

Qualifiziertes Rating
«Halten – Verkaufen»
an einem Musterportfolio

Strategien für kommunale Immobilien im Finanzvermögen

Viele Gemeinden halten in ihrem Finanzvermögen ein historisch gewachsenes Immobilienportfolio. Nicht selten handelt es sich um eine Sammlung von «Restposten und Erbstücken». Die Betreuung ist relativ aufwändig und die Rendite eher gering. Spätestens wenn grössere Investitionen anstehen stellt sich die Frage, wie mit diesen Immobilien langfristig zu verfahren ist. Wüest & Partner begleitet Gemeinden bei der Entwicklung einer adäquaten und langfristig werthaltigen Strategie für die Immobilien im Finanzvermögen.

Vor allem bei kleineren Beständen erfolgt die Bewirtschaftung «im Nebenamt» und situativ. Die wichtigsten Daten zu den Liegenschaften müssen in einem ersten Schritt der Bestandesaufnahme aufbereitet werden. Besonderer Fokus sollte dabei auf die Ertragslage der Liegenschaften geworfen werden. Sind sie vermietet, werfen sie einen marktüblichen Ertrag ab und ergibt sich eine vernünftige Rendite?

Sobald grössere Investitionen anstehen oder die Finanzen hinterfragt werden stellt sich die Frage nach einer Strategie für die Immobilien. Ist das Eigentum von «Renditeimmobilien» überhaupt Aufgabe der Gemeinde? Wenn ja, welche Rendite soll angestrebt werden oder welche nicht ökonomischen Aspekte sind bei der Beurteilung des Portfolios zu berücksichtigen?

Eine nachhaltige und langfristig orientierte Strategie lässt sich in der Regel auf Basis der wesentlichen Informationen zu den Liegenschaften und mit wenigen Grundsatzüberlegungen entwickeln.

**Klarheit über die Liegenschaften
und deren Ertragssituation im
Finanzvermögen schaffen**

**Massnahmen und Planungen auf
Basis einer klaren
Immobilienstrategie**

Ausgangslage

Aus Sicht einer Gemeinde (oder eines Kantones) stellen sich bezüglich dem Umgang mit nicht «betrieblich notwendigen Immobilien» eine ganze Reihe von Fragen:

- Sind die Liegenschaften adäquat genutzt und vermietet?
- Werfen sie eine angemessene Rendite ab und werden sie dies auch in Zukunft tun?
- nach welchen Zielen und Strategien sollen diese Anlagen bewirtschaftet werden?
- macht das Halten dieser Liegenschaften für die Gemeinde grundsätzlich Sinn?

Zielsetzung

Vor allem obige Grundsatzfrage lässt sich nur auf Basis einer vor den Anforderungen der Gemeinde stimmigen Strategie beantworten. Unter Berücksichtigung der politischen und gesellschaftlichen Ansprüche, der Ressourcen und Finanzen ist eine solide Strategie festzulegen. Diese bietet den Bewirtschaftern und den Liegenschaften klare Vorgaben und Ziele.

Vorgehen und Leistungen

In einem ersten Schritt werden die vorhandenen Daten zu den Liegenschaften geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Je nach Situation ist eine qualifizierte Besichtigung und Bewertung zu empfehlen, um sich ein Bild von Zustand, Investitionsbedarf oder Ertragslage zu machen.

Die eigentliche Strategieentwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit Exekutivmitgliedern und Verantwortlichen der Gemeinde. Dabei werden in einem ersten Schritt die Zielsetzungen der Gemeinde festgelegt und im zweiten Schritt die Liegenschaften vor diesen Zielen beurteilt.

Ergebnisse

Die Strategie lässt sich in einfachen Grundsätzen (Leitbildern) und Zielsetzungen formulieren und sollte von verantwortlicher Stelle genehmigt werden (z.B. Gemeinderat). Je nach Bedürfnissen kann sie in konkrete Aufträge oder Anweisungen, z.B. Ertrags- oder Renditeziele wie auch Devestitionsanträge formulieren.

Das Unternehmen Wüest & Partner

Wüest & Partner ist eine Beratungsunternehmung in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung. Ein interdisziplinäres Team berät institutionelle Eigentümer von Immobilien, die Bauwirtschaft, Private und die öffentliche Hand.

Beratung für «öffentliche Körperschaften»

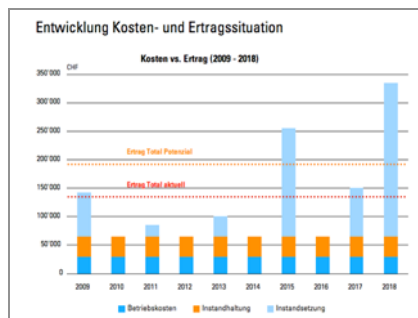
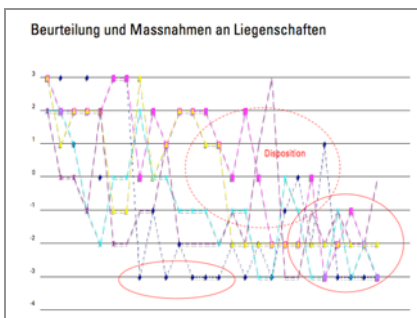
Wüest & Partner ist ein verlässlicher Partner für zukunftsgerichtete Konzepte und Lösungen im Immobilienmanagement öffentlicher Körperschaften.

Unsere Spezialisten konnten mehrere Gemeinden und Kantone im Prozess zur Beurteilung und Ausrichtung der Immobilien im Finanzvermögen unterstützen.

Weitere Informationen

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Partner gerne zur Verfügung. Weitere Unterlagen zu Wüest & Partner und den Beratungsleistungen für öffentliche Körperschaften finden sich unter

<http://www.wuestundpartner.com/pre>
mail@wuestundpartner.com



Wüest & Partner AG

Gotthardstrasse 6
 CH-8002 Zürich
 Telefon +41 44 289 90 00
 Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Matthias Arioli, Partner
 Matthias Haag, Partner