



Inhalt

- o4 // Einleitung
- o7 // Präsident
- o8 // Geschäftsleitung
- 11 // Finanzen
- 12 // Marketing
- 15 // Bauprojekte
- 16 // Juristische Belange
- 19 // Schlusswort

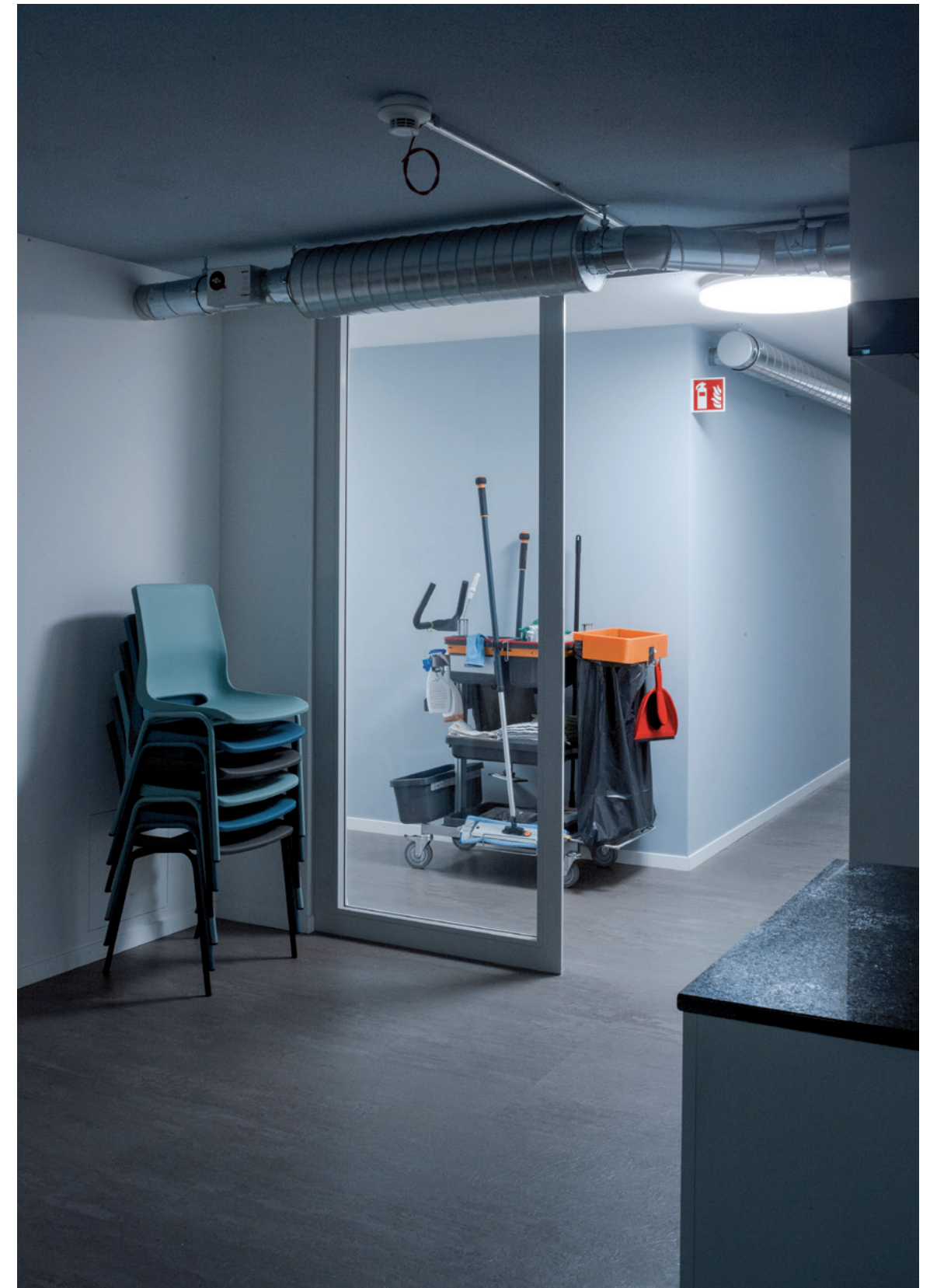
EINLEITUNG

Vereinsjahr 2021

Ein erneut aussergewöhnlich herausforderndes Jahr liegt hinter uns. Die Corona-Pandemie war nahezu allesbestimmend und hat unser erfolgreiches Geschäftsmodell in einem zweiten Jahr nicht nur herausgefordert, sondern auch materiell beeinträchtigt. Die wirtschaftlichen Folgen und die allgemeine Planungsunsicherheit haben sich leider im Gesamtergebnis negativ niedergeschlagen. Auf alle Ereignisse und Covid-Restriktionen wurden laufend die vorsorglich vorbereiteten Massnahmen umgesetzt. Unser Credo in diesen verrückten Zeiten lautete ein weiteres Mal: «Aussergewöhnliche Situationen und Zeiten bedingen aussergewöhnliche Massnahmen».

Die Ausbildungsinstitutionen waren weitgehend ab dem Wintersemester 2020 bis Ende Sommersemester 2021 geschlossen. In der Folge blieben auch die ausländischen Studierenden der UNI und BFH in dieser Zeit fern. Sie und die anderen Studierenden nahmen weitgehend virtuell am Unterricht teil. Unsere Wohnhäuser und Wohnungen waren in der Folge weit unter den Vorjahreswerten gebucht, und trotzdem hatten wir den ganzen Betrieb aufrecht zu erhalten. Diese sehr schwierige Situation hat uns gezwungen, teilweise auf Kurzarbeit umzusteigen. Es war eine heikle Gratwanderung, unser Angebot und unsere Leitungsbereitschaft in den Häusern trotz Reduktion von Service- und Unterhaltsarbeiten auf hohem Niveau aufrecht zu erhalten. Ein Aufwand, der unserer Organisation einiges abverlangt hat. Die Einsätze mussten minutiös geplant werden, Ausfälle konnten kaum aufgefangen werden. Die Mitarbeitenden hatten sich jeden Tag wieder neu auf aktuelle Situationen einzustellen.

Das erneute Krisenjahr konnte mit hoher Professionalität auf allen Stufen gemeistert und die Existenzsicherung gewährleistet werden. Dies dank dem vorbildlichen Einsatz aller involvierten Personen in allen Funktionen. Die schon im Vorjahr krisenresistente Organisation konnte somit auch in einem zweiten Ausnahmejahr bestehen.



Herausforderung



PRÄSIDENT

Juerg Stucki

Nach unserer Wachstumsstrategie in den letzten sieben Jahren sollte 2021 ein erstes Konsolidierungsjahr werden. Leider kam es anders. Wie zu erwarten war, hat uns ein zweites geschichtsträchtiges Pandemie-Jahr erneut in allen denkbaren Facetten herausgefordert. Wir hatten uns darauf eingestellt, dass es schwierig sein würde, das Geschäftsjahr nachhaltig und präzise vorzubereiten und verlässlich zu planen. Zudem musste mit den Widerwärtigkeiten der restriktiven Covid-Massnahmen und Einschränkungen kalkuliert werden. Im Rahmen unserer Risikoeinschätzungen und den potenziellen Massnahmen hatten wir uns daher auf allen Stufen auf ein extremes Jahr eingestellt. Mit der klaren übergeordneten Zielsetzung der allzeitigen Liquiditätssicherung und Existenzgewährleistung sind wir mit einer Art «Worst-Case-Plan» ins zweite Krisenjahr eingestiegen.

Aufgrund der Erfahrungen im Pandemie-Initialjahr waren wir damit allseits gut eingestellt und konnten das zweite Krisenjahr mit professioneller Geschäftsführung meistern. In der Geschäftsplanung musste aufgrund der zu erwartenden Unterbelegung der Wohnhäuser mit einem operativen Gesamtverlust budgetiert werden. Das finale Ergebnis konnte dank restriktivem Ausgabeverhalten und einigen günstigen Sondereinflüssen in verkraftbarem Rahmen gehalten werden. Besonders wichtig war auch die sorgsame, vorausschauende Überwachung der Liquiditätslage. Sie war zu jedem Zeitpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr problemlos gewährleistet.

Erneut hat sich die Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Präsidial- und Marketingausschuss, Geschäftsleitung und dem ganzen Team als vorbildhaft erwiesen. Mit allseitiger Professionalität und Engagement konnte das herausfordernde zweite Krisenjahr letztlich erfreulich gemeistert werden. Hierzu gebührt allen Mitarbeitenden, der Geschäftsleitung und den Mitgliedern im Vorstand ein herzhaftes Kompliment und Dankeschön.

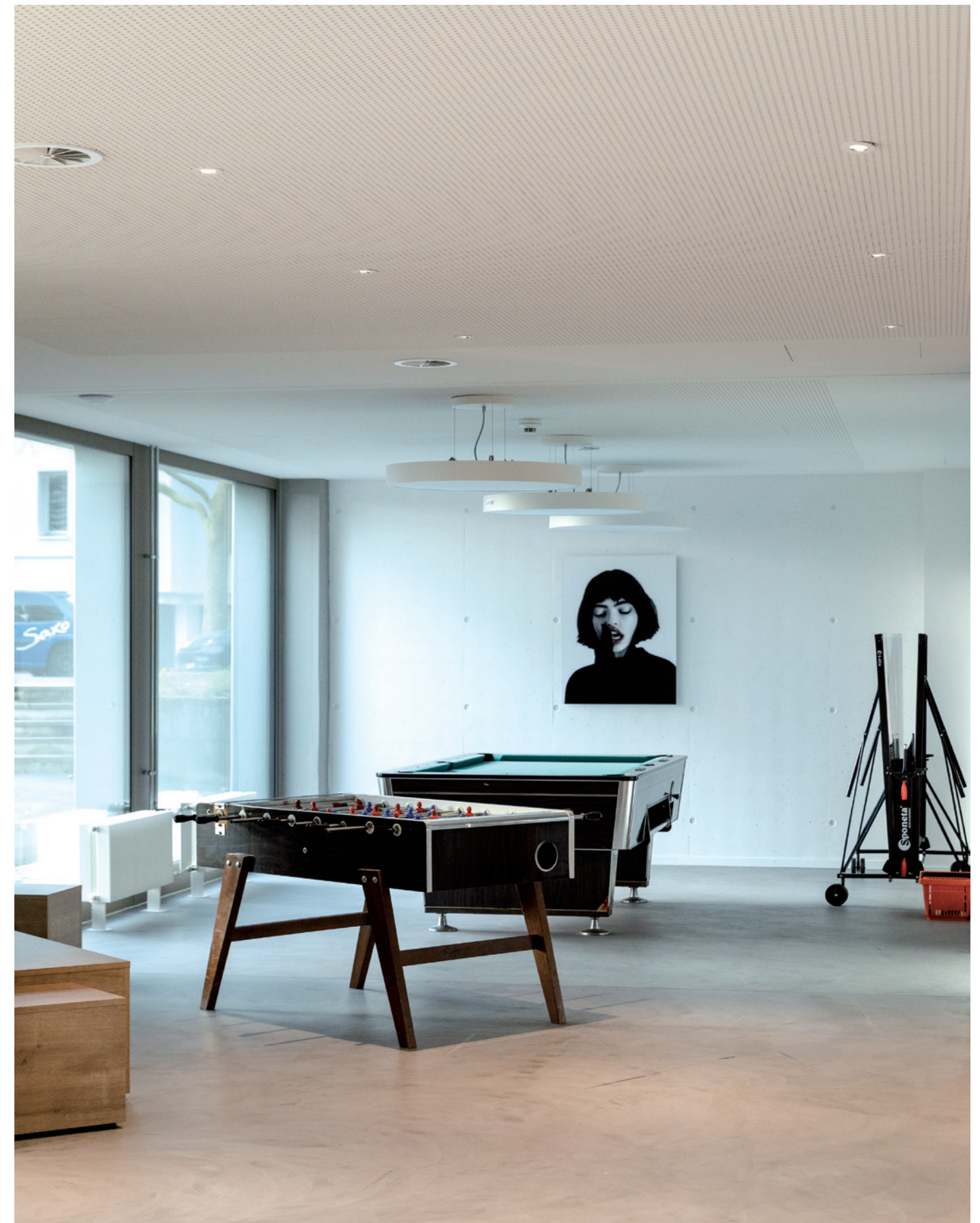
GESCHÄFTSLEITUNG

Renate Ledermann

Im Geschäftsjahr 2021 konnte das letzte Grossprojekt, die Sanierung und Inbetriebnahme der Studentlodge Bümpliz Nord, fertig gestellt werden. Mit grosser Freude haben wir die Lodge am 1. Februar 2021 termingerecht auf den Semesterbeginn der Ausbildungsinstitutionen eröffnen können. Leider konnten wir keine Eröffnungsfeier veranstalten (aus bekannten Covid-Gründen). So blieb uns einzig, interessierte Personen, Gremien und Firmen anzuschreiben und ihnen eine Besichtigungstour im ganz kleinen Rahmen anzubieten. Dieses Angebot wurde rege genutzt und wir konnten einem grossen Personenkreis mit Stolz unsere neuste Studentlodge zeigen. Ab diesem Zeitpunkt konnten wir uns alle wieder voll auf unser Tagesgeschäft konzentrieren. Ein nächster Meilenstein steht für das kommende Geschäftsjahr an: studentlodge.ch wird ihr 60-Jahre Jubiläum feiern können. Im Berichtsjahr wurde deshalb der Marketingausschuss bereits mächtig gefordert mit der Ideensammlung für einige Events, welche wir für das Jubiläumsjahr organisieren wollen.

Im personellen Bereich sind wir nach wie vor stabil unterwegs. Im Juni hatten wir den Abgang eines Hausleiters zu verzeichnen. Die Stelle konnte mit einer versierten, ausgebildeten Person besetzt werden. Von März bis August 2021 mussten wir leider teilweise Kurzarbeit leisten. Die Homeoffice-Pflicht haben wir wiederum nur in der Administration, soweit möglich, erfüllen können.

// Bei der **Auslastung unserer Kapazität** haben wir noch markantere Einbrüche in der Neuvermietung zu verzeichnen als im ersten Covid-Jahr. Ganz besonders gelitten hat unsere neueste Studentlodge Bümpliz Nord. Hier konnten wir über weite Teile des Geschäftsjahres nur gerade 10 bis 40 Zimmer vermieten. Ab Semesterbeginn September war dann auch in Bümpliz Nord die Vermietung etwas besser mit 70%iger Auslastung. Insgesamt war für den Verein die Auslastung der Zimmer und Studios mit 60,1% resp. 70,1% ein herber Rückschlag für die Finanzen. Das Resultat konnte mit einer Steuerrückvergütung und anderen Eingängen etwas aufge bessert werden. Die Ausgaben hatten wir den Einnahmen angepasst und versucht, nur das Nötigste an Anschaffungen und Ersatzinvestitionen zu tätigen.



Home/Office (Bümpliz Nord) — Bild von Nicole Kraken



Aussichten (Tscharnergut)

FINANZEN

Roland Frey

Für den Verein galt es, ein wiederum pandemiegeprägtes Geschäftsjahr auch finanziell zu bewältigen und den Fokus auf den Substanzerhalt zu legen. Zugute kamen uns dabei einige Sondereinflüsse. So zum Beispiel die Rückzahlung der 2016 bezahlten Liegenschaftsgewinnsteuern samt Zinsgutschrift (CHF 0.638 Mio.) aus dem Verkauf der Immobilie Kanonenweg. Mit der Argumentation zur Ersatzbeschaffung im Zusammenhang mit dem Projekt Bümpliz Nord vermochten wir die Behörden vom Steuerverzicht zu überzeugen. Aus der mit der Eigentümerin des Wohnhauses WankdorfCity II vereinbarten Mietzinsgarantie für das 1. Betriebsjahr flossen CHF 0.316 Mio. in die Erfolgsrechnung zurück. Kostenentlastend war auch die Kurzarbeitsentschädigung, die wir coronabedingt einfordern durften. Alles sind wesentliche Beiträge an eine fast ausgeglichene Rechnung 2021.

Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2021 Erträge von **CHF 5.732 Mio.** (Vorjahr 5.131 Mio.) und Aufwände von **CHF 5.761 Mio.** (Vorjahr 5.658 Mio.) zu verzeichnen. Gegenüber dem verabschiedeten Budget fehlen in diesem Jahr rund **CHF 0.8 Mio.** Mietertrag, vorab wegen der schwierigen Neuvermietung des sanierten Wohnhauses Bümpliz-Nord mitten in der Pandemie. Demgegenüber konnte der Aufwand dank der erwähnten Sondereinflüsse um **CHF 0.9 Mio.** tiefer gehalten werden. Netto verbleibt ein Jahresverlust in der Unternehmensrechnung von **CHF 28'813.--**. Mit Blick auf die äusserst anforderungsreichen Umstände ist es ein gutes Ergebnis. // Die eigenen Mittel werden somit nur geringfügig belastet; sie liegen neu bei **CHF 0.707 Mio.** Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vorjahresvergleich um **CHF 3.667 Mio.**, weil der bestehende Erneuerungsfonds mit den Projektkosten für Bümpliz-Nord verrechnet werden konnte. Die sanierte Liegenschaft steht neu mit konservativ eingesetzten **CHF 11.1 Mio.** zu Buche. Die hypothekarische Belastung beträgt **CHF 10.7 Mio.**, während der COVID-19-Kredit von **CHF 0.5 Mio.** zum Jahresende zwar noch bereitgestellt, nicht jedoch belastet ist. Er soll zurückbezahlt werden, sobald es eine nachhaltige Liquiditätslage und optimistische Aussichten zulassen.

MARKETING

Jörg Kühni

Im Geschäftsjahr 2021 beschränkten sich unsere Marketingmassnahmen notgedrungen auf eine proaktive Markenpflege. Publikumswirksame Events, wie die Eröffnungsfeier der frisch sanierten Studentlodge Bümpliz Nord oder eine ausgebaute Präsenz an bernischen Hochschulen und der Universität mussten auf wenige Personen reduziert oder in den virtuellen Raum verschoben werden. Unter diesen Umständen wurde eine tadellose Aufrechterhaltung des Betriebes in den unterbelegten Liegenschaften für die Erhaltung des angestrebten Markenbildes umso wichtiger; Ebenso wie eine substanzielle Investition in die zukünftige Stärkung unserer Online-Präsenz mit Hilfe von SEO, Google Ads und Social Media.

Eine erfreuliche Angelegenheit war indes die Planung und Vorbereitung für das Jubiläum **«60 Jahre studentlodge.ch»** im 2022. Aus diesem Anlass sind **drei Events** für unterschiedliche Zielpublika und Stakeholder geplant, mit denen wir unsere Organisation bei den «Big Whigs» des Bildungsplatzes Bern, ebenso wie bei gegenwärtigen und künftigen Studierenden und nicht zuletzt bei unseren Peers aus anderen Städten der Schweiz wieder auf den Radar bringen können. Wir hoffen angesichts der nach wie vor präsenten Pandemie und der unsicheren Weltlage, dass diese Anlässe im weiteren Verlauf des Jahres in einem einigermaßen entspannten Rahmen durchgeführt werden können.



Entspannung



Ein neues Zuhause — Bild von Nicole Kraken

BAUPROJEKTE

Walter Straub

Nachdem der Vorstand über den Bauausschuss in einem umfassenden Verfahren 2015 die Planung für die Gesamtsanierung **Bümpliz Nord** bei vier Architekten geprüft hat, konnte der Planungsauftrag an das Team der Rykart Architekten AG erteilt werden. In der Folge wurde die Planung 2017 unter professioneller Begleitung des Bauteams der FAMBAU Genossenschaft gestartet und nach Erteilung der Baubewilligung die Gesamtsanierung Anfang 2020 gestartet und innerhalb eines Jahres umgesetzt. Im Februar 2021 konnten die Zimmer und Studios ebenso wie die allgemeinen Räume dem Betrieb und den Mietern zur Nutzung übergeben werden.

Trotz der pandemischen Bedingungen wurde sehr speditiv und in bester Qualität gearbeitet. Alle haben mitgeholfen, dass das Bauvorhaben sehr erfolgreich umgesetzt werden konnte. Nebst der perfekten Einhaltung der geplanten Termine konnte auch der Kostenrahmen, trotz zusätzlicher Leistungen, deutlich unterschritten werden. Ein sehr erfolgreiches Verhandlungsverfahren hat zu guten Auftragsvergaben geführt. Der Bauprozess hat im Ergebnis zu einem modernen und praktisch mängelfreien Studentenhaus geführt. Das fertige Ergebnis dürfen wir mit Stolz zeigen. Nun hoffen wir, dass sich das Wohnhaus wieder vollständig mit Leben füllt und sind sicher, dass die Bewohner ihr neues Zuhause schätzen werden.

JURISTISCHE BELANGE

Dominique Schurtenberger

Ein weiteres ereignisreiches Jahr ausserhalb des „courant normal“ liegt hinter uns. Die Covid-19-Pandemie, sie beschäftigte auch 2021 alle Facetten der Gesellschaft und machte auch vor der Geschäftstätigkeit von studentlodge.ch nicht Halt. Schwierige bis unüberwindbare Einreisebestimmungen für ausländische Studentinnen und Studenten, das Fehlen von Präsenz-Unterricht an Hochschulen und weitere pandemiebedingte Massnahmen (Maskenpflicht, Vermeidung von Menschenansammlungen) sorgten für schmerzhaft Lücken und eingeschränktes Miteinander-Sein innerhalb unserer Wohnhäuser.

Und wenngleich Bundesrat und Parlament im letzten Jahr von jeglichen grösseren Eingriffen ins Mietrecht von Wohnräumen absahen, so kamen im Alltag zwangsläufig diverse Fragen auf. „Ich kann meinen Vertrag wegen der Pandemie nicht antreten, kann ich ihn auflösen lassen?“ „Ich kann wegen Corona nicht arbeiten, was geschieht bei Zahlungsverzug?“ „Darf mein Mietvertrag während der Pandemie gekündigt werden?“ „Welche Schutzmassnahmen müssen beim Zügeln eingehalten werden?“

Bei studentlodge.ch arbeiten alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen täglich daran, sich diesen und weiteren Herausforderungen zu stellen. Für alle Fragen unserer Mieterinnen und Mieter steht bei Bedarf stets ein offenes Ohr zur Verfügung. Bei der Schaffung optimaler Wohn- und Lernbedingungen für Alle verstehen wir eine international anerkannte Sprache: Respekt, Rücksichtnahme, Transparenz, Dialog sowie den Fokus auf faire, individuelle Lösungen. Darauf setzen wir weiterhin, nicht nur in Krisenzeiten.



Dialogbereitschaft



SCHLUSSWORT

Wir alle wollen hier einen Schlusspunkt setzen und unser Augenmerk auf die Zukunft richten können, selbstverständlich ohne Corona. Mit voller Kraft haben wir das neue Geschäftsjahr im Normalbetrieb aufgenommen. Im Namen von Vorstand und der Geschäftsleitung danken wir allen Mitgliedern für die Beteiligung, das Vertrauen und die tolle Unterstützung in diesen sehr aussergewöhnlichen Zeiten und freuen uns auf die kommenden, hoffentlich möglichst Corona freien Monate und wünschen ihnen allen gute Gesundheit!

Vorstand (v.l.n.r.)
Dominique Schurtenberger Rechtsberatung // **Jörg Kühni** Marketing // **Renate Ledermann** Geschäftsführerin
Roland Frey Finanzen // **Jürg Stucki** Präsident // **Walter Straub** Bauprojekte

