



Kanton Bern
Canton de Berne

Eignerstrategie

Immobilien-gesellschaft Wankdorfplatz AG (IWAG)

Genehmigungsdatum 26. Oktober 2022

Version 1.0

Klassifizierung Nicht klassifiziert

Fachdirektion Finanzdirektion

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen und Bestimmungen	3
2.	Zweck und Interesse des kantonalen Engagements	3
3.	Eignerziele	3
3.1	Unternehmerische und organisatorische Ziele	3
3.2	Wirtschaftliche und finanzielle Ziele	4
3.3	Soziale und personelle Ziele	4
3.4	Ziele in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung	4
3.5	Kooperationen: Beteiligungen, Joint Ventures, Zusammenarbeitsverträge	4
4.	Vorgaben zur Führung	5
5.	Vorgaben zur Aufsicht und zum Controlling	5
6.	Schlussbestimmungen	5
7.	Dokument-Protokoll	6

Allgemeine Informationen zur Eignerstrategie

Die Eignerstrategie enthält die Absichten des Kantons, die er mit seiner Beteiligung verfolgt. Die Eignerstrategie dient zum einen dazu, festzulegen welche Zwecke mit der Beteiligung verfolgt werden. Zum anderen dient die Eignerstrategie auch den Führungsgremien des Trägers der öffentlichen Aufgabe, die Absichten des Kantons mit der Beteiligung zu kennen. In der Eignerstrategie ist auf allfällige Rollenkonflikte im Zusammenhang mit der kantonalen Beteiligung hinzuweisen. So kann im konkreten Fall beispielsweise die auf nachhaltige Aufgabenerfüllung ausgerichtete Gewährleisterrolle mit der vorab auf Rentabilität ausgerichteten Eignerrolle oder allenfalls auch einer Bestellerrolle im Widerspruch stehen. In der Eignerstrategie sind die verschiedenen Ziele der Beteiligung offen darzulegen und Konflikte soweit möglich aufzulösen, indem die unterschiedlichen Ziele beschrieben und gewichtet bzw. priorisiert werden.

Weitere Hinweise zur Erarbeitung der Eignerstrategie sind in der Ziffer 9 der Public Corporate Governance-Richtlinien des Kantons Bern (PCG-Richtlinien Kanton Bern) ersichtlich.

1. Allgemeine Grundlagen und Bestimmungen

Die vorliegende Eignerstrategie beschreibt die Ziele des Kantons Bern mit seiner Beteiligung an der Immobilien-gesellschaft Wankdorfplatz AG (IWAG).

Die IWAG ist eine Aktiengesellschaft gemäss Artikel 620ff. OR mit Sitz in Bern. Sie wurde am 23. Oktober 1967 durch den Kanton Bern, die Autohalle Kasinoplatz AG und die Bellevue-Garage AG mit dem Zweck errichtet, am Wankdorfplatz (Schermenweg 5) in Bern ein Gebäude mit einem Garagenbetrieb und Bürogeschossen zu erstellen. Hierfür erwarb die IWAG mit Vertrag vom 30. Oktober 1967 von der Burger-gemeinde Bern ein selbständiges, bis Ende 2037 dauerndes Baurecht an der entsprechenden Parzelle.

Der Kanton Bern ist zu zwei Dritteln an der IWAG beteiligt, die Autohalle Kasinoplatz AG zu zwei Neunteln und die BELWAG AG BERN (vormals Bellevue-Garage AG) zu einem Neuntel.

Die IWAG verfügt über keine spezialgesetzliche Grundlage. Gestützt auf Ziffer 1.1 der Public Corporate Governance Richtlinien des Kantons Bern vom 18. Mai 2022 handelt es sich demzufolge um eine Beteiligung, an welcher der Kanton zur Wahrung des öffentlichen Interesses beteiligt ist.

2. Zweck und Interesse des kantonalen Engagements

Gemäss ihren Statuten vom 1. Juni 2012 (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. Eignerziele

3.1 Unternehmerische und organisatorische Ziele

Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der IWAG stehen aus kantonaler Optik die folgenden unternehmerischen und organisatorischen Zielsetzungen im Vordergrund:

- Die Beteiligung an der IWAG ermöglicht dem Kanton am Schermenweg 5 in Bern die Unterbringung von mehreren Hundert kostengünstigen Büroarbeitsplätzen.
- Die Beteiligung des Kantons an der IWAG in der Höhe von 66,7% wird unverändert beibehalten. Die qualifizierte Mehrheitsbeteiligung ermöglicht dem Kanton eine starke Stellung innerhalb der Gesellschaft und bietet insbesondere auch die Möglichkeit, im Rahmen der Generalversammlung alleine über Statutenänderungen zu entscheiden.
- Die IWAG nimmt am laufenden Planungsverfahren zur Entwicklung des Schermenwegareals teil. Sie setzt dafür auch finanzielle Mittel ein.

- Mit ihrer aktiven Teilnahme am Planungsverfahren trägt die IWAG mit dazu bei, dass das Schermenwegareal sinnvoll weiterentwickelt werden kann. Die IWAG orientiert sich bei ihrer Teilnahme am Planungsverfahren an den kantonalen Interessen. Insbesondere arbeitet sie darauf hin, dass die Nutzung des Schermenwegs 5 bis zum Auslaufen des Baurechts im Jahr 2037 gesichert ist.
- Mit Vorliegen der Ergebnisse des Planungsverfahrens ist eine Neubeurteilung der Ausgangslage unter Einbezug der Bau- und Verkehrsdirektion sowie der Finanzdirektion vorzunehmen.
- Die Geschäftsführung der IWAG wird durch eine externe – auf die Führung von Geschäftsstellen spezialisierte – Unternehmung wahrgenommen.

3.2 Wirtschaftliche und finanzielle Ziele

Der Kanton verfolgt mit seiner Beteiligung an der IWAG die folgenden wirtschaftlichen und finanziellen Ziele:

- Vorrangiges Ziel stellt die unter Ziffer 3.1 dargelegte Unterbringung von mehreren hundert Büroarbeitsplätzen der Kantonsverwaltung zu im kantonalen Quervergleich unterdurchschnittlichen Kosten dar.
- Gleichzeitig strebt der Kanton eine Fortsetzung der bisherigen, stabilen Dividendenpolitik an.
- Die Gewinne der IWAG sind in dem Masse an die Aktionäre in Form von Dividenden auszuschütten, dass die Bildung der erforderlichen Reserven und Rückstellungen sowie die Fortführung einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit im Sinne des Gesellschaftszwecks sowie die Instandhaltung der Liegenschaft nicht gefährdet werden. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Baurecht im Jahr 2037 abläuft.

3.3 Soziale und personelle Ziele

Da die Geschäftsführung nicht durch eigenes Personal der IWAG wahrgenommen wird (vgl. Ziffer 3.1 zur Auslagerung der Geschäftsstelle), erfolgt vorliegend keine Definition von sozialen und personellen Zielsetzungen.

3.4 Ziele in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung

Die IWAG orientiert sich bei Bau- und Instandhaltungsprojekten an den kantonalen Standards für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften und setzt diese nach Möglichkeit um.

3.5 Kooperationen: Beteiligungen, Joint Ventures, Zusammenarbeitsverträge

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, voraussichtlich 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. Aus diesem Grund nimmt die IWAG am derzeit laufenden Planungsverfahren zur Entwicklung des Schermenwegareals teil (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 3.1).

4. Vorgaben zur Führung

Im Zusammenhang mit der Vergütung des strategischen Führungsorgans sind die Leitsätze gemäss Ziffer 13 der PCG-Richtlinien zu berücksichtigen.

5. Vorgaben zur Aufsicht und zum Controlling

Gestützt auf Artikel 95 Absatz 3 KV stehen die Träger öffentlicher Aufgaben und Beteiligungen im öffentlichen Interesse unter der Aufsicht des Regierungsrates. Es existiert keine spezialgesetzliche Grundlage für die IWAG.

Die Grundsätze der Aufsicht und des Controllings werden im Aufsichtskonzept über die IWAG geregelt.

6. Schlussbestimmungen

Die Eignerstrategie trifft mit RRB-Nr. 1077/2022 per sofort in Kraft. Sie ersetzt die bisherige «Eigentümerstrategie des Kantons zur IWAG» vom 5. März 2008.

7. 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	Freigabe mit RRB-Nr. 1077/2022