



Aufsichtskonzept

Immobilien-gesellschaft Wankdorfplatz AG (IWAG)

Genehmigungsdatum 19. Oktober 2022

Version 1.0

Klassifizierung Nicht klassifiziert

Fachdirektion Finanzdirektion

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsform und spezialgesetzliche Grundlagen	3
2.	Zweck und Interesse des kantonalen Engagements	3
3.	Finanzielle Bedeutung für den Kanton	3
4.	Gesetzlich vorgesehene Aufsichtsorgan	3
5.	Kantonsvertretung im strategischen Führungsorgan	3
6.	Vertretung des Kantons an der Generalversammlung	4
7.	Vermeidung von Rollenkonflikten	4
8.	Aufgaben	4
8.1	Gesetzlich festgelegte Aufgaben des Regierungsrates	4
8.2	Weitere vom Regierungsrat wahrgenommene Aufgaben	4
8.3	Aufgaben der zuständigen Fachdirektion	5
8.4	Aufgaben des Grossen Rates	5
8.5	Aufgaben der Finanzkontrolle	5
9.	Berichterstattung	6
9.1	Reporting	6
9.2	Festlegung von Kennzahlen und Grenzwerten für die Ampelsteuerung des jährlichen standardisierten Reportings	6
10.	Begründung allfälliger Abweichungen zu den vorliegenden Richtlinien	7
11.	Dokument-Protokoll	8

Allgemeine Informationen zum Aufsichtskonzept

In den Aufsichtskonzepten wird dem Regierungsrat sowie dem Grossen Rat transparent gemacht, wie die Aufsicht gegenüber den jeweiligen Organisationen wahrgenommen wird. Die Aufsichtskonzepte haben einen standardisierten Aufbau mit festgelegten Komponenten. Die inhaltlichen Ausführungen zu den einzelnen Komponenten können situationsbezogen auf die einzelnen Träger öffentlicher Aufgaben angepasst werden. Auf die gesetzlich ausführlich geregelte Datenschutzaufsicht ist in den Aufsichtskonzepten höchstens deklaratorisch hinzuweisen.

In den Public Corporate Governance-Richtlinien des Kantons Bern (PCG-Richtlinien Kanton Bern) wird der Zweck eines Aufsichtskonzepts aufgezeigt sowie festgelegt, für welche Träger öffentlicher Aufgaben ein Aufsichtskonzept Pflicht ist:

- Ziffer 10.1* In den Aufsichtskonzepten wird festgelegt, wie die Führung, die Steuerung und die Aufsicht betreffend die einzelnen Träger öffentlicher Aufgaben durch die kantonalen Organe wahrgenommen wird.
- Ziffer 10.2:* Der Regierungsrat erlässt für die Träger öffentlicher Aufgaben des ersten Kreises ein Aufsichtskonzept.
- Ziffer 10.3:* Die zuständige Fachdirektion erlässt für die Träger öffentlicher Aufgaben des zweiten Kreises ein Aufsichtskonzept.
- Ziffer 10.4:* Die zuständige Fachdirektion kann für die Träger öffentlicher Aufgaben des dritten Kreises bei Bedarf ein Aufsichtskonzept erlassen.

Weitere Hinweise zur Erarbeitung des Aufsichtskonzepts sind in der Ziffer 10 der PCG-Richtlinien des Kantons Bern ersichtlich.

1. Rechtsform und spezialgesetzliche Grundlagen

Die 1967 gegründete IWAG ist eine Aktiengesellschaft nach Art. 620ff des Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Bern.

2. Zweck und Interesse des kantonalen Engagements¹

Gemäss ihren Statuten vom 1. Juni 2011 (Inkraftsetzung per 1. Januar 2012) bezweckt die IWAG die Verwaltung, die Vermietung, den Aus- oder Umbau, den Betrieb und die gänzliche oder teilweise Veräusserung inkl. Abschluss aller hierzu erforderlichen Verträge (Baurechts- und Mietverträge, usw.) der Liegenschaft Schermenweg Nr. 5 in Bern, sowie die Anlage des Vermögens nach kaufmännischen Grundsätzen. Sie kann alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, diesen Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt mit diesem im Zusammenhang stehen.

Die Liegenschaft am Schermenweg 5 wird von der IWAG zu einem überwiegenden Teil an den Kanton vermietet. Der Kanton Bern profitiert dabei von attraktiven Konditionen für die Miete von Räumlichkeiten für die Unterbringung mehrerer Hundert Büroarbeitsplätze.

3. Finanzielle Bedeutung für den Kanton

Die IWAG verfügt über ein Aktienkapital von aktuell CHF 1,8 Mio. (voll liberiert). Seit der Gründung der Gesellschaft sind folgende Aktionäre mit unveränderten Anteilen an der IWAG beteiligt:

- Kanton Bern: 66,67%
- Autohalle Kasinoplatz AG (Beteiligungsgesellschaft der Stadt Bern): 22,22%
- BELWAG AG BERN (vormals Bellevue-Garage AG): 11,11%

Die IWAG hat in den vergangenen vier Jahren eine Dividende von jeweils CHF 600'000.- ausgeschüttet.

4. Gesetzlich vorgesehene Aufsichtsorgan

Es existiert keine spezialgesetzliche Grundlage für die IWAG.

5. Kantonsvertretung im strategischen Führungsorgan

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 22 der Statuten aus vier bis fünf Mitgliedern. Zwei bis drei Mitglieder werden vom Kanton Bern gemäss Artikel 762 OR in den Verwaltungsrat abgeordnet. Die Abordnung erfolgt durch den Regierungsrat (vgl. Art. 1 der Verordnung über die Kantonsvertreterinnen und Kantonsvertreter 153.15).

Seit der Generalversammlung über das Geschäftsjahr 2018 ist der Kanton mit drei Mandaten im Verwaltungsrat vertreten. Die Kantonsvertreter/innen stellen die Umsetzung der Eignerstrategie sicher.

Die Kantonsvertretung besteht in der Regel aus mindestens je einem Vertreter der federführenden Finanzdirektion sowie der für die Weiterentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes Wankdorf zuständigen Bau- und Verkehrsdirektion.

¹Nur wenn nicht bereits in der Eignerstrategie beschrieben.

Gemäss dem IWAG-Gründervertrag von 1967 steht dem Kanton das Präsidium des Verwaltungsrates zu. Damit ist sichergestellt, dass die Kantonsvertretung die erforderlichen Beschlüsse zur Wahrung der Interessen des Kantons mit einem Stichentscheid des Präsidenten auch ohne Mehrheitskonstellation durchsetzen kann.

Die Kantonsvertretung wird vom Regierungsrat jeweils für vier Jahre gewählt. Die beiden anderen Mitglieder des Verwaltungsrates werden als Vertreter der übrigen Aktionäre von der Generalversammlung auf jeweils drei Jahre gewählt.

Die Wahl der Kantonsvertretung in das strategische Führungsorgan erfolgt auf der Basis des allgemeinen Anforderungsprofils (vgl. PCG-Richtlinien Ziffern 11.4 und 11.5).

Die Finanzdirektion tauscht sich bei Bedarf mit den Kantonsvertretungen bzw. dem Präsidium des strategischen Führungsorgans aus.

6. Vertretung des Kantons an der Generalversammlung

Die Aktien des Kantons Bern werden an der Generalversammlung von einer Mitarbeiterin/einem Mitarbeiter des Generalsekretariats der Finanzdirektion vertreten. Die Beurteilung der Anträge an die Generalversammlung erfolgt gestützt auf Ziffer 15.2 der PCG-Richtlinien durch das Generalsekretariat der Finanzdirektion unter Einbezug der Finanzdirektorin/des Finanzdirektors.

7. Vermeidung von Rollenkonflikten

Um allfälligen Rollenkonflikten bzw. Vermischungen von Rollen innerhalb der für die IWAG zuständigen Finanzdirektion vorzubeugen, nehmen Mitarbeitende des federführenden Generalsekretariates der Finanzdirektion keinen Einsitz als Kantonsvertreter/in in das strategische Führungsorgan.

8. Aufgaben

8.1 Gesetzlich festgelegte Aufgaben des Regierungsrates

Gestützt auf Artikel 95 Absatz 3 KV stehen die Träger öffentlicher Aufgaben und Beteiligungen im öffentlichen Interesse unter der Aufsicht des Regierungsrates. Wie unter Ziffer 4 dargelegt, existiert indessen keine spezialgesetzliche Grundlage für die IWAG. Es bestehen demzufolge auch keine gesetzlich festgelegten Aufgaben, welche der Regierungsrat wahrzunehmen hat.

8.2 Weitere vom Regierungsrat wahrgenommene Aufgaben

Der Regierungsrat nimmt folgende Aufgaben wahr²:

- Die Genehmigung der Eignerstrategie,
- die Genehmigung des Aufsichtskonzeptes,
- die Wahl der Kantonsvertretung in den Verwaltungsrat sowie
- die Kenntnisnahme der Berichterstattung über die IWAG im Rahmen des jährlichen PCG-Reportings.

² vgl. dazu auch Ziffer 10

8.3 Aufgaben der zuständigen Fachdirektion

Der Regierungsrat hat die IWAG gemäss den PCG-Richtlinien dem Kreis 2 zugeteilt (RRB 1523/2020). Somit nimmt die Finanzdirektion unter anderem sämtliche Aufgaben und Kompetenzen wahr, die ihr als für die IWAG zuständige Fachdirektion in den PCG-Richtlinien zugeordnet werden. Darunter fallen namentlich

- Die Erarbeitung der Eignerstrategie (inkl. Überprüfung nach jeweils vier Jahren) und Vorbereitung des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses,
- die Erarbeitung des Aufsichtskonzeptes (inkl. Überprüfung nach jeweils vier Jahren) und Vorbereitung des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses,
- die Beurteilung der Anträge an die Generalversammlung (unter Einbezug der Finanzdirektorin bzw. des Finanzdirektors),
- die Teilnahme an der Generalversammlung der IWAG und damit verbunden die Vertretung der Aktien des Kantons Bern,
- die Vorbereitung der Wahl von Kantonsvertretungen in den Verwaltungsrat durch den Regierungsrat gemäss Artikel 48 Absatz 3 OrG,
- die Durchführung eines jährlichen Controllinggesprächs zwischen der FIN, der BVD, der SID und dem/der Verwaltungsratspräsident/in (vgl. Ziffer 9.1),
- der Austausch mit den Kantonsvertretungen nach Bedarf,
- die Berichterstattung über die IWAG an den Regierungsrat im Rahmen der jährlichen Berichterstattung über die Träger öffentlicher Aufgaben und Beteiligungen im öffentlichen Interesse (Kreis 2),
- die regelmässige Information der Finanzdirektorin / des Finanzdirektors über die Entwicklung der IWAG sowie
- die Information der Finanzdirektorin / des Finanzdirektors bei aussergewöhnlichen Ereignissen.

8.4 Aufgaben des Grossen Rates

Der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates obliegt die Oberaufsicht über den Regierungsrat und die Träger öffentlicher Aufgaben (Art. 37 Abs. 2 Bst. a Geschäftsordnung vom 4. Juni 2013 des Grossen Rates, BSG 151.211). Sie kontrolliert im Sinne einer Oberaufsicht, ob die direkte Aufsicht des Regierungsrates, die gestützt auf Artikel 95 Absatz 3 KV erfolgt, funktioniert (vgl. Ziff. 7.2 der PCG-Richtlinien vom 18. Mai 2022).

Ansonsten kommt dem Grossen Rat in Bezug auf die kantonale Beteiligung an der IWAG keine spezifische Aufgabe zu.

8.5 Aufgaben der Finanzkontrolle

Gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. e und f des Finanzkontrollgesetzes (KFKG3) unterliegen Organisationen und Personen, denen der Kanton öffentliche Aufgaben übertragen hat und bei solchen, an denen der Kanton beteiligt ist, dem Aufsichtsbereich der Finanzkontrolle. Die Aufgabe der Finanzkontrolle beschränkt sich auf die Überprüfung der Wahrnehmung der Aufsichts- und Controllingaufgaben durch die zuständigen kantonalen Stellen. Die Kontrolle ist gegenüber der Aufsicht des Regierungsrates und der Direktionen subsidiär.

9. Berichterstattung

9.1 Reporting

Der/die Finanzdirektor/in wird durch das Generalsekretariat der Finanzdirektion jährlich im Rahmen der Beschlussfassung zu den Anträgen des Verwaltungsrates an die Generalversammlung über den Geschäftsgang der IWAG informiert.

Weiter findet jährlich ein Controllinggespräche zwischen einer Vertretung des Generalsekretariats und dem Präsidium des Verwaltungsrates statt.

Im Rahmen der Controllinggespräche werden beispielsweise die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Vergütungen des Verwaltungsrates, der Ausblick auf die folgenden Geschäftsjahre und wichtige Ereignisse und Entwicklungen aus Sicht der IWAG diskutiert.

Hinzu kommt das jährliche Reporting an den Regierungsrat gemäss Ziffer 14 der PCG-Richtlinien. Mittels eines standardisierten Reporting-Schemas werden die wesentlichen Informationen verdichtet dargestellt.

Sollte sich unterjährig ein ausserordentliches Vorkommnis ereignen, wird der/die Finanzdirektor/in darüber durch das Generalsekretariat der Finanzdirektion informiert. Dieses stellt zudem bei Bedarf den Informationsfluss zur Bau- und Verkehrsdirektion sowie zur Sicherheitsdirektion (beide als wichtige Stakeholder der IWAG) sicher.

9.2 Festlegung von Kennzahlen und Grenzwerten für die Ampelsteuerung des jährlichen standardisierten Reportings

Die Finanzdirektion nimmt im Rahmen des jährlichen standardisierten Reportings eine Gesamtbeurteilung der Situation der IWAG vor und visualisiert diese mit einer Ampel (grün, gelb, rot). Für die Gesamtbeurteilung sind die Erfüllung der Eigenerziele, die allgemeine Situation und Entwicklung der IWAG sowie u.a. folgende Kennzahlen massgebend:

- **Liquidität:**
Die Zahlungsbereitschaft muss jederzeit gewährleistet sein. Von Bedeutung ist dabei insbesondere der Liquiditätsgrad 2: Kurzfristige Schulden müssen mit kurzfristigen Mitteln bezahlt werden. Dabei gilt ein Richtwert von 100 Prozent für das Verhältnis von kurzfristigen Mitteln zu kurzfristigen Schulden, was auch als Grenzwert für die Ampelsteuerung festgelegt wird.
- **Anlagendeckung:**
Im Anlagevermögen langfristig gebundenes Kapital darf nur mit langfristigen Mitteln finanziert werden. Als Richtwert gilt hierfür ein Verhältnis von mindestens 100 Prozent. Dieser Wert wird auch als Grenzwert für die Ampelsteuerung festgelegt.
- **Eigenkapitalquote:**
Die Eigenkapitalquote bzw. der Eigenfinanzierungsgrad (Verhältnis von Eigenkapital zu Gesamtkapital) sollte bei 30 bis 60 Prozent liegen. Die restlichen 70 bis 40 Prozent sind Fremdkapital.
- **Leerstandsquote:** Es wird eine Leerstandsquote < 5 Prozent angestrebt.

- Mietkosten:
Zielsetzung: Die Mietkosten pro Quadratmeter liegen unter dem 40%-Quantil von WuestPartner für den Standort.

10. Begründung allfälliger Abweichungen zu den vorliegenden Richtlinien

In Abweichung zu den Ziffern 9.2 sowie 10.3 werden die Eignerstrategie sowie das Aufsichtskonzept nicht durch die zuständige Fachdirektion – vorliegend die Finanzdirektion – festgelegt. Vielmehr erfolgt die Genehmigung der beiden Dokumente – wie in Ziffer 8.2 beschrieben – durch den Regierungsrat. Diese Abweichung von den PCG-Richtlinien wird wie folgt begründet:

Das Baurecht der Parzelle, auf welcher sich die Liegenschaft Schermenweg 5 befindet, läuft im Jahr 2037 ab. Gleichzeitig wird das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt seinen Standort auf der Nachbarparzelle Schermenweg 9 und 11, welche dem Kanton gehört, in den Jahren 2027/2028 verlassen und an einen neuen Standort in Münchenbuchsee ziehen. Dadurch eröffnen sich mittel- bis langfristig neue Möglichkeiten hinsichtlich der Entwicklung des Schermenwegareals.

Mit der Bau- und Verkehrsdirektion (als Bewirtschafterin des kantonalen Immobilienportefeuilles sowie als verantwortliche Direktion für die Weiterentwicklung des Schermenwegareals) sowie der Sicherheitsdirektion (als Mieterin am Schermenweg 5) sind neben der federführenden Finanzdirektion zwei weitere Direktionen eng mit der IWAG bzw. der Entwicklung des Schermenwegareals verbunden. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, dass die federführende Finanzdirektion nicht – wie in den PCG-Richtlinien für Träger öffentlicher Aufgaben und Beteiligungen im öffentlichen Interesses des zweiten Kreises vorgesehen – alleine über die Inhalte der Eignerstrategie und des Aufsichtskonzeptes entscheidet, sondern unter Einbezug der Bau- und Verkehrsdirektion und der Sicherheitsdirektion und damit folglich des Gesamtregierungsrates.

11. Dokument-Protokoll

Änderungskontrolle

Version	Name	Datum	Bemerkungen

Prüfung

Version	Name	Datum	Bemerkungen
0.1	Text	Text	Text

Freigabe

Version	Name	Datum	Bemerkungen
1.0	Regierungsrat Kanton Bern	26. Oktober 2022	Genehmigung mit RRB-Nr. 1077/2022