direktion | Dienststelle | Abweichung zu Budget 2024 | Forderung / Gutschrift |
|---|---|---|---|
| 030 | Gemeinderat der Stadt Bern | -12’432 | Forderung |
| 040 | Stadtkanzlei der Stadt Bern | -60’307 | Forderung |
| 050 | Informationsdienst der Stadt Bern | -1’215 | Forderung |
| 100 | Generalsekretariat PRD | -26’531 | Forderung |
| 120 | Denkmalpflege PRD | -13’144 | Forderung |
| 130 | Aussenbeziehungen und Statistik PRD | -19’616 | Forderung |
| 140 | Hochbau Stadt Bern PRD | -22’275 | Forderung |
| 200 | Generalsekretariat SUE | -35’459 | Forderung |
| 220 | Amt für Umweltschutz SUE | -113’210 | Forderung |
| 245 | Schutz und Rettung Bern SUE | -949’080 | Forderung |
| 300 | Direktionsfinanzdienst BSS | -264’904 | Forderung |
| 310 | Sozialamt BSS | -216’836 | Forderung |
| 320 | Schulamt BSS | -5’141’080 | Forderung |
| 330 | Familie und Quartier Stadt Bern BSS | -135’075 | Forderung |
| 370 | Gesundheitsdienst BSS | -60’474 | Forderung |
| 380 | Sportamt BSS | -2’367’492 | Forderung |
| 510 | Tiefbauamt der Stadt Bern TVS | -314’785 | Forderung |
| 520 | Stadtgrün Bern TVS | -36’956 | Forderung |
| 580 | Verkehrsplanung TVS | -68’037 | Forderung |
| 600 | Generalsekretariat FPI | -31’549 | Forderung |
| 610 | Finanzverwaltung Stadt Bern FPI | -35’213 | Forderung |
| 620 | Immobilien Stadt Bern FPI | -162’080 | Forderung |
| 630 | Steuerverwaltung der Stadt Bern FPI | -60’690 | Forderung |
| 640 | Personalamt Stadt Bern FPI | -2’292 | Forderung |
| 650 | Informatik Stadt Bern FPI | -133’778 | Forderung |
| **Total Forderungen** | | **-10’284’509** | |

*Tabelle 3: Nachkredit von Fr. 10'284’509 verteilt auf die betroffenen Dienststellen der Stadt Bern*

Bern, 12. Februar 2025

Der Gemeinderat