

Analyse kommunaler Immobilienportfolios

Musterauswertung



Frühjahr 2010
Dr. Matthias Haag, Daniel Batzlen

Wüest & Partner

Kennzahlen Schweiz

Wüest & Partner

Versicherungswert des kommunalen **Immobilienvermögens** aller Gemeinden (Hochrechnung):

- Finanzvermögen 2009	CHF	30.8 Mia.
- Verwaltungsvermögen 2009	CHF	106.3 Mia.
Einwohner 2008:		7'701'856
Aufwand 2007:	CHF	46.5 Mia.
Kommunale Steuereinnahmen 2007:	CHF	23.5 Mia.
Jährliche Hochbauinvestitionen 1998-2008:	CHF	2.03 Mia.
Personalaufwand 2007:	CHF	18.76 Mia.
Verwaltungsaufwand 2007	CHF	4.06 Mia.

- Verwendete Datenquellen:**
- Immobilienvermögen: Public Real Estate Datenbank Wüest & Partner
 - Einwohner: Bevölkerungsstatistik BFS, Stand 2008
 - Kommunale Ausgaben und Steuereinnahmen: Finanzstatistik der eidgenössischen Finanzverwaltung
 - Hochbauinvestitionen: Baustatistik BFS
 - Benchmarks Betriebs- und Unterhaltskosten Wüest & Partner

1 Portfolioübersicht

Vermögen der Öffentlichen Hand, Portfolio der Gemeinden, Alterstruktur

2 Immobilien und Gemeindehaushalt

Gemeindehaushalt, Schulden
Immobilienvermögen und Steuern

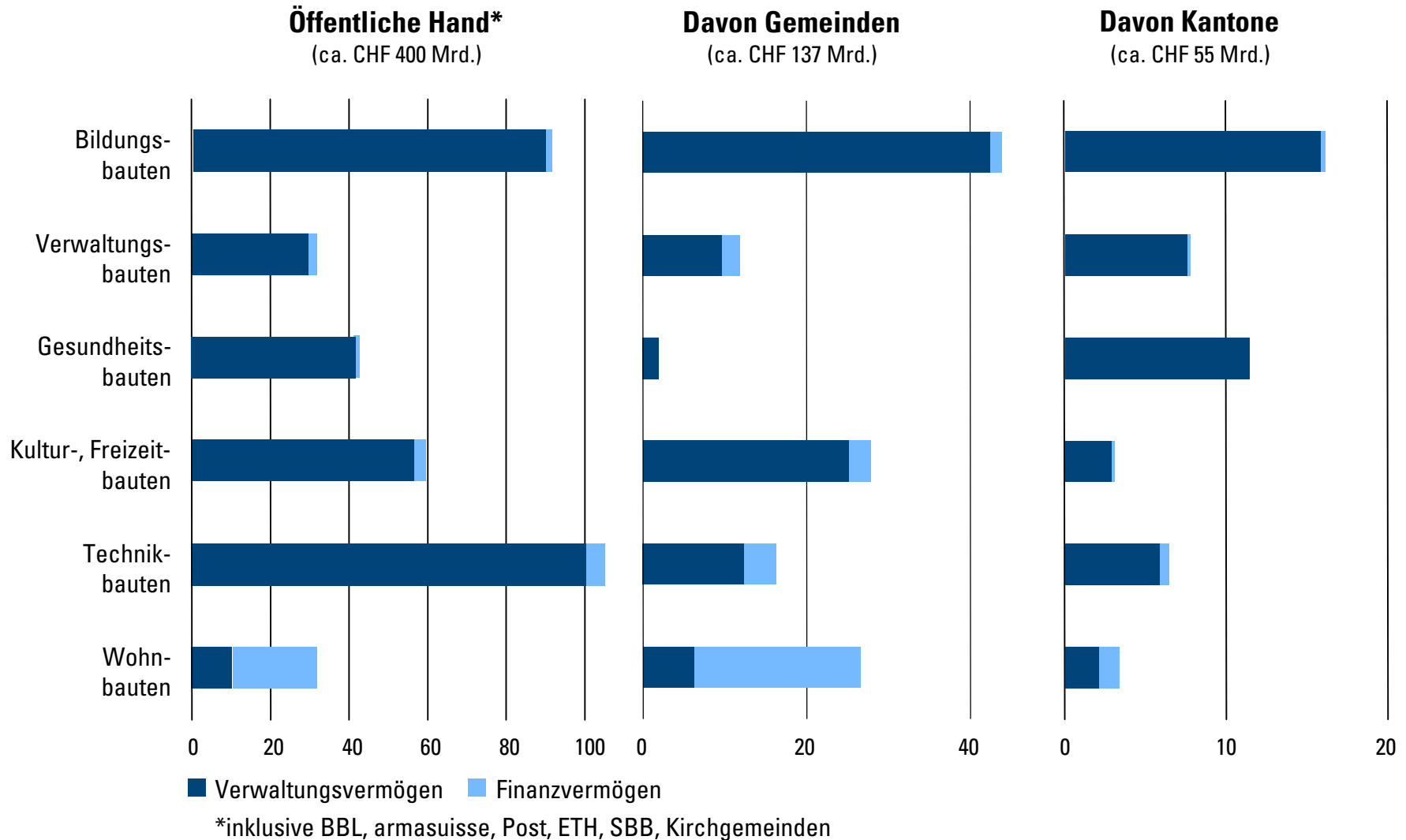
3 Kosten und Investitionen

Ausgabenentwicklung, Hochbauinvestitionen
Betriebs- und Unterhaltskosten
Anteilmässige Verteilungen, Wachstumsraten

4 Immobilienteilportfolios

Nutzungsgruppen im Vergleich, Anteile der Nutzungen
Teilvermögen im Vergleich
Grösse der Teilportfolios
Top 50 der Hochbauten

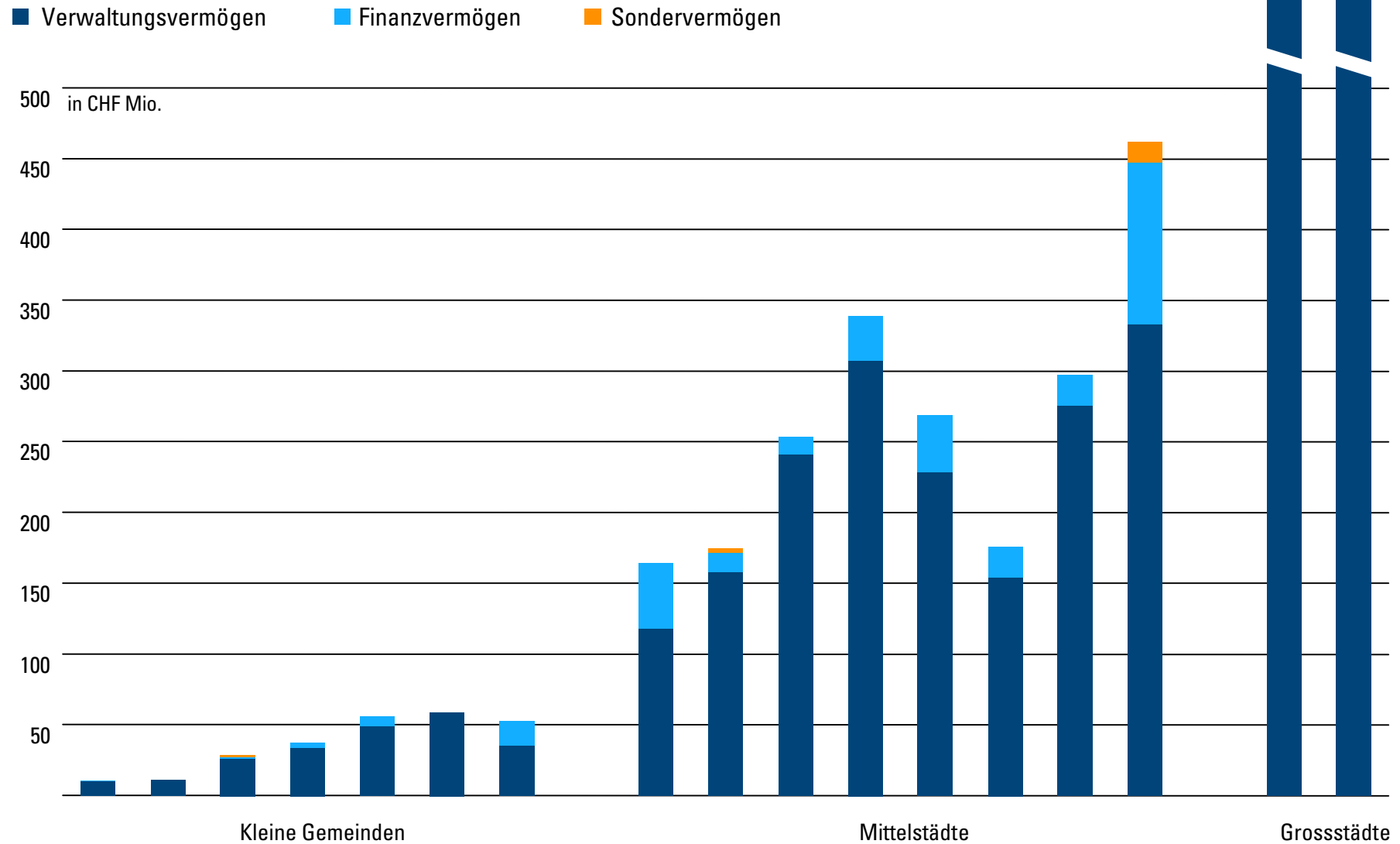
Öffentliches Immobilienvermögen Schweiz



1.1 Portfolioübersicht

Immobilienvermögen einzelner Gemeinden

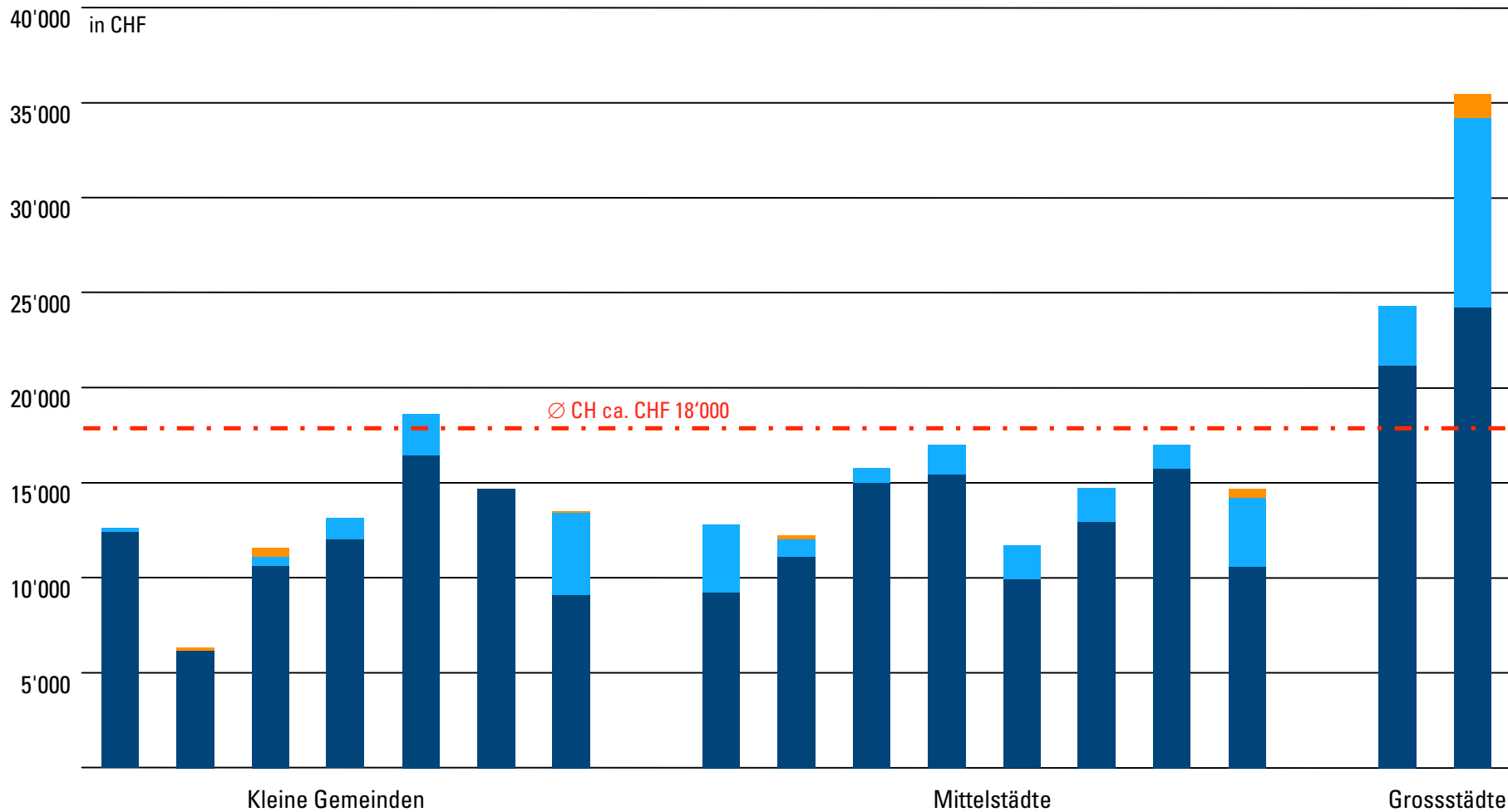
Wüest & Partner



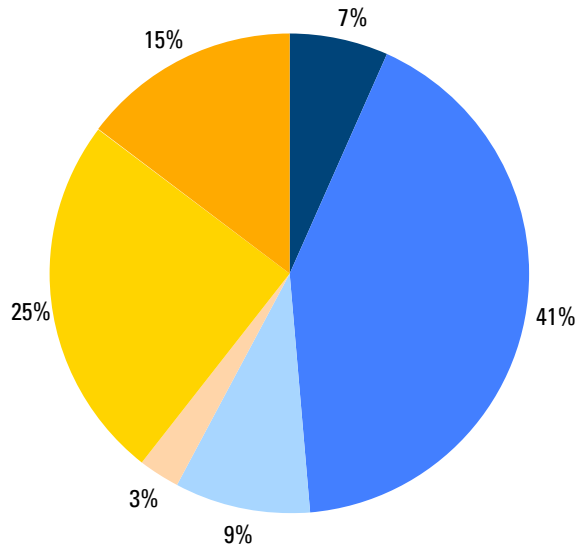
1.2 Portfolioübersicht

Immobilienvermögen einzelner Gemeinden

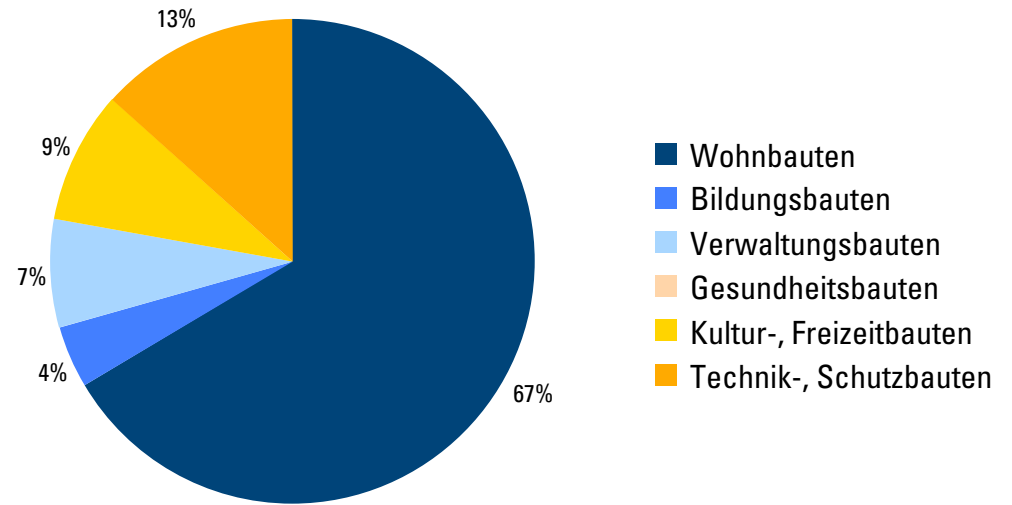
■ Verwaltungsvermögen ■ Finanzvermögen ■ Sondervermögen



Nutzung Verwaltungsvermögen
(100% = 106.3 CHF Mia.)



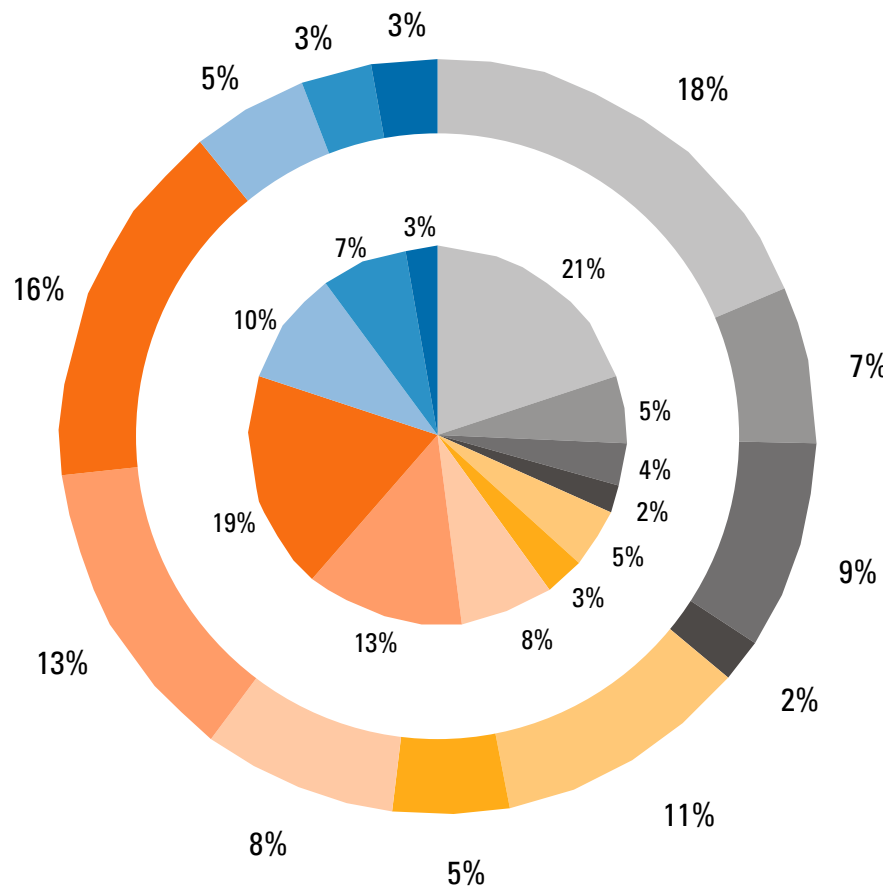
Nutzung Finanzvermögen
(100% = 30.8 CHF Mia.)



- Wohnbauten
- Bildungsbauten
- Verwaltungsbauten
- Gesundheitsbauten
- Kultur-, Freizeitbauten
- Technik-, Schutzbauten

Alterstruktur des Immobilienvermögens

Immobilienvermögen nach Bauperioden
 %-Anteile der Versicherungswerte (ohne Land)



○ Äusserer Ring: Mustergemeinde
 ● Innerer Kreis: alle Gemeinden

Immobilien erbaut:

- vor 1900
- 1900–1909
- 1910–1919
- 1920–1929
- 1930–1939
- 1940–1949
- 1950–1959
- 1960–1969
- 1970–1979
- 1980–1989
- 1990–1999
- 2000–2009

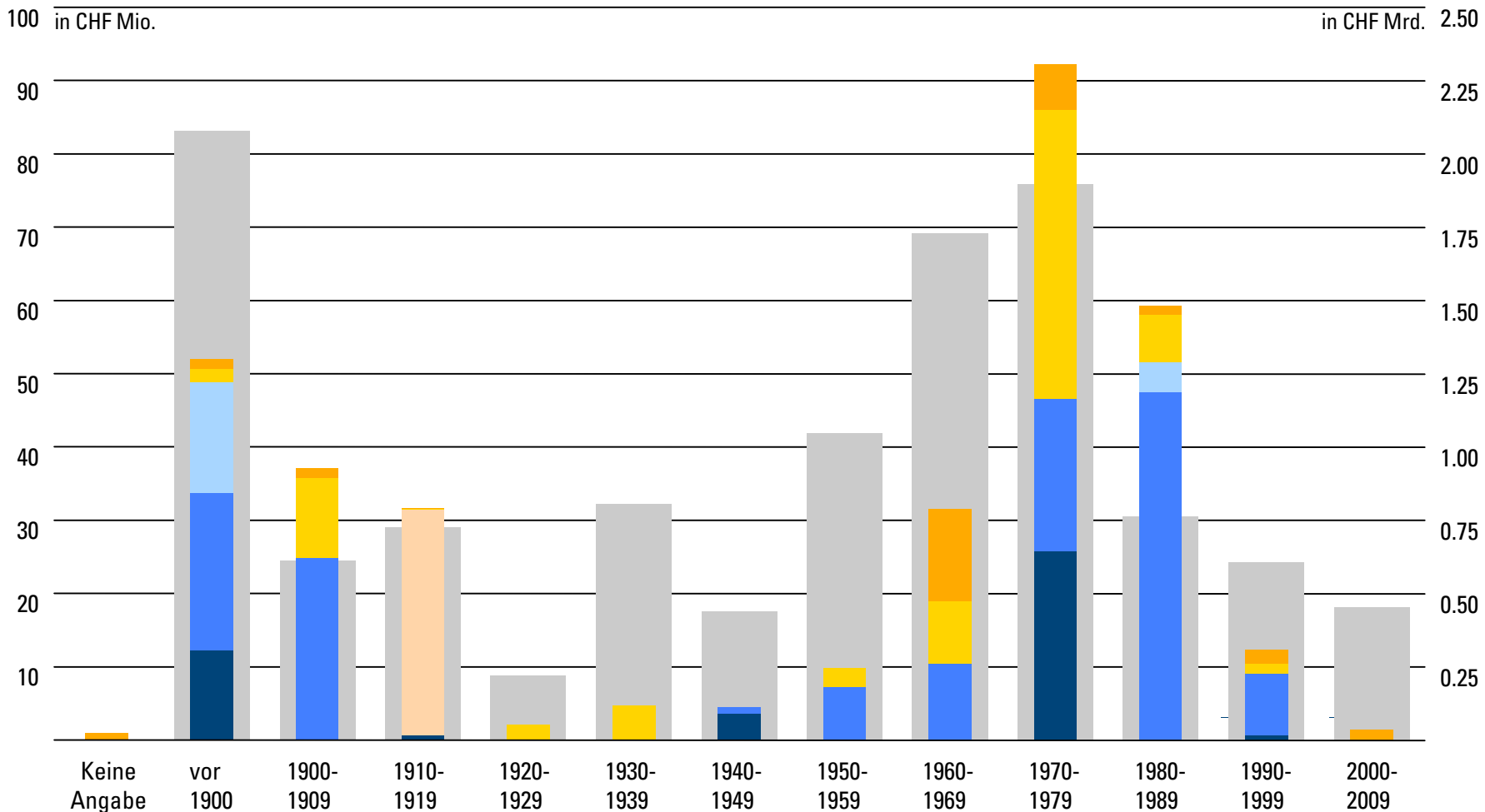
1.5 Portfolioübersicht

Wüest & Partner

Alterstruktur der Hochbauten Mustergemeinde

- Wohnbauten
- Kultur-, Freizeitbauten
- Verwaltungsbauten
- Bildungsbauten
- Technik-, Schutzbauten
- Gesundheitsbauten
- Alle Gemeinden (Hochrechnung)

rechte Skala



1 Portfolioübersicht

Vermögen der Öffentlichen Hand, Portfolio der Gemeinden, Alterstruktur

2 Immobilien und Gemeindehaushalt

Gemeindehaushalt, Schulden
Immobilienvermögen und Steuern

3 Kosten und Investitionen

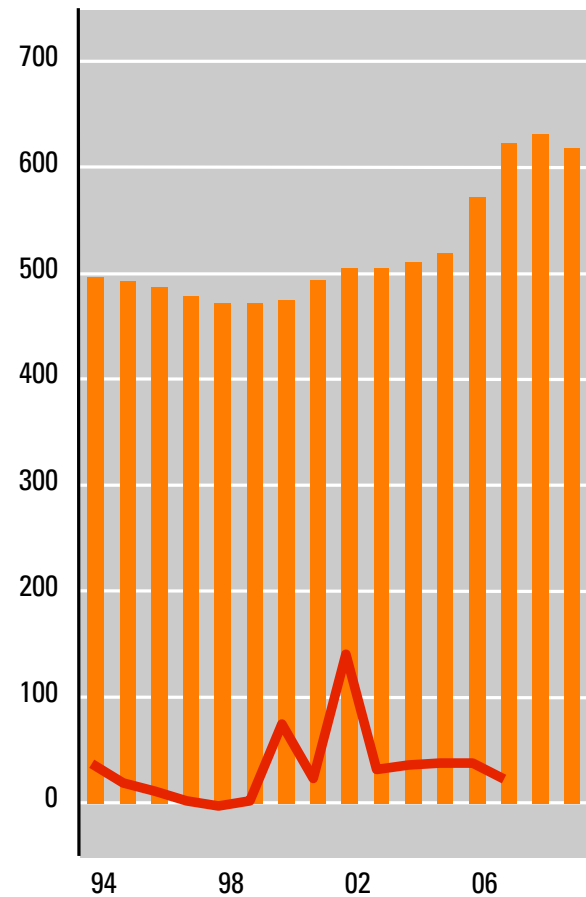
Ausgabenentwicklung, Hochbauinvestitionen
Betriebs- und Unterhaltskosten
Anteilsmässige Verteilungen, Wachstumsraten

4 Immobilienteilportfolios

Nutzungsgruppen im Vergleich, Anteile der Nutzungen
Teilvermögen im Vergleich
Grösse der Teilportfolios
Top 50 der Hochbauten

Immobilienvermögen nach Werten

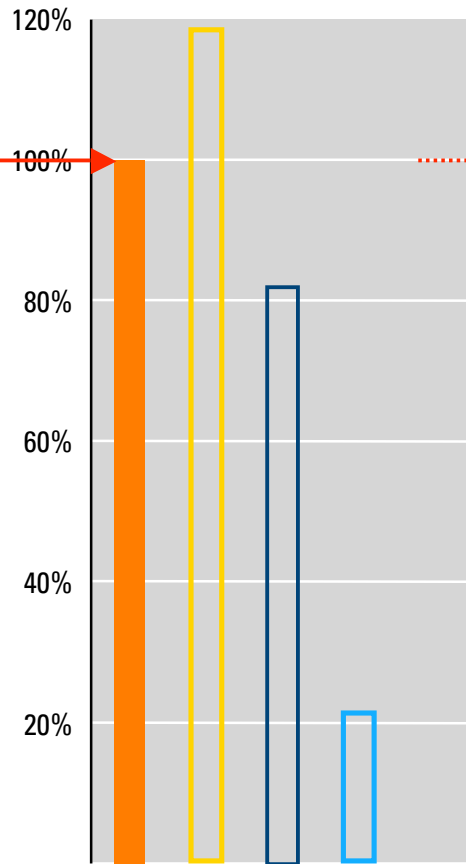
Gemeinde Muster
CHF Mio.



- Schulden
- Immobilienvermögen

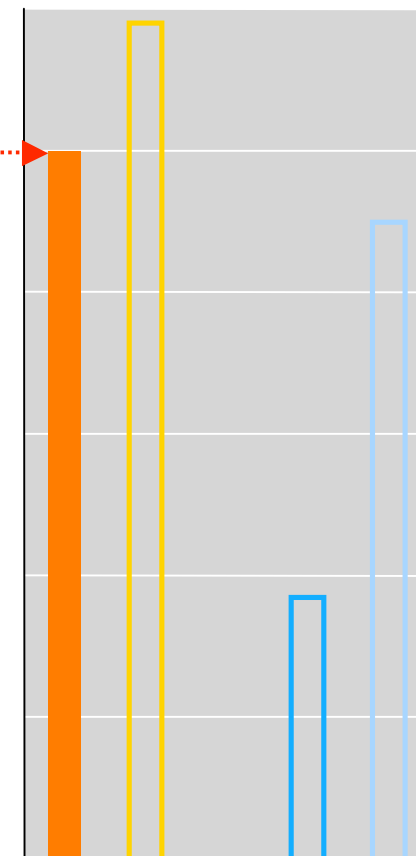
Quelle: EFD, Public Real Estate Datenbank W&P

Verwaltungsvermögen



- Wiederherstellungswert
- Anlagewert (Wiederherstellungswert + Landwert, Schätzung W&P)

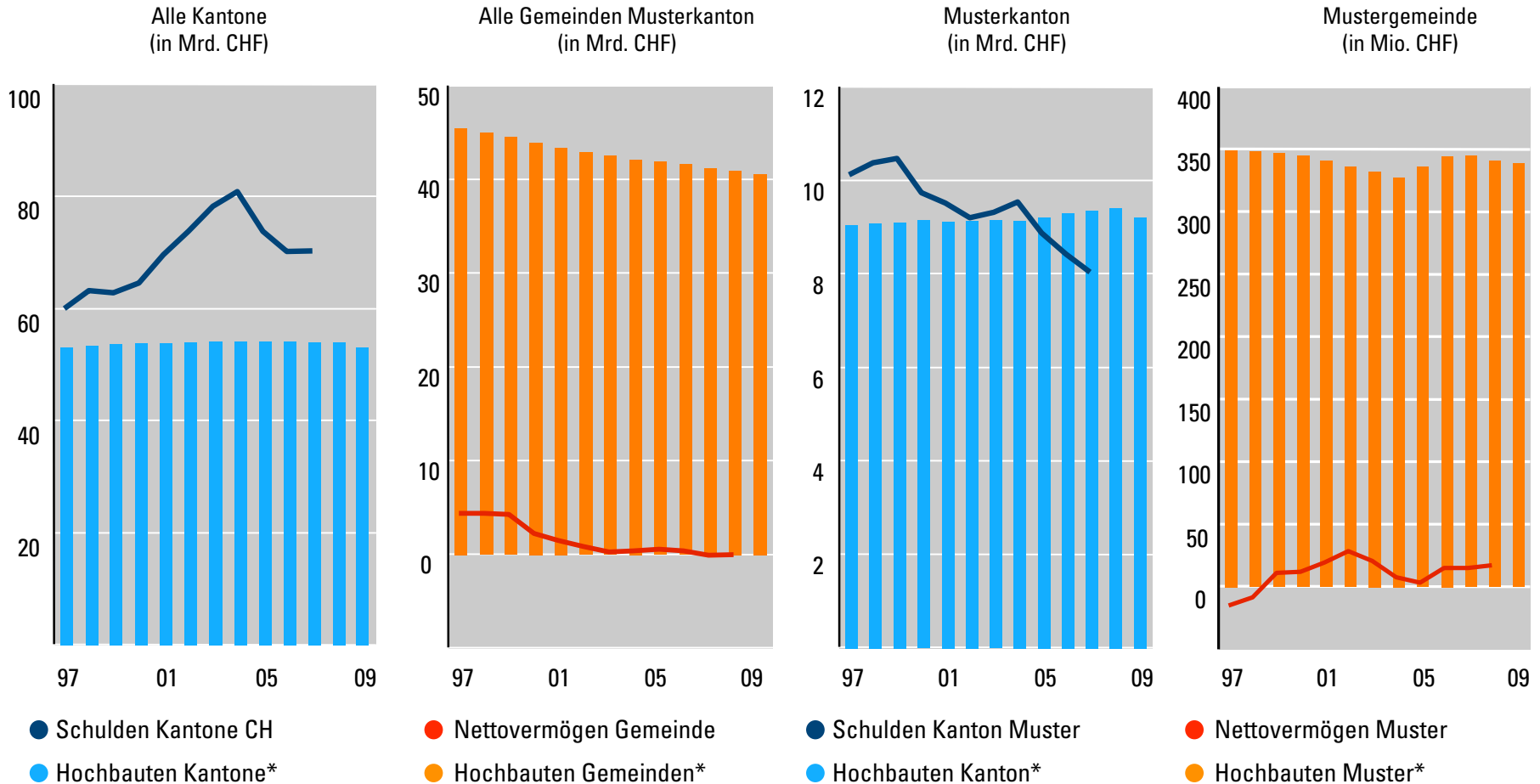
Finanzvermögen



- Substanzwert (Zeitwert o. Landwert)
- Buchwert (Schätzung W&P)
- Marktwert (Schätzung W&P)

2.2 Immobilien und Gemeindehaushalt

Immobilienvermögen und Schulden



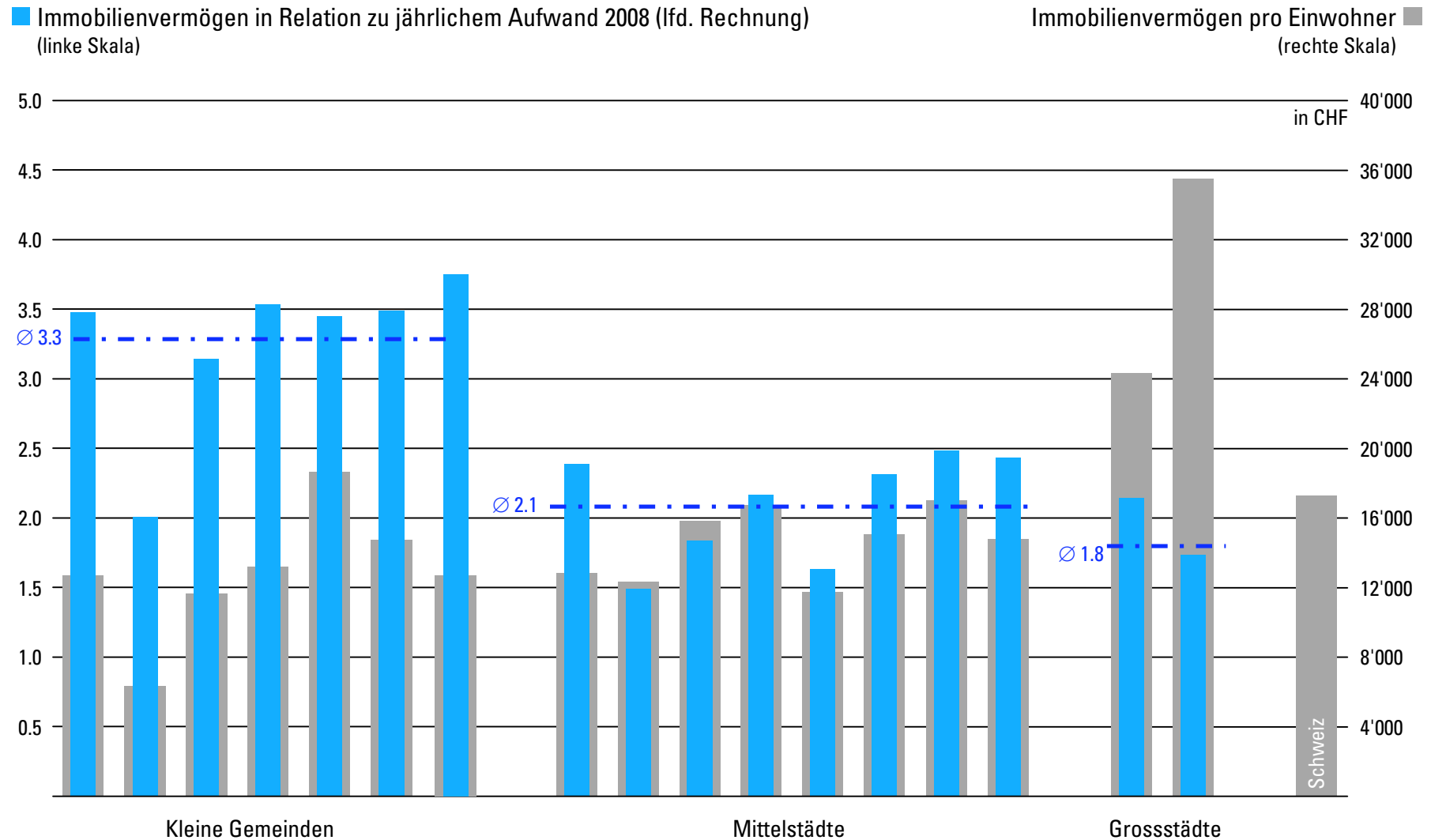
* Hochbauten berechnet aus Bestand 2008 abzüglich Hochbauinvestitionen und zzgl. Altersentwertung 2% vom Bestand

Quellen: EFD; Public Real Estate Datenbank W&P

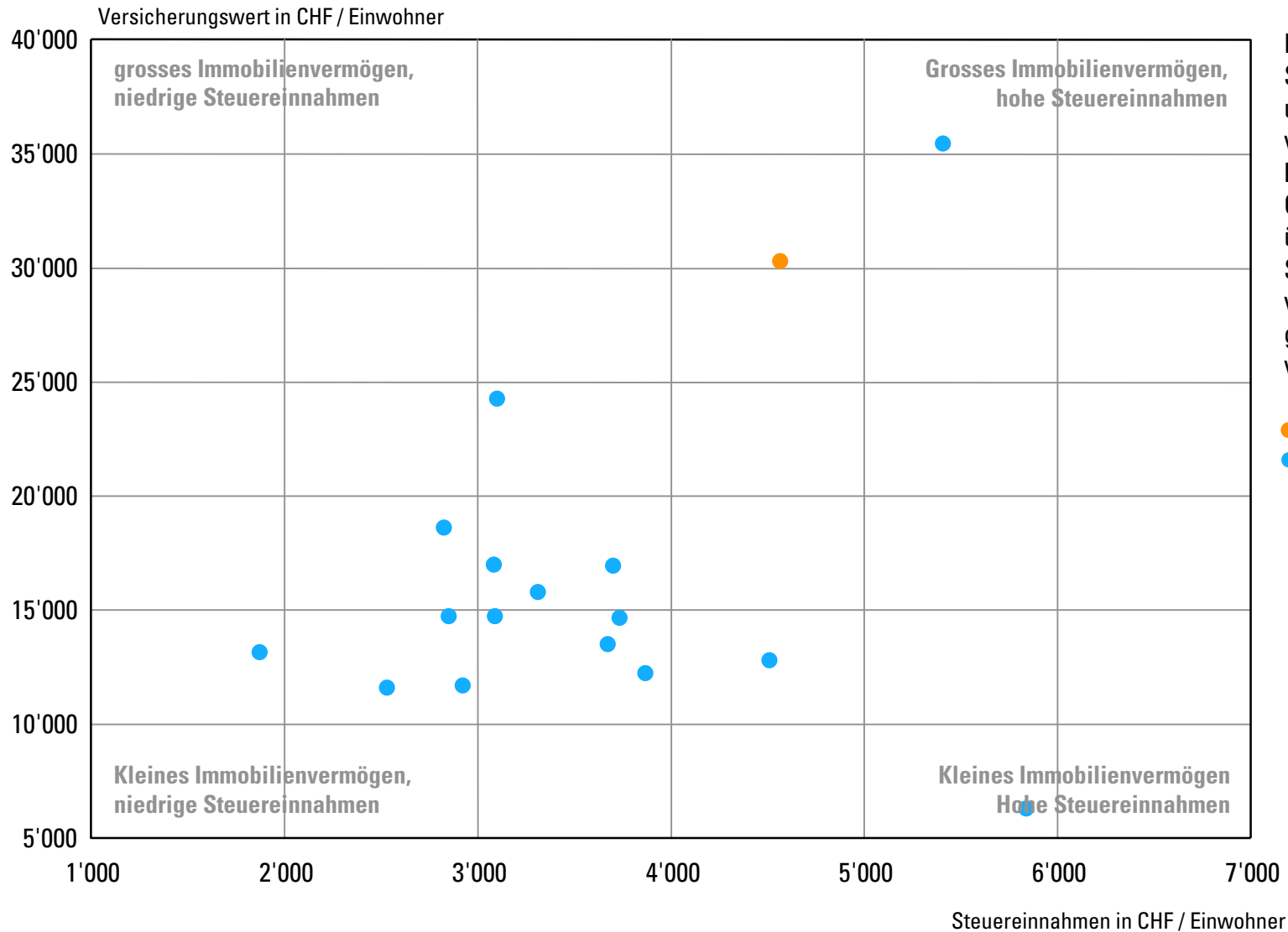
2.3 Immobilien und Gemeindehaushalt

Immobilienvermögen und Aufwand

Wüest & Partner



Immobilienvermögen und Steuereinnahmen



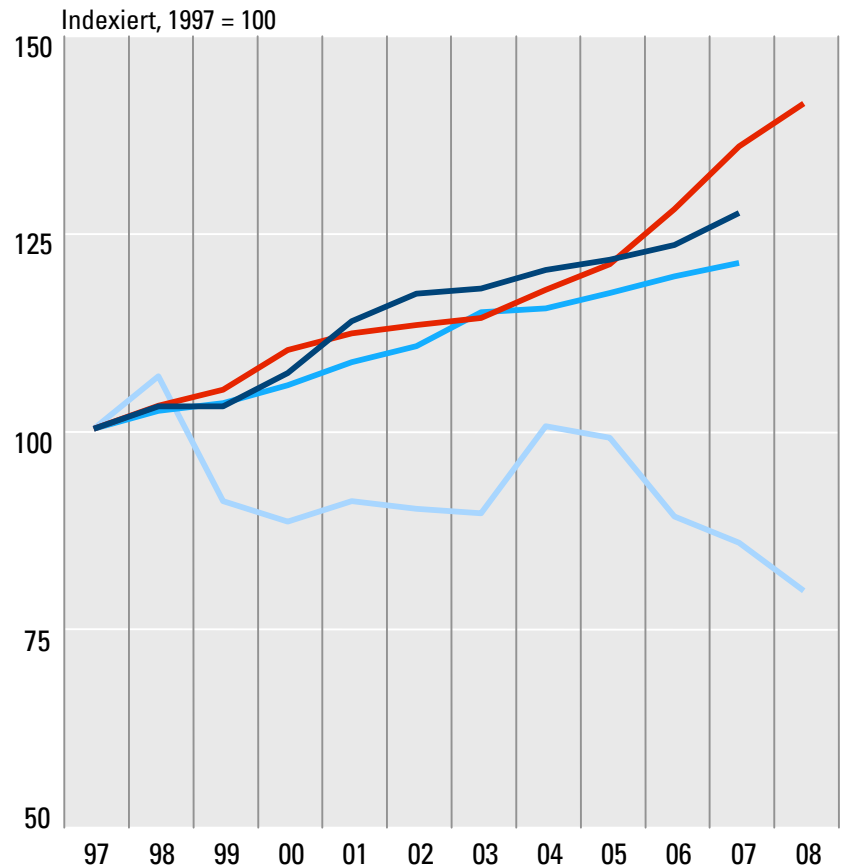
Das Verhältnis von Steuereinnahmen und Immobilienvermögen geht der Frage nach, ob eine Gemeinde, welche über hohe Steuereinnahmen verfügt, sich auch ein grosses Immobilienvermögen leistet.

- 1 Portfolioübersicht**
Vermögen der Öffentlichen Hand, Portfolio der Gemeinden, Alterstruktur
- 2 Immobilien und Gemeindehaushalt**
Gemeindehaushalt, Schulden
Immobilienvermögen und Steuern
- 3 Kosten und Investitionen**
Ausgabenentwicklung, Hochbauinvestitionen
Betriebs- und Unterhaltskosten
Anteilsmässige Verteilungen, Wachstumsraten
- 4 Immobilienteilportfolios**
Nutzungsgruppen im Vergleich, Anteile der Nutzungen
Teilvermögen im Vergleich
Grösse der Teilportfolios
Top 50 der Hochbauten

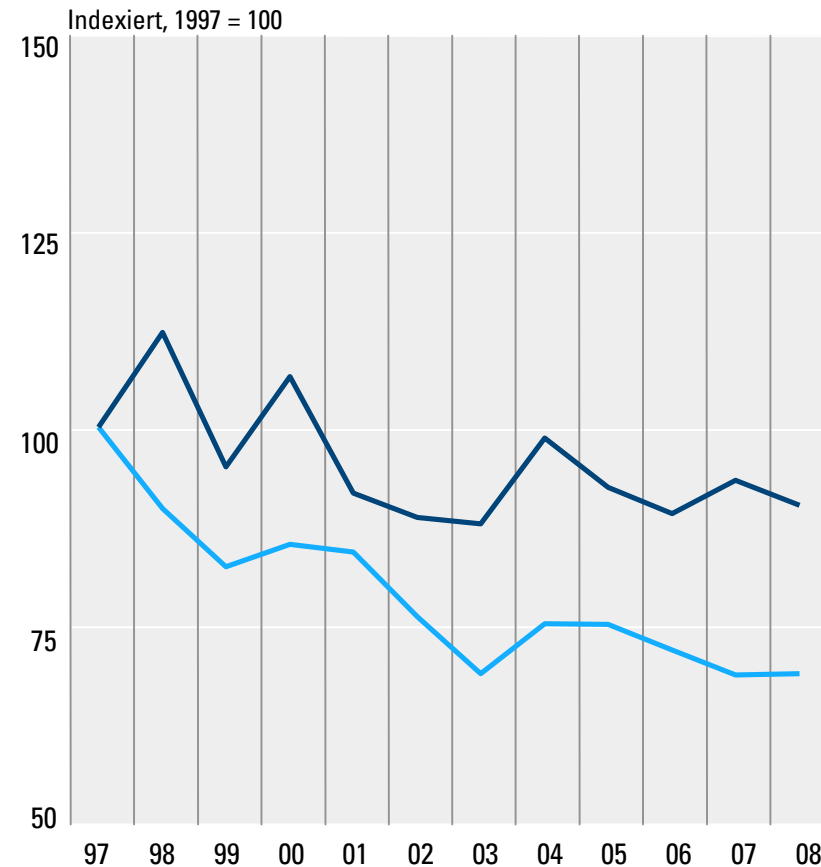
3.0 Kosten und Investitionen

Entwicklung Ausgaben Gemeinden Schweiz

Wüest & Partner



- Hochbauinvestitionen Gemeinden Schweiz (Neubau + Umbau)
- Ausgaben Gemeinden Schweiz
- Ausgaben von Bund und Kantonen
- BIP nominal

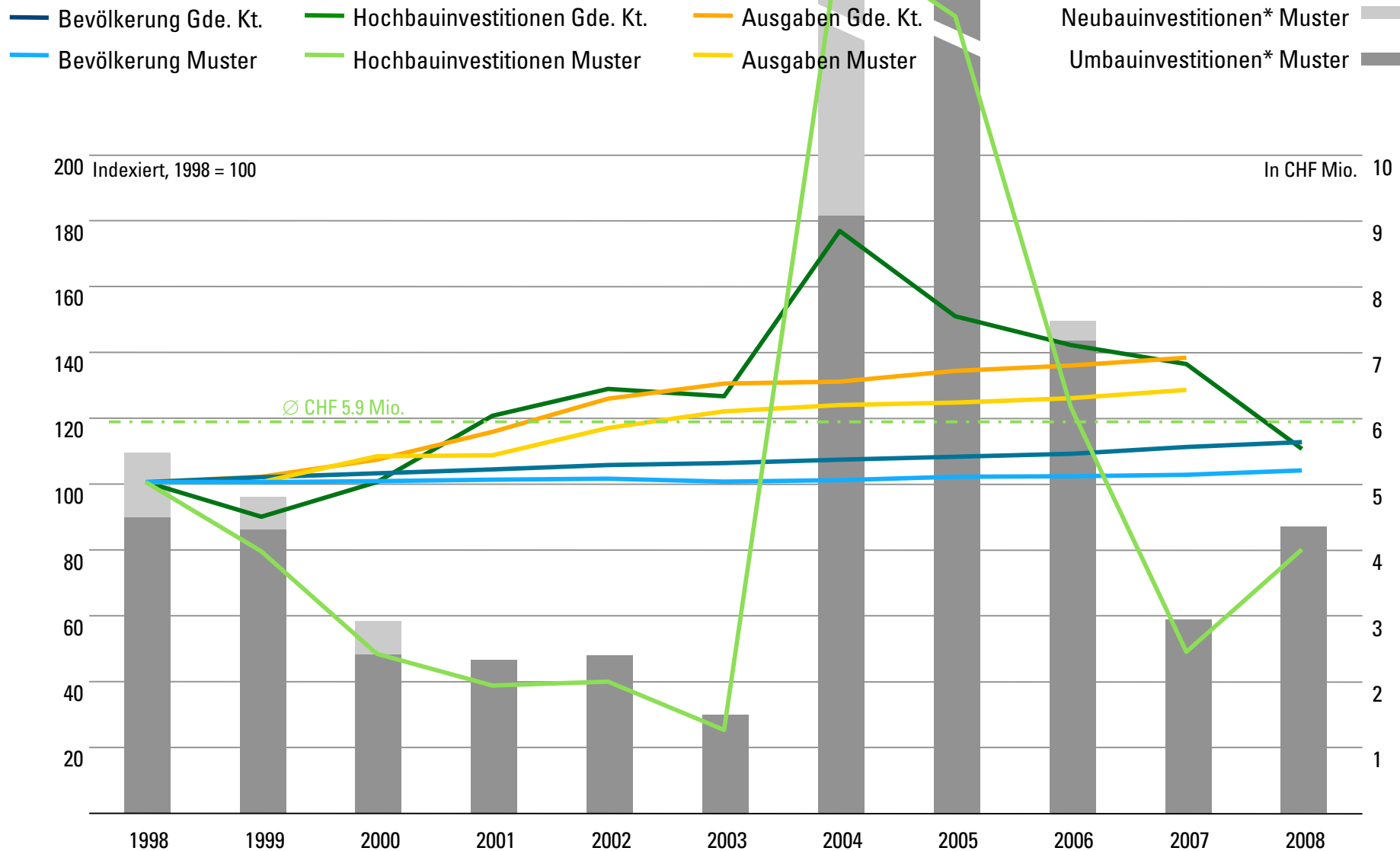


- Neubauinvestitionen
- Umbauinvestitionen

3.1 Kosten und Investitionen

Hochbauinvestitionen Mustergemeinde

Wüest & Partner

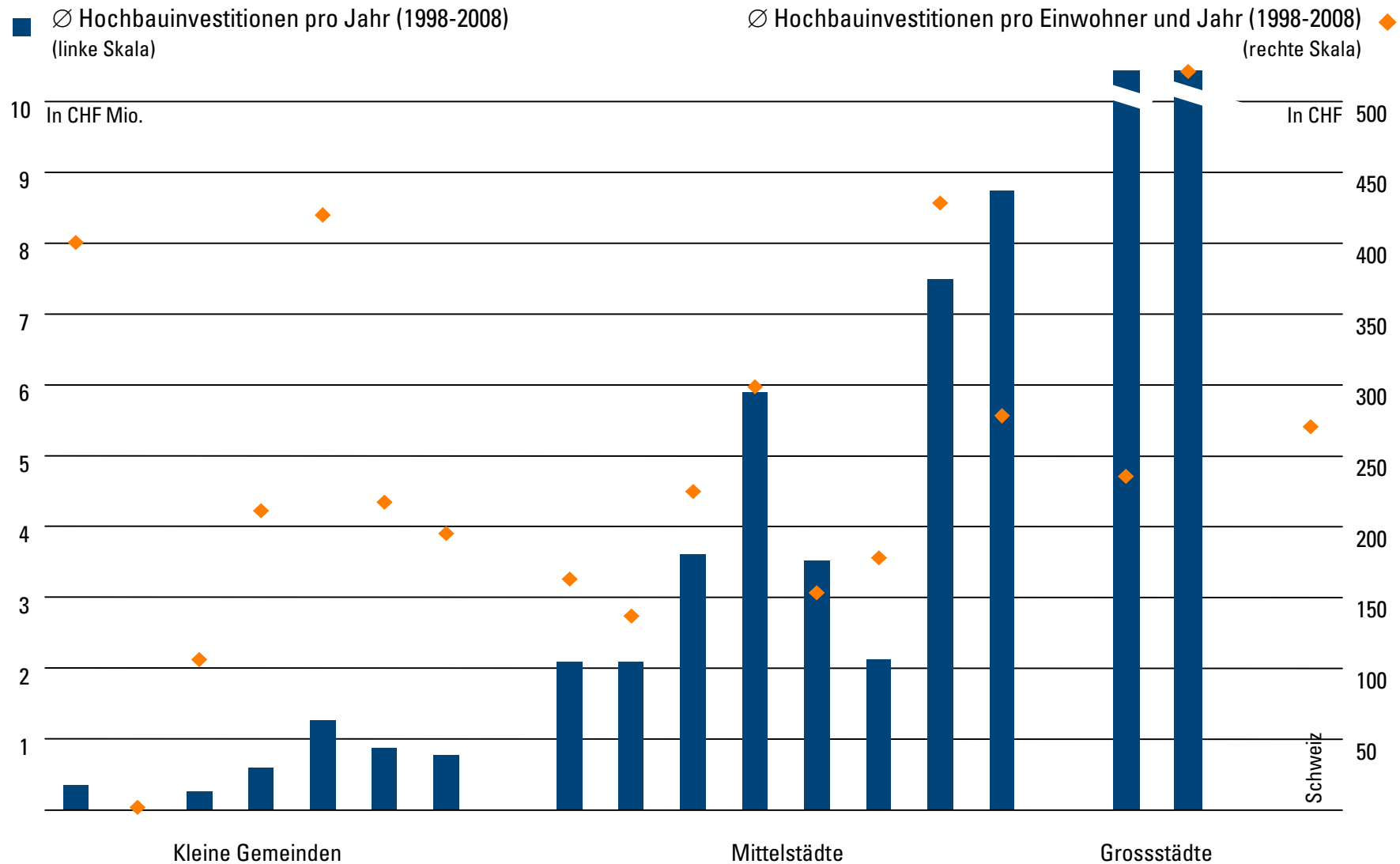


(* Baustatistik, BFS)

3.2 Kosten und Investitionen

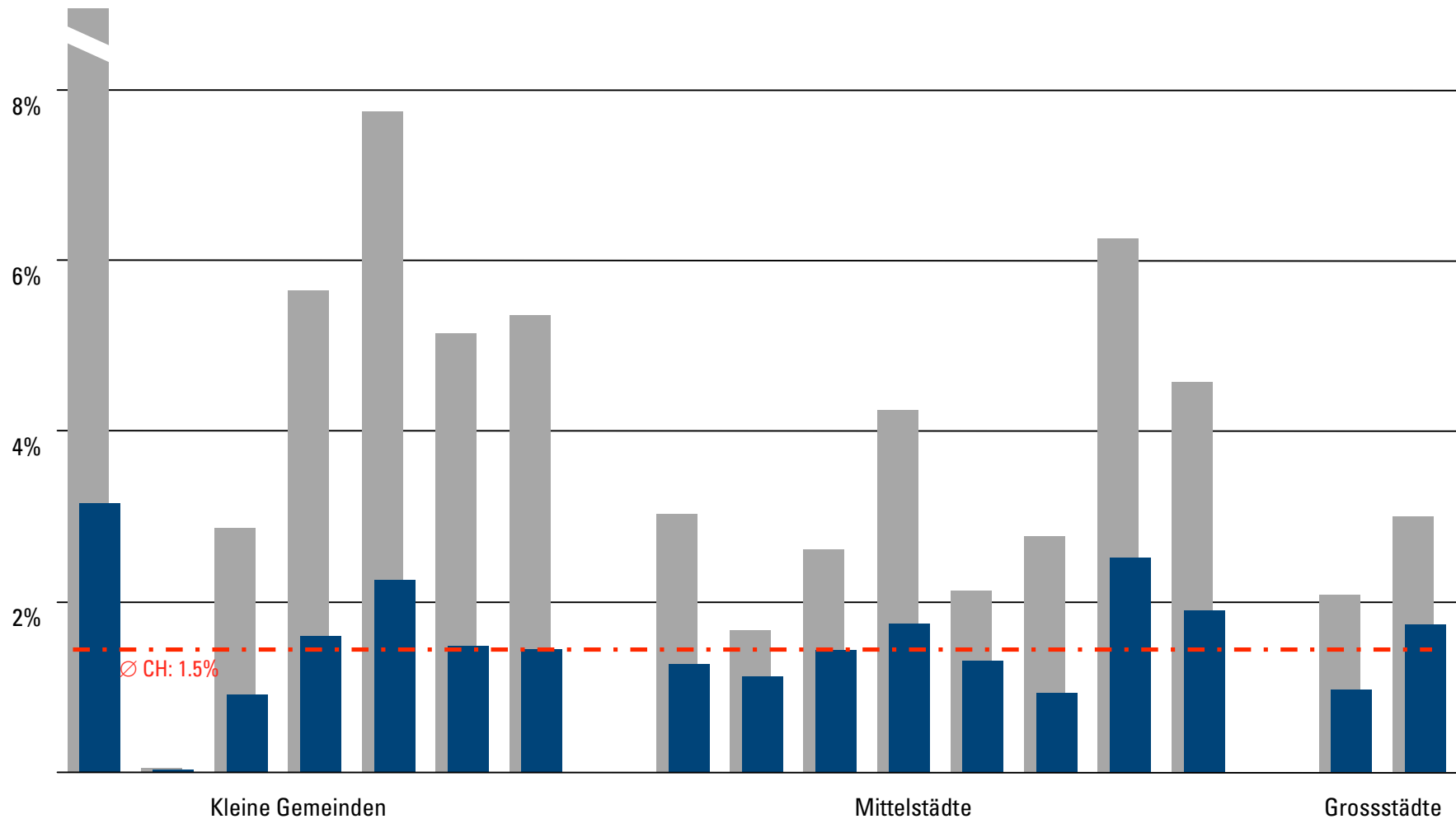
Hochbauinvestitionen Gemeinden Schweiz

Wüest & Partner



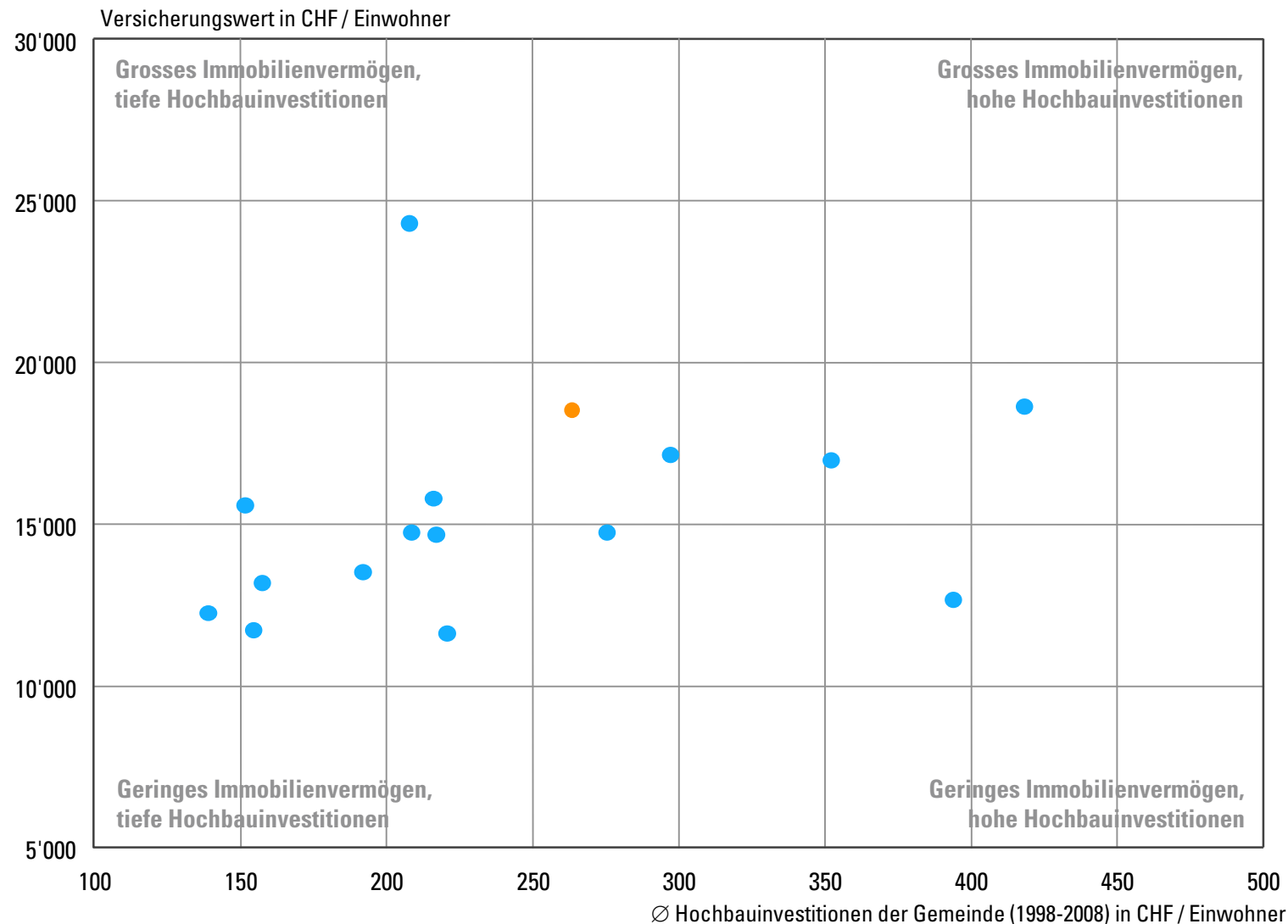
Hochbauinvestitionen von Gemeinden

- Anteil Hochbauinvestitionen (Ø 1998-2008) am Aufwand 2008
- Anteil Hochbauinvestitionen (Ø 1998-2008) am Immobilienvermögen



3.4 Kosten und Investitionen

Hochbauinvestitionen zum Vermögen



Das Verhältnis von Hochbauinvestitionen und Immobilienvermögen geht der Frage nach, ob eine Gemeinde, welche über ein grosses Immobilienvermögen verfügt, in dieses auch investiert.

3.6 Kosten und Investitionen

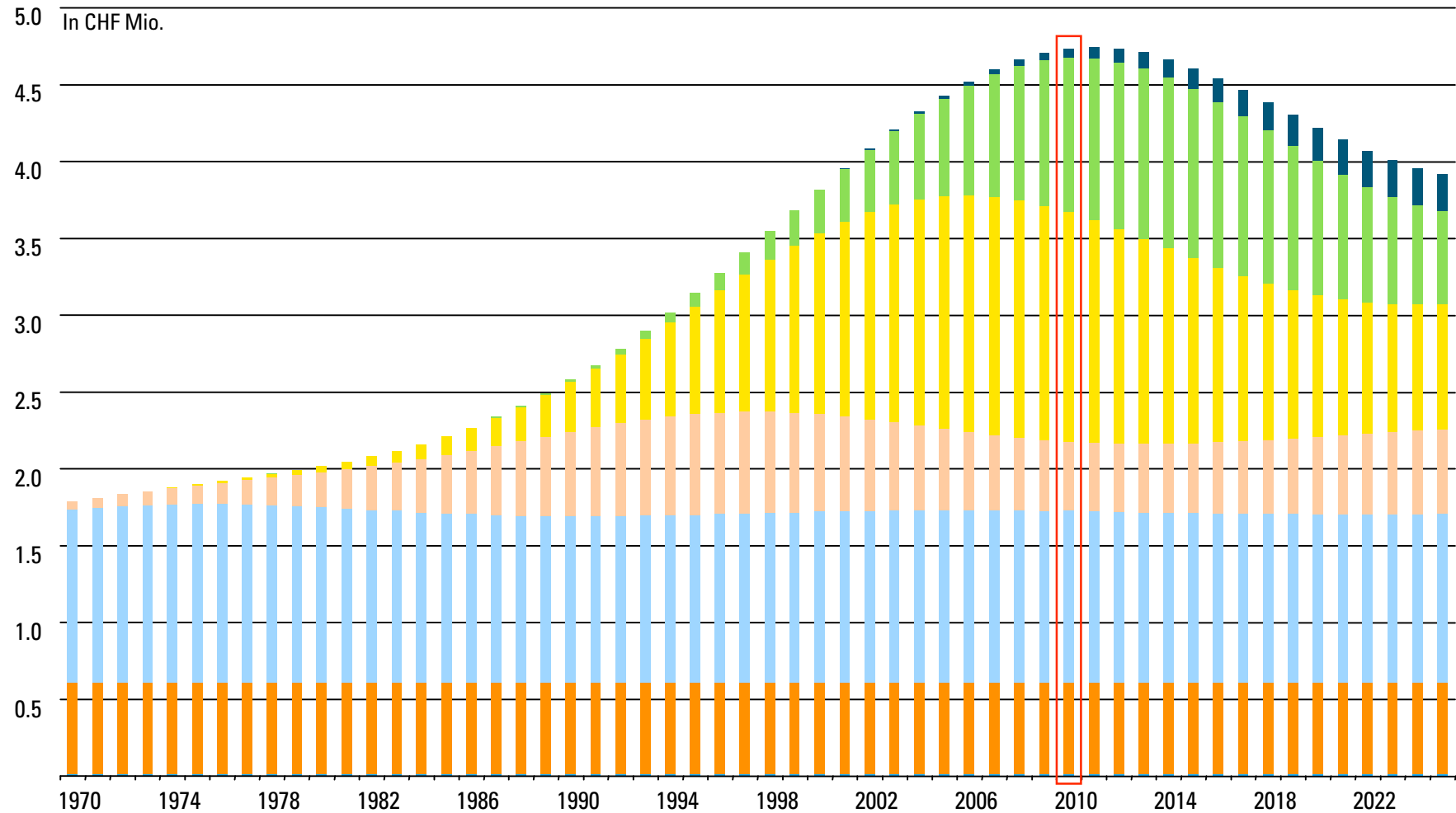
Langfristige Modellrechnung Instandsetzung

Wüest & Partner

(Mustergemeinde)

(ohne Betriebseinrichtungen)

Keine Angaben Vor 1900 bis 1949 bis 1969 bis 1979 bis 1989 bis 2010



3.7 Kosten und Investitionen

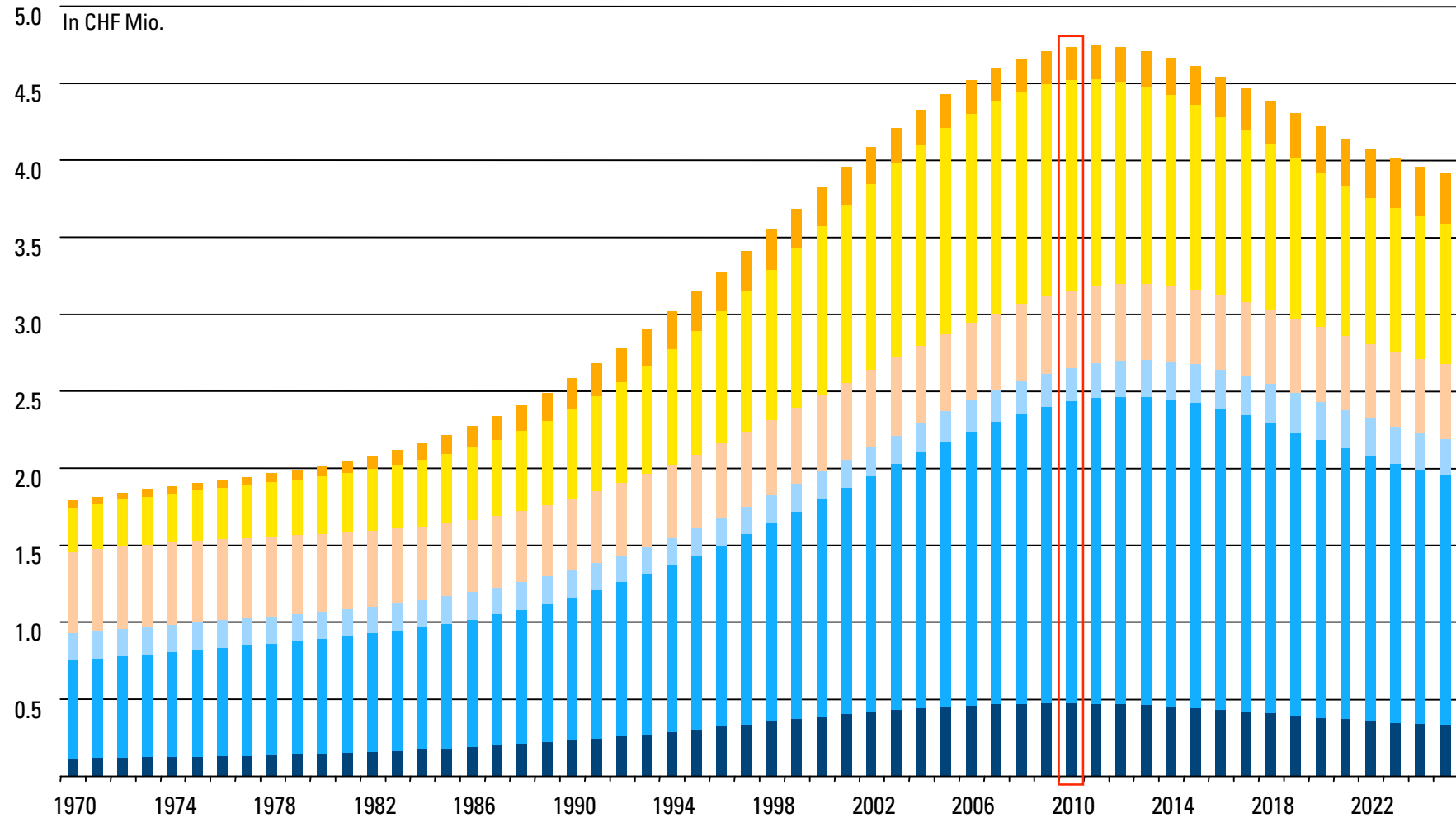
Langfristige Modellrechnung Instandsetzung

Wüest & Partner

(Mustergemeinde)

(ohne Betriebseinrichtungen)

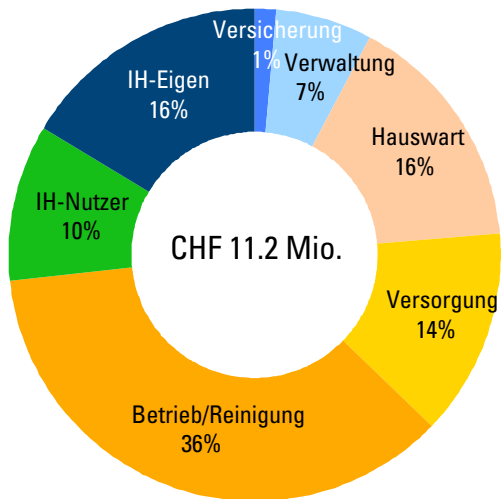
- Wohnbauten
- Kultur-, Freizeitbauten
- Verwaltungsbauten
- Bildungsbauten
- Technik-, Schutzbauten
- Gesundheitsbauten



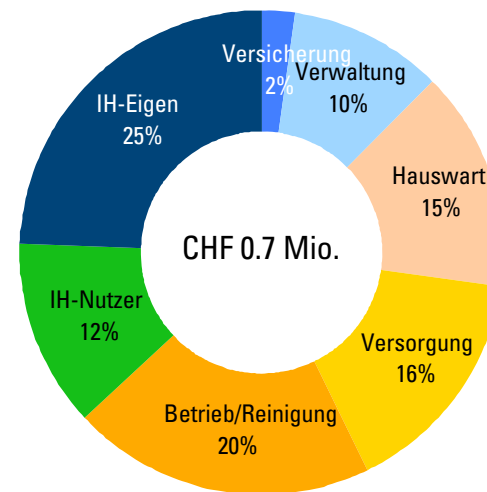
Betriebs- und Unterhaltskosten

Kalkulation nach Kostenarten Mustergemeinde

Verwaltungsvermögen

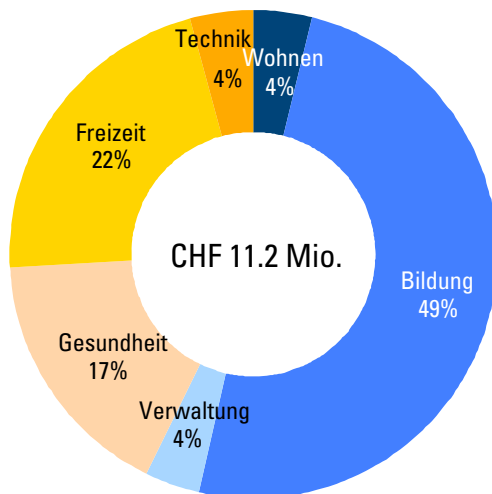


Finanzvermögen

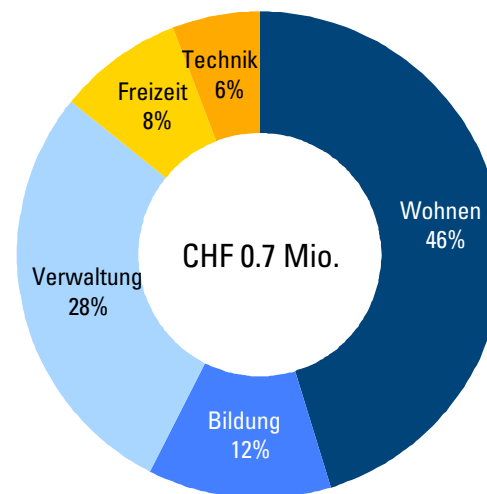


Kalkulation nach Nutzung der Gebäude Mustergemeinde

Verwaltungsvermögen



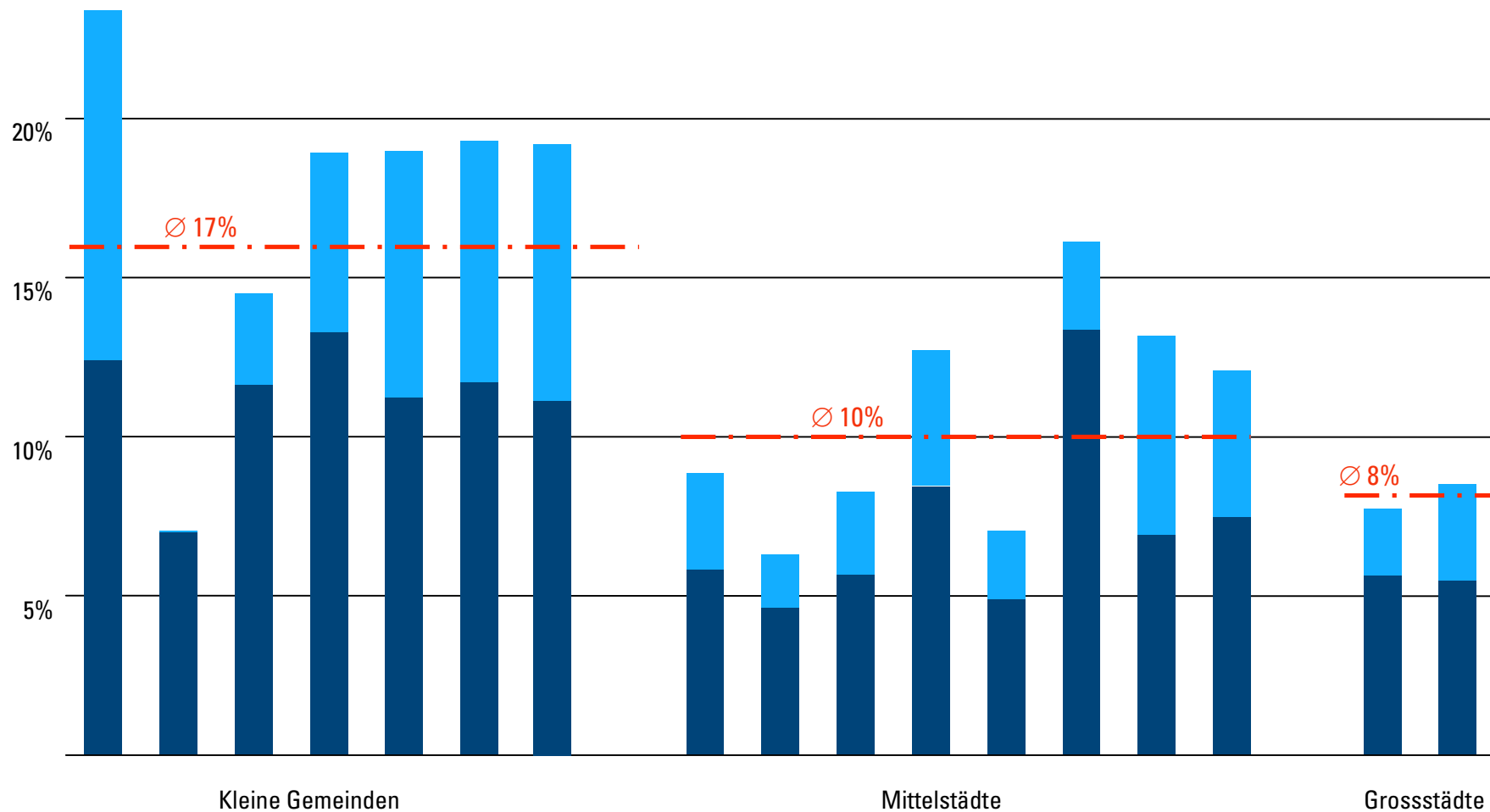
Finanzvermögen



3.9 Kosten und Investitionen

Aufwand und Immobilien

- Anteil Hochbauinvestitionen (Ø 1998-2008) am Aufwand 2008
- Anteil kalkulierte Betriebs- und Unterhaltskosten am Aufwand 2008



1 Portfolioübersicht

Vermögen der Öffentlichen Hand, Portfolio der Gemeinden, Alterstruktur

2 Immobilien und Gemeindehaushalt

Gemeindehaushalt, Schulden

Immobilienvermögen und Steuern

3 Kosten und Investitionen

Ausgabenentwicklung, Hochbauinvestitionen

Betriebs- und Unterhaltskosten

Anteilmässige Verteilungen, Wachstumsraten

4 Immobilienteilportfolios

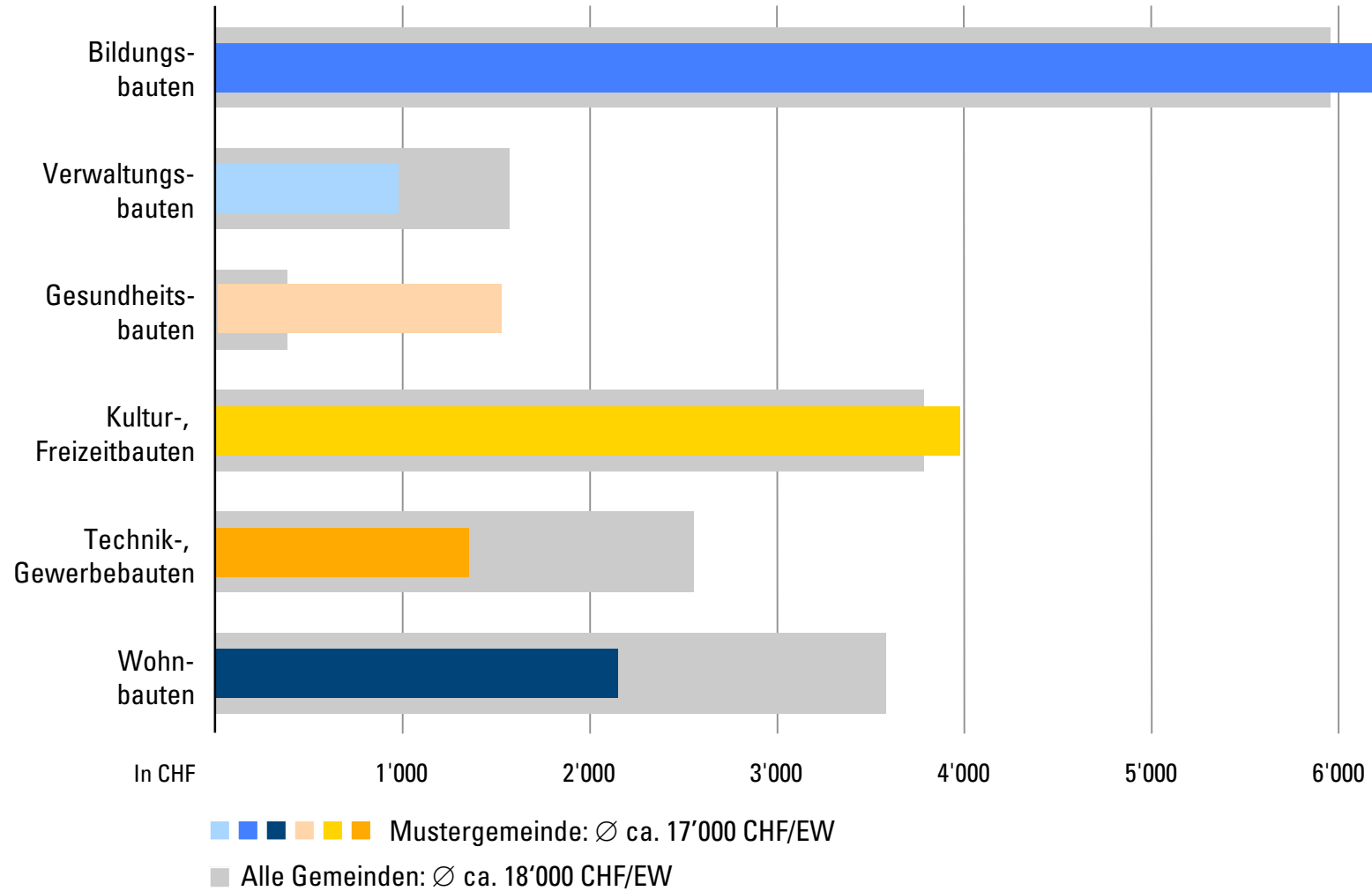
Nutzungsgruppen im Vergleich, Anteile der Nutzungen

Teilvermögen im Vergleich

Grösse der Teilportfolios

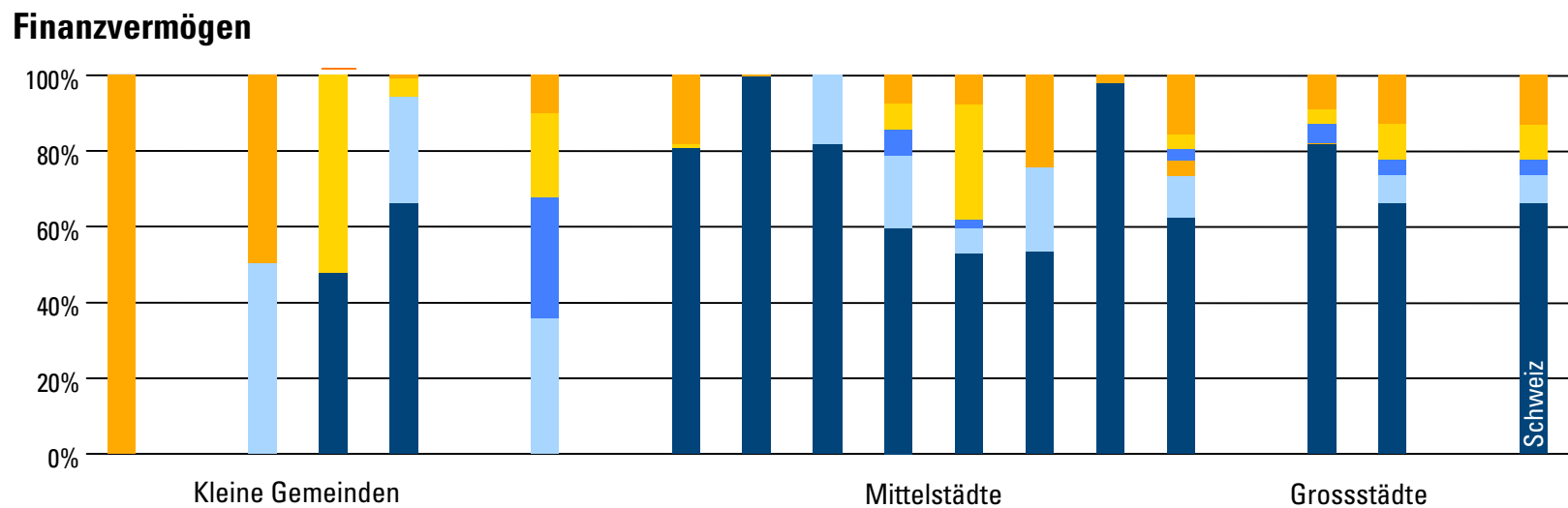
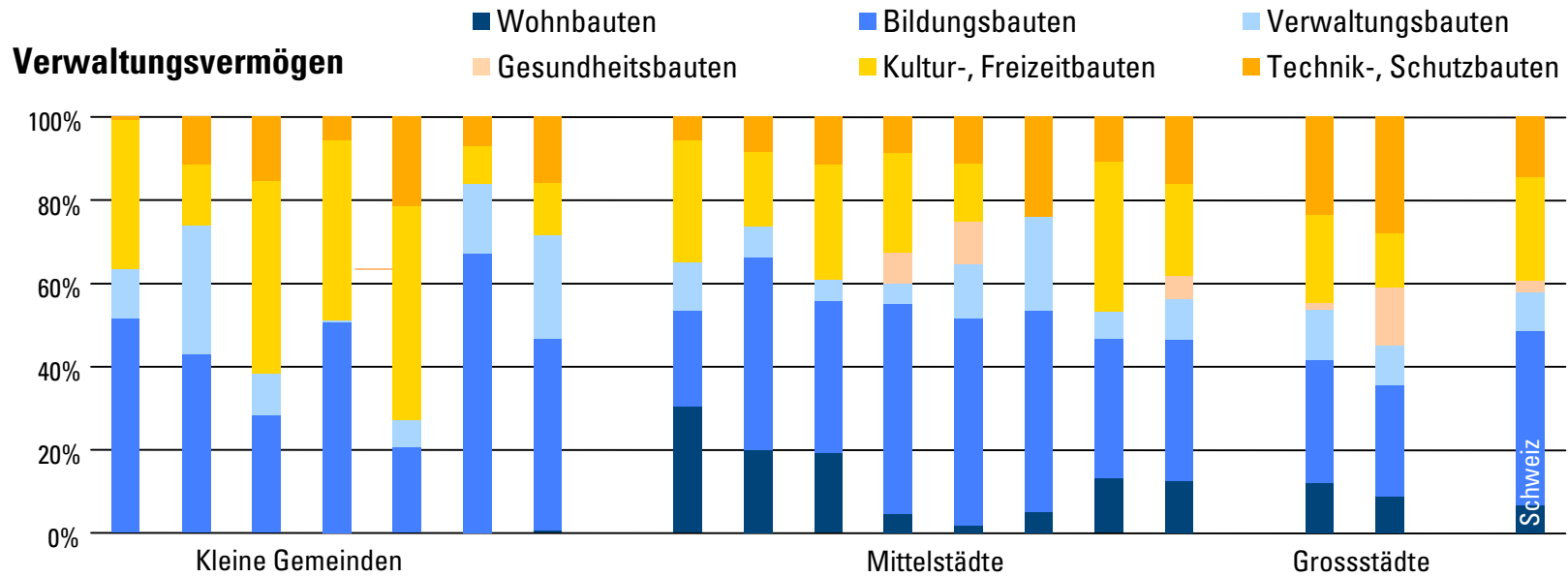
Top 50 der Hochbauten

Nutzungsgruppen im Vergleich



4.1 Immobilienteilportfolios

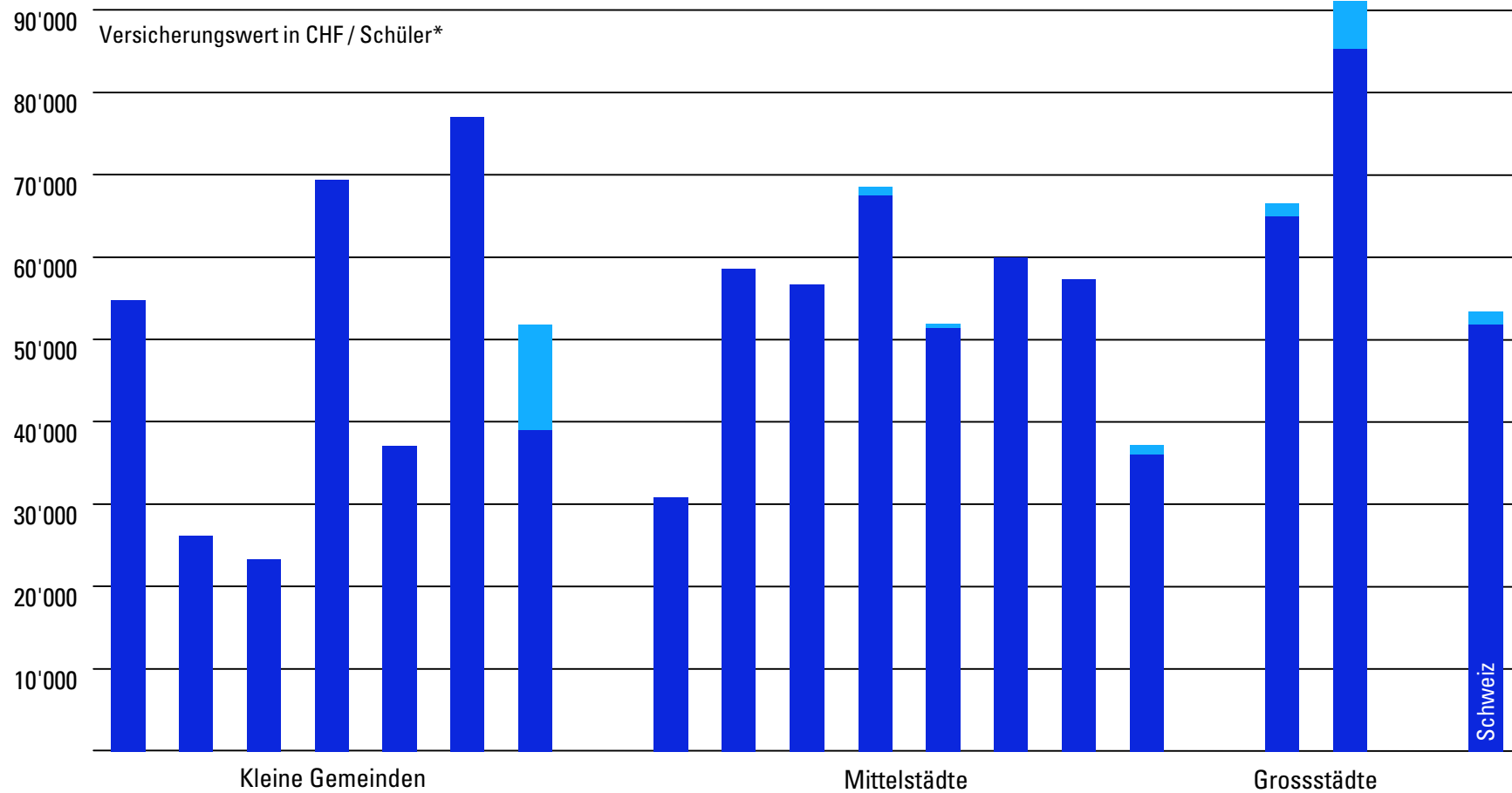
Anteile an Nutzungsgruppen



4.2 Immobilienteilportfolios

Kommunale Bildungsbauten

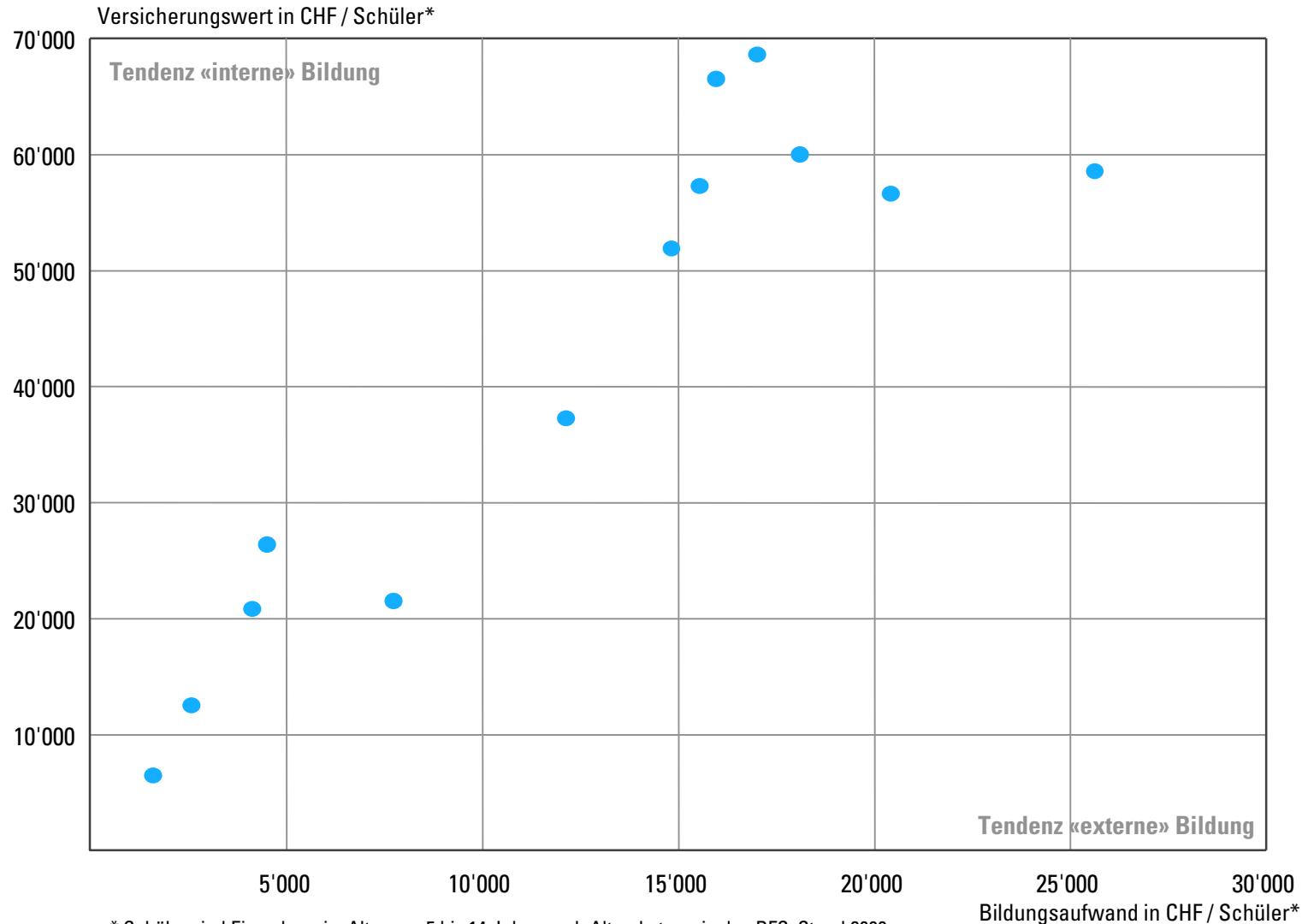
■ **Verwaltungsvermögen** ■ **Finanzvermögen**



* Schüler sind Einwohner im Alter von 5 bis 14 Jahre nach Alterskategorie des BFS, Stand 2000

4.3 Immobilienteilportfolios

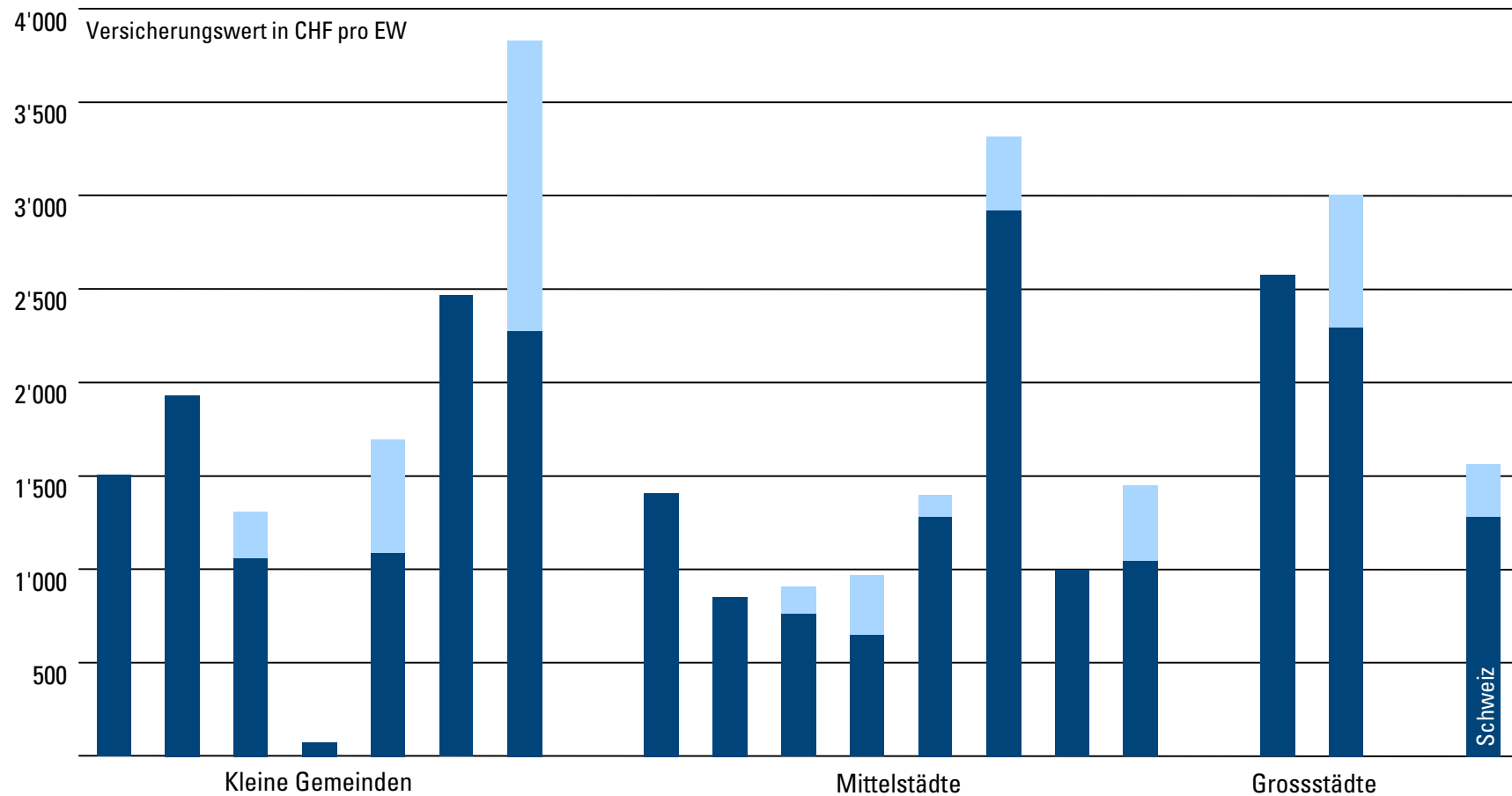
Kommunale Bildungsbauten



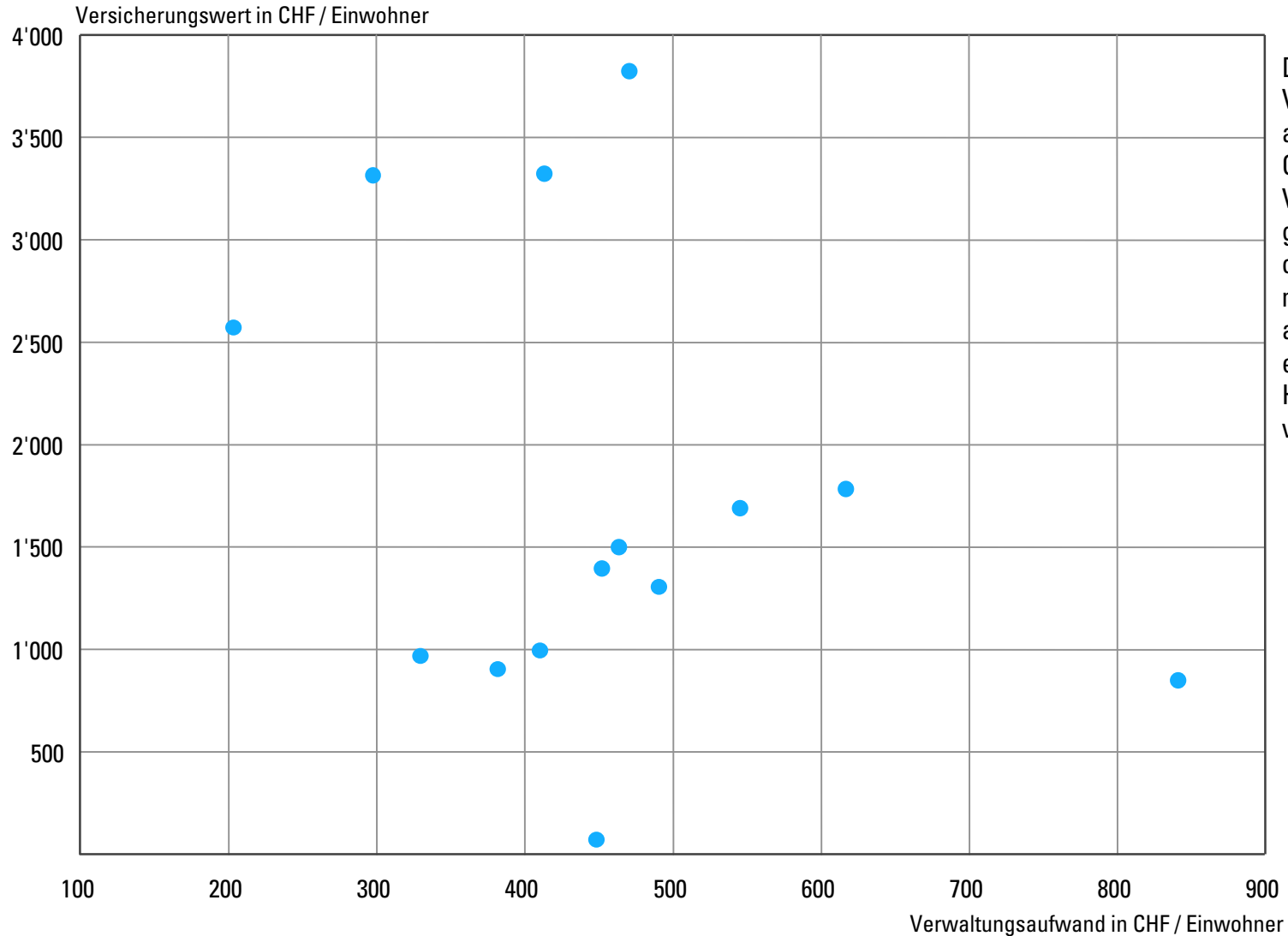
* Schüler sind Einwohner im Alter von 5 bis 14 Jahre nach Alterskategorie des BFS, Stand 2000

Kommunale Verwaltungs- und Justizbauten

■ **Verwaltungsvermögen** ■ **Finanzvermögen**



Kommunale Verwaltungs- und Justizbauten

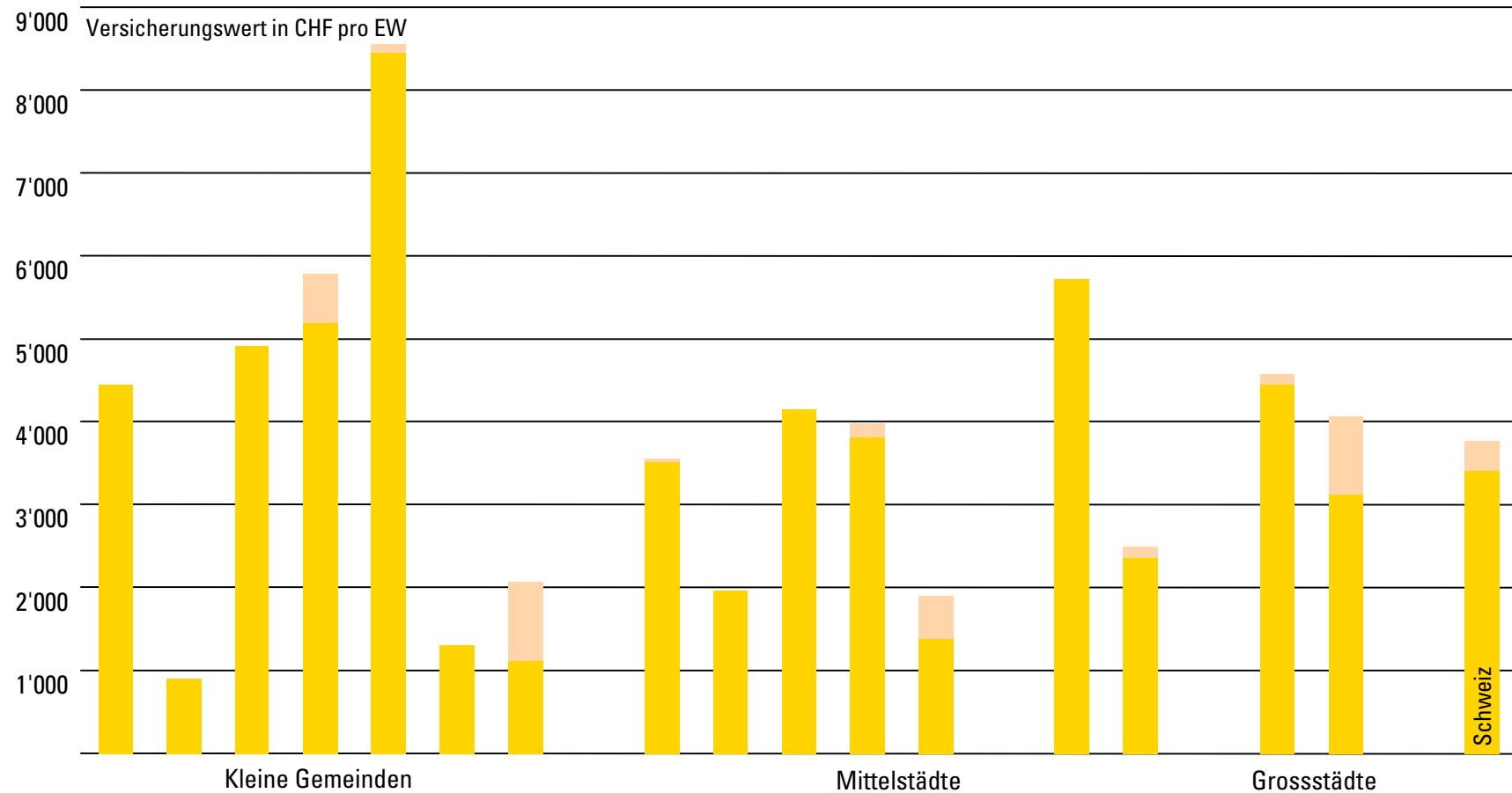


Das Verhältnis vom Verwaltungsaufwand in einer Gemeinde zu den Verwaltungsbauten geht der Frage nach, ob eine Gemeinde mit vielen Aufgaben auch über einen entsprechenden Hochbaubestand verfügt.

4.6 Immobilienteilportfolios

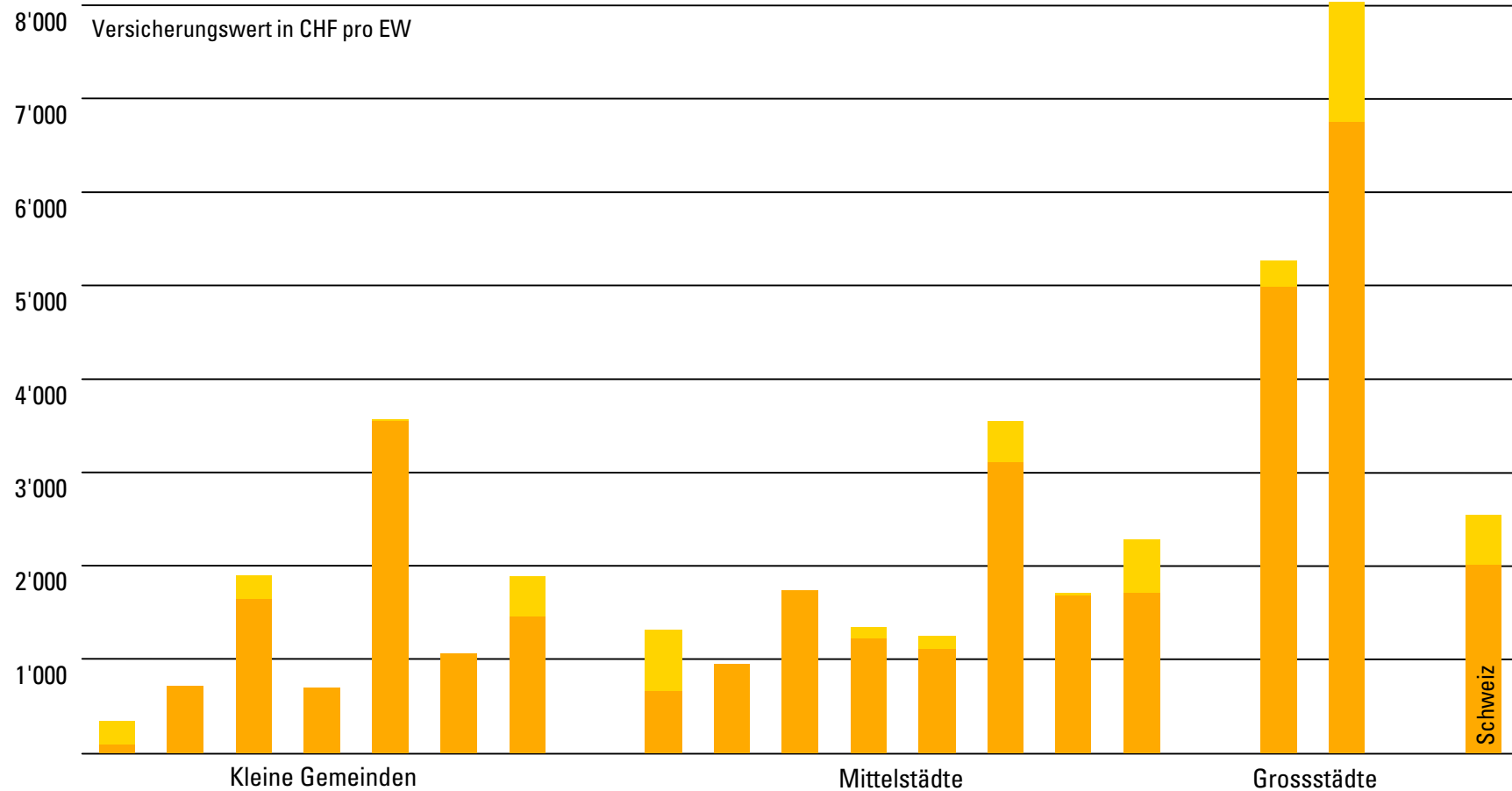
Kommunale Freizeit- und Kulturbauten

■ **Verwaltungsvermögen** ■ **Finanzvermögen**



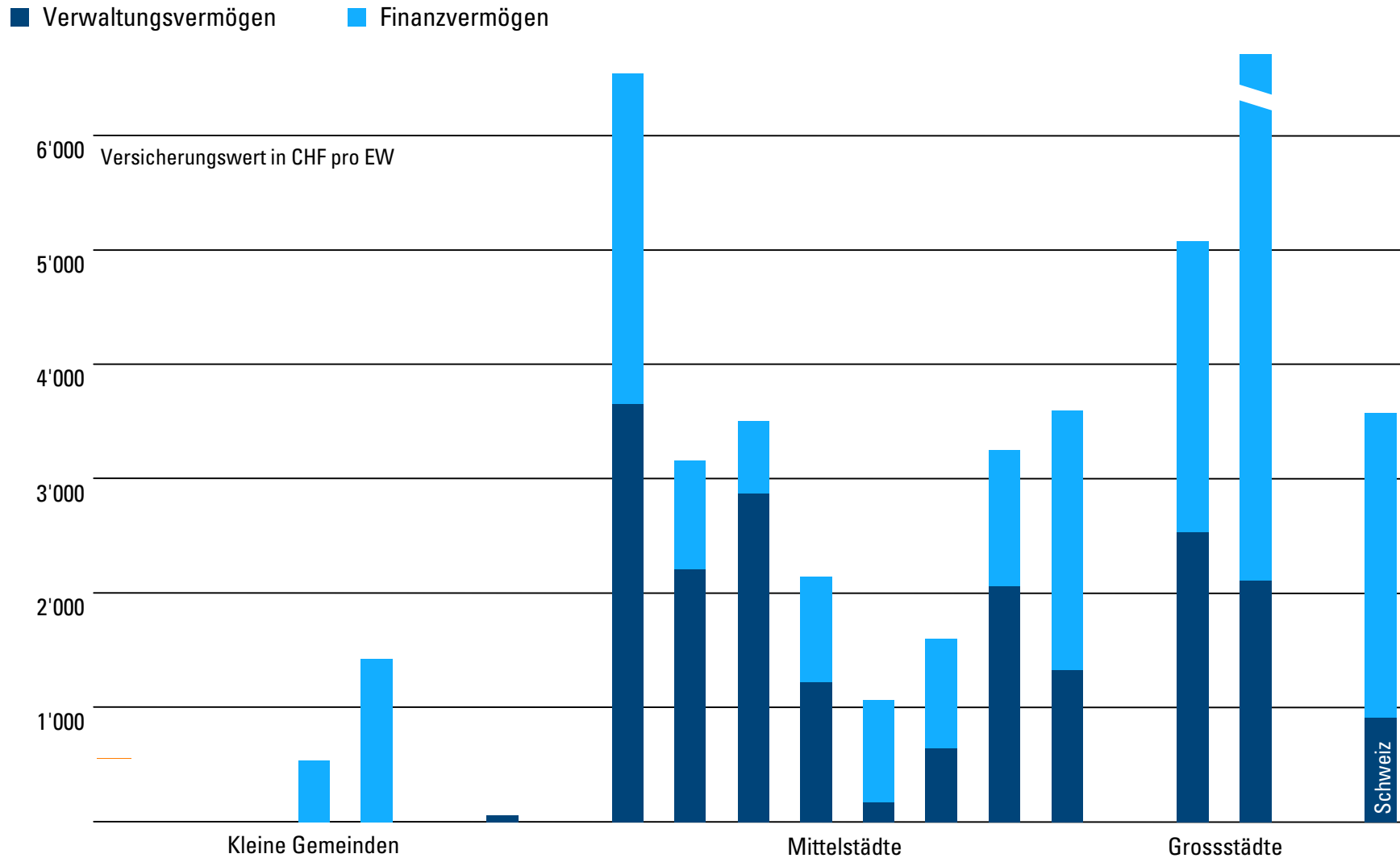
Kommunale Technik- und Schutzbauten

■ Verwaltungsvermögen
 ■ Finanzvermögen



4.8 Immobilienteilportfolios

Kommunale Wohnbauten



Quellen Public Real Estate Datenbank

Zielsetzung

- Basisdaten zur Klärung von **Gewicht und Struktur** öffentlicher Immobilienportfolios
- Grundlagen für das öffentliche Immobilienmanagement durch **Kennwerte, Benchmarking** (z.B. Portfoliovergleiche unter Gemeinden und Kantonen)
- Formulierung von strategischen und operativen **Zielsetzungen** dank strukturierter Portfolioanalyse und Kalkulation von Ertrags-, Investitions- und Betriebskosten

Aktueller Datenstand

- Primärdaten zu Versicherungswerten von unterschiedlichem Detaillierungsgrad für 18 Kantone und vielen Gemeinden, Hochrechnungen für Gesamtschweiz
- Umfang und Vollständigkeit aufgrund der Auslagerung öffentlicher Aufgaben in selbständige Körperschaften (z.B. Spitäler, Universitäten, Kraftwerke etc.) in den Gemeinden und Kantonen unterschiedlich
- Aufteilung in Nutzungsgruppen je nach vorhandener Datengrundlage leicht heterogen
- Bisher keine Erfassung von Grundstücken und von Mietobjekten
- Investitionen gemäss Finanzrechnung (finanztechnische Abgrenzung)

Kontakt

Matthias Haag

Dr. sc. techn. ETH
Dipl. Architekt ETH/SIA
Partner
haag@wuestundpartner.com
044 289 90 06

Daniel Batzlen

Dipl.-Ing. Wirtschaftsingenieur FH
Dipl. Facility Manager
Consultant
batzlen@wuestundpartner.com
044 289 91 78

