

Öffentliche Immobilien – Vermögen mit Potential und Chancen

Rund ein Fünftel aller Hochbauten in der Schweiz mit einem Wiederstellungswert von rund 350 Milliarden Franken befindet sich direkt oder indirekt im Besitz von öffentlichen Körperschaften. Werden die Landwerte miteingerechnet, so dürfte das Vermögen rund 400 Milliarden betragen. Zum durchschnittlichen Immobilienvermögen eines Schweizer in Eigenheimen sowie zu den direkten und indirekten Immobilienanlagen von rund 220'000 ist somit noch die Position «Beteiligungen am öffentlichen Immobilienvermögen» von über 50'000 Franken hinzuzuzählen.



Von Dr. Matthias Haag
Partner, Wüest & Partner AG, Zürich

Je zwischen 35 und 40% des öffentlichen Immobilienvermögens bilden die Bauten der Gemeinden (Schulhäuser, Gesundheits-, Freizeit-, Verwaltungs- und Infrastrukturbauten) und die Bauten (halb-)öffentlicher Körperschaften (Kirchgemeinden, Versorgungsbetriebe oder öffentlich-rechtliche Anstalten wie Hochschulen, Regionalspitäler, Energieversorgung, Flughäfen etc.). Das Hochbauvermögen von Bund und Kantonen beträgt rund 80 Milliarden Franken.

Merkmale des öffentlichen Immobilienbestandes

Die Struktur des öffentlichen Immobilienvermögens spiegelt die Entwicklungsschwerpunkte und die jeweiligen staatlichen Aufgaben des letzten Jahrhunderts. Die Wahrnehmung wird in hohem Masse geprägt von den altherwürdigen öffentlichen Verwaltungs- und Justizgebäuden. Die Rathäuser und die Regierungs- und Gerichtsge-

bäude stellen tatsächlich den grössten Anteil an den Bauten älteren Datums. Erst in den letzten Jahrzehnten wurde dieser historische, unterhaltsintensive Gebäudebestand vermehrt mit neuen, nutzungsoptimierten Bürobauten.

Auch im Wohnungsbau hat sich die öffentliche Hand von jeher engagiert. Dominiert wird der öffentliche Wohnbaubestand heute aber von den Wohnsiedlungen und Sozial- und Alterswohnungen aus den 60er bis 80er Jahren. Seither kam der Wohnungsneubau in diesem Bereich, mit Ausnahme von Alterswohnprojekten, praktisch zum Erliegen.

Ab den 50er Jahren verlagerte sich, als Konsequenz des starken Bevölkerungswachstums, die Bautätigkeit der Öffentlichkeit zu grossen Teilen in die Bereiche Bildung und Erziehung. Der Trend zu immer längeren Ausbildungen führte dazu, dass hier eine rege Bautätigkeit bis ins vergangene Jahrzehnt stattfand. Seit den 70er Jahren ist aufgrund der Veränderung der Altersstruktur aber auch die Investitionstätigkeit im Spital- und Heimbau sehr intensiv. Gleichzeitig zeigt der Wandel zur Freizeitgesellschaft seine Wirkung in einem Höhepunkt der Erstellung von Freizeit- und Kulturbauten.

In den 90er Jahren ging die Neubautätigkeit der öffentlichen Hand spürbar zurück. Bis heute ist ihr Anteil an den gesamten Bauinvestitionen markant gesunken. Dies hat leicht zu eruierende Gründe:

- Gemeinden und Kantone werden durch stark zunehmende Sozial- und Bildungsausgaben enorm gefordert. Das Budget für Bauinvestitionen leidet überdurchschnittlich an der Verlagerung der Ausgaben.
- Parallel dazu wächst der – wegen der vielen alten und hoch installier-

ten Gebäude – ohnehin schon hohe Unterhaltsbedarf ständig. Eine ungünstige Altersstruktur führt dazu, dass gerade im laufenden Jahrzehnt sehr viele Spital-, Heim- und Kulturbauten einer tiefgreifenden Erneuerung bedürfen. Neubauten müssen zugunsten drängender Unterhaltungsprojekte sistiert werden.

Werthaltigkeit und Optimierung

Angesichts der knappen Finanzen wird die noch immer starke Ausrichtung der öffentlichen Immobilienorgane auf die Neu- und Umbautätigkeit der aktiven Bewirtschaftung und Portfolio-Optimierung sowie der Straffung auf Kostenseite weichen müssen. Nur so entsteht auch wieder Spielraum, um neue Ansprüche und Aufgaben anzupacken. Eine entsprechende Neuausrichtung ist zur Zeit bei vielen Kantonen und Gemeinden im Gange.

Langfristige, strategische Ausrichtung der Immobilienpolitik

Von zentraler Bedeutung für die Zukunft öffentlicher Immobilien ist eine langfristige, strategische Ausrichtung der Immobilienpolitik. Differenzierte Antworten auf die Fragen nach dem Nutzen für die Allgemeinheit, nach dem Umfang der zu erbringenden Leistungen und den finanziellen Mitteln oder nach den nötigen Renditen und Sicherheiten werden zu Leitplanken des Immobilienmanagements. Nur auf dieser Basis lassen sich Fragen nach vertretbaren Neubauiinvestitionen, nach den Schwerpunkten der Unterhaltspolitik und nach konsequent aufzuzugebenden Aktivitäten klären.

Aktive Optimierung von Immobilienkosten und -ertrag

Die fehlende Marktnähe sowie eine teilweise Verflechtung mit sozialen

Anliegen führen dazu, dass öffentliche Immobilien oft unter ihrem Marktwert an Dritte vermietet werden. Bei eigen-genutzten Immobilien wird für die Ermittlung der Nutzungskosten zudem weitgehend auf die ursprünglichen Er-stellungskosten und einfache Betriebs-kostenrechnungen abgestützt. Eine sorgfältige Analyse und Bewertung der Immobilien würde die effektiven Kos-ten oder den Ertragsverlust aus «öf-fentlicher Grosszügigkeit» rasch offen-legen.

Rentabilisierung ungenutzter Reserven
In vielen öffentlichen Portfolios sam-melten sich im Hinblick auf künftige Aufgaben grosse Land- und Ausnüt-zungsreserven an. In der Regel liegen diese im finanziellen Sinne brach; die Kosten dieses «Hamsterns» werden tendenziell unzureichend gewertet. Die marktorientierte Bewertung würde jeweils neu ein Abwägen zwischen den Kosten einer langfristigen Reservehal-tung und den dadurch brachliegenden Potentialen ermöglichen. In mehreren Kantonen und Städten werden die Im-mobilienbestände in der Tat durch-leuchtet und bezüglich Optimierung-potentialen analysiert. Für die Renta-bilisierung der Potentiale sind aber ein hohes Mass an professionellem Know-how sowie erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen erforderlich.

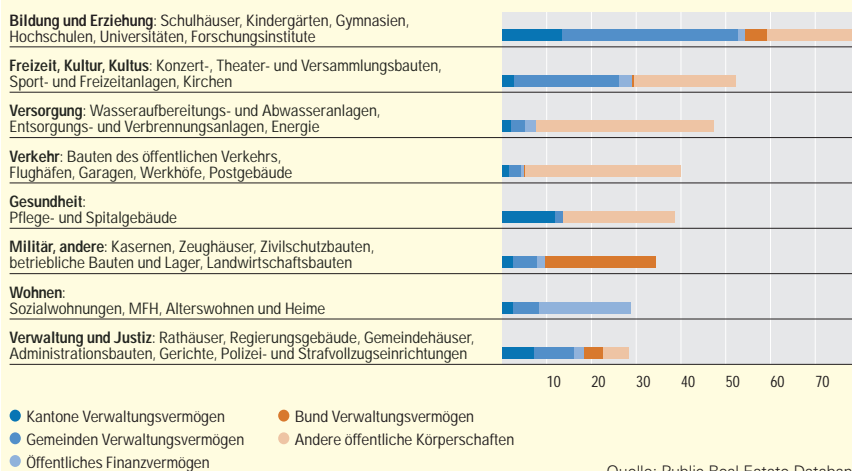
Opportunitäten für private Immobilieninvestoren?

Immobilienanlagen sind sehr gesucht, vor allem aus dem Bereich der beruf-lichen Vorsorge oder von privaten An-legern. Vielen Anlagewilligen fehlen die geeigneten Investitionsmöglichkei-ten. In Anbetracht der knappen Finanz-mittel der öffentlichen Hand werden nun neue Modelle für die Finanzie-rung von Bauvorhaben geprüft. Für die unter hohem Anlagedruck stehenden Immobilieninvestoren könnten sich damit neue Opportunitäten eröffnen.

Ein zunehmend verbreitetes Bei-spiel sind private Trägerschaften für öffentliche Infrastrukturanlagen. Dank einer Kombination von unrentablen, aber publikumswirksamen «öffent-lichen» Nutzungen mit rentablen kom-merziellen Nutzungen kann der Neu-bau von Sportstadien oder Kulturzen-

Hochbauten der öffentlichen Hand

Wiedererstellungswert in Milliarden Franken



tren oft mit geringen Kosten für die Öffentlichkeit realisiert werden. Die Finanzierung durch Dritte wird heute immer öfter auf den Bereich der Ver-waltungs- oder Bildungsbauten aus-geweit. So kommt die Öffentlichkeit prima vista auf günstige Weise zu nöti-gen baulichen Infrastrukturen. Aller-dings sind in der langfristigen Optik nicht die «gesparten Bauinvestitionen» relevant, sondern die Gesamtkosten über die Nutzungsdauer.

Bekanntes Stichwort dazu ist «Public Private Partnership» (PPP), ein Begriff, der heute für alle Arten von Kooperationen zwischen Privaten und Öffentlichen gebraucht wird. Die Partnerschaft ist jedoch nur tragfähig, wenn das Geschäftsmodell auch durch weitere Vorteile abgerundet wird. Diese Vorteile können etwa im Zugang zu privatem Entwicklungs-Know-how, in ergänzenden immobilienbezogenen Dienstleistungen oder in einer erhöhten Flexibilität liegen. Attraktive Partner müssen somit, neben den finanziellen Möglichkeiten, auch über entsprechen-de Kompetenzen und Infrastrukturen zur Erbringung attraktiver Zusatzlei-stungen verfügen. Das Geschäftsmodell steht nur renommierten Finanz-gruppen mit adäquater Infrastruktur und dem nötigen Fachwissen offen.

Hingegen kann der Bereinigungs-prozess in öffentlichen Immobilien-beständen auch privaten Interessenten neue Möglichkeiten eröffnen: etwa den Kauf von nicht mehr benötigten Immobilien oder Landreserven. Ge-meinden, Kantone und Bund sind dar-

an, ihre Portfolios zu durchleuchten und sich von Liegenschaften zu tren-nen, für die sie keine Verwendung mehr finden. Aus diesem Bereinigungspro-zess gelangen vorerst viele Klein- und Kleinstobjekte, z.B. ehemalige Post-bauten oder Zollgebäude, auf den Markt. Diese können für lokal veran-kerter Interessenten durchaus eine at-traktive Investition darstellen. Es ist je-doch absehbar, dass dieser Prozess nicht bei den offensichtlichen «Rest-posten» Halt machen wird, sondern vermehrt auch grosse und attraktive Immobilien zur Disposition stehen werden. ■

Wüest & Partner

Wüest & Partner ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen für den Immo-bilien- und Bauproduktmarkt in der Schweiz. Ein Kernbereich der Beratungstätig-keit ist die Unterstützung privater und öffentlicher Immobilieneigentümer bei strategischen, organisatorischen und operativen Fragen. Wüest & Partner gilt zudem als führender Bewerter von Schweizer Immobilienportfolios. Die Ausführungen im vorliegenden Artikel basieren auf Erfahrungen in diversen Beratungs- und Bewertungs-mandaten für Immobilien öffentlicher Körperschaften. Wüest & Partner publiziert im jährlich erscheinenden «Immo-Monitoring» umfangreiche Fakten und Trends zum Immobilienmarkt Schweiz (www.wuestundpart-ner.com/immo_monitoring). Dem The-ma «Öffentliche Immobilien» ist im «Immo-Monitoring» 2005 ein eigenes Kapitel gewidmet.