



CUREM

Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Science in Real Estate (CUREM)

*Neubewertung von Immobilien im Verwaltungsvermögen
der öffentlichen Hand
Am Beispiel der engeren Zentralverwaltung des Kantons Zürich*

Name: Manfred Schätti

Adresse: Holzrütistrasse 6G, 5443 Niederrohrdorf

Eingereicht bei: • *Fredy Swoboda, Immobilien-Bewirtschaftung Stadt Zürich*

• *Dr. Matthias Haag, Partner, Wüest & Partner AG, Zürich*

Abgabedatum: 20. Juli 2007

VORWORT

Die neu geschaffene Abteilung Steuerung + Portfoliomanagement des Kantons Zürich steht vor herausfordernden Aufgaben. Als Mitglied dieses Teams war es mir deshalb ein Anliegen, eine wissenschaftliche Masterthesis zu erarbeiten, welche für meine berufliche Tätigkeit einen Mehrwert stiften kann.

Die öffentliche Hand versucht, sich in ihrem Handeln der Privatwirtschaft anzulehnen. Standardisierungen wie die Einführung einer einheitlichen Rechnungslegung dienen der Schaffung von Transparenz. Vergleiche werden möglich und die tatsächliche Vermögenslage wird sichtbar. Innerhalb dieser Bestrebungen kann die Immobilienbewertung einen massgebenden Beitrag leisten. Die Motivation zu diesem Thema basiert auf der Überzeugung, dass eine Bewertung nicht nur ein rein rechnerischer Akt sein darf. Vielmehr soll sie für meine Aufgaben als Portfoliomanager zusätzliche entscheidende Impulse geben können.

Zum Gelingen des Projektes „Masterthesis“ haben verschiedene Stellen und Personen einen wesentlichen Beitrag geleistet. Mein Arbeitgeber, der Kanton Zürich, ermöglichte mir eine praxisnahe Untersuchung. Die von Herr Giorgio Engeli angebotene Beratung nahm ich dazu dankend an.

Verschiedene Mitarbeiter der kantonalen Verwaltung und von anderen öffentlichen Institutionen gaben mir bereitwillig Auskunft auf meine zahlreichen Fragen. Stefan Worminghaus machte mich durch sein Lektorat auf die Tücken der neuen Rechtschreibung aufmerksam. Ihnen allen sei hiermit nochmals gedankt.

Den Herren Fredy Swoboda und Dr. Matthias Haag gebührt mein spezieller Dank. Sie haben mich mit ihrer sachlichen Kritik und den konstruktiven Anregungen auf den rechten Pfad geleitet, galt es doch auf dem Weg zum Schlusswort einige Weggabelungen zu kreuzen.

Mein allergrösster Dank geht an meine Frau Nicole, die mich während der gesamten Ausbildung immer unterstützt hat.

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG	1
1 Ausgangslage	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Hypothesen.....	3
1.4 Vorgehen, Aufbau der Arbeit.....	3
2 Begriffsdefinitionen	5
2.1 Public Real Estate Management	5
2.1.1 Besonderheiten des Public Real Estate Managements.....	6
2.2 Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen	8
2.2.1 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens.....	8
2.2.2 Liegenschaften des Finanzvermögens.....	8
2.3 Immobilien-Portfoliomanagement	9
3 Abgrenzung der Untersuchung	9
3.1 Bewertungsmethoden.....	10
3.1.1 Methoden für Liegenschaften ohne Cashflow	11
3.1.2 Berücksichtigte Methoden	12
3.2 Liegenschaften	13
3.2.1 Immobilienkategorien	13
3.2.2 Marktgängig / beschränkt marktgängig	14
3.2.3 Zu untersuchende Immobilien.....	14
3.3 Rekapitulation Abgrenzung	15
II. THEORETISCHER RAHMEN.....	16
4 Immobilienökonomie	16
4.1 Einordnung in die Wissenschaftsdisziplin	16
5 Immobilienbewertung	17
5.1 Preis / Wert.....	18
5.2 Anlässe für eine Bewertung	18
5.3 Realwertmethode	19
5.3.1 Bauwert	20
5.3.2 Landwert	21
III. ANWENDUNG	23
6 Der Immobilieneigentümer	23
6.1 Leitbild und strategische Ziele.....	23
6.1.1 Leitbild und strategische Ziele.....	24

6.1.2	Aufgaben des Immobilienamtes.....	24
6.2	Die engere Zentralverwaltung (eZV).....	25
7	Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen.....	26
7.1	New Public Management.....	26
7.2	Staatliche Aufgaben und Pflichten.....	27
7.3	Politisches Umfeld.....	27
8	Rechnungslegung.....	28
8.1	Buchwert.....	29
8.2	Rechnungslegung heute: HRM 81.....	30
8.2.1	Aktivierungspraxis.....	30
8.3	Rechnungslegung morgen: IPSAS.....	30
8.3.1	IPSAS 17: Property, Plant and Equipment (Sachanlagen).....	31
8.4	Auswirkungen auf die Immobilienwerte.....	32
9	Neubewertung der engeren Zentralverwaltung.....	32
9.1	Grundlagen und Daten.....	32
9.2	Realwertberechnung.....	33
9.2.1	Gebäudevolumen.....	34
9.2.2	Kubikmeterpreise.....	35
9.2.3	Umgebung.....	35
9.2.4	Baunebenkosten.....	35
9.2.5	Minderwerte.....	36
9.2.6	Relativer Landwert.....	37
9.3	Ergebnisse und Analyse der Neubewertung.....	38
9.3.1	Anschaffungswerte und Realwerte im Vergleich.....	38
9.3.2	Buchwerte und Realwerte im Vergleich.....	40
9.3.3	Werttreiber.....	41
9.3.4	Kennzahlen.....	42
IV.	ERKENNTNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	46
10	Erkenntnisse der Untersuchung.....	46
10.1	Aufwertung des Anlagevermögens.....	46
10.1.1	Finanzpolitische Konsequenzen und Staatsrechnung.....	47
10.2	Raumbedarf.....	47
10.3	Raumkosten und Mieten.....	48
10.3.1	Kostendeckende Verzinsung.....	49
10.3.2	Marktmieten.....	50
10.4	Unterhalt.....	52
10.4.1	Unterhaltsinvestitionen.....	53
10.5	Realwerte im Vergleich zu Ertragswerten.....	53

10.6	Bewertungsmethodik.....	54
10.7	Allgemeine Erkenntnisse	55
10.8	Erkannte Nutzen.....	55
10.9	Chancen und Risiken	57
10.10	Handlungsanweisungen.....	59
11	Schlussfolgerungen	60
11.1	Verifizierung der Hypothesen	60
11.2	Schlussbemerkungen.....	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gang der Untersuchung	4
Abbildung 2: Zeithorizont des Real Estate Managements	7
Abbildung 3: Anspruchsgruppen	10
Abbildung 4: Methoden der Immobilienbewertung	12
Abbildung 5: Haus der Immobilienökonomie	16
Abbildung 6: Realwertmethode	19
Abbildung 7: Situationsplan.....	25
Abbildung 8: Degressive Abschreibung nach HRM.....	29
Abbildung 9: Lineare Abschreibung nach IPSAS	29
Abbildung 10: Ablaufschema Realwertberechnung	33
Abbildung 11: Vergleich relative Landwerte mit Anschaffungswerten Land	39
Abbildung 12: Vergleich Realwert zu Buchwert (Gebäude inkl. Land).....	41
Abbildung 13: Vergleich Zeitwert Gebäude mit Buchwert Gebäude.....	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Öffentliche vs. privatwirtschaftliche Leistungserstellung	7
Tabelle 2: Liegenschaften-Kategorien des Verwaltungsvermögens.....	14
Tabelle 3: Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung (eZV)	25
Tabelle 4: Gebäudevolumen	34
Tabelle 5: Kubikmeterpreise Gebäude.....	35
Tabelle 6: Quadratmeterpreis Umgebung	35
Tabelle 7: Altersabzug	36
Tabelle 8: Lageklassen.....	37
Tabelle 9: Interpretation: Relativer Landwert.....	37
Tabelle 10: Ergebnisse Neubewertung.....	38
Tabelle 11: Neubewertung im Vergleich zu den Anschaffungswerten	39
Tabelle 12: Buchwerte und Realwerte	40
Tabelle 13: Kostenkennzahlen	43
Tabelle 14: Flächenkennzahlen 1	44
Tabelle 15: Flächenkennzahlen 2.....	45
Tabelle 16: Potenzial durch Verdichtung.....	48
Tabelle 17: Festlegung Kapitalisierungssätze.....	50
Tabelle 18: Berechnung interne Miete/m ² und Jahr	51
Tabelle 19: Schätzung Unterhaltsinvestitionen.....	53
Tabelle 20: Realwert vs. Ist-Ertragswert.....	54
Tabelle 21: Realwert vs. Soll-Ertragswert (Markt).....	54
Tabelle 22: Erkannter Nutzen für das Portfoliomanagement.....	56
Tabelle 23: Chancen.....	57
Tabelle 24: Risiken	59

I. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Wie sollen oder müssen die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen des Kantons Zürich im Sinne eines effizienten Portfoliomanagements bewertet werden? Das Immobilienvermögen bei der öffentlichen Hand wird in Finanz- und Verwaltungsvermögen unterteilt. Die Arbeit soll die Unterschiede erklären und aufzeigen, welchen Einfluss diese Trennung auf eine Neubewertung hat.

Die Arbeit befasst sich mit einer Thematik, die eine ganze Reihe weiterer Fragen generieren wird: Soll respektive kann ein „Fair Value“ (Marktwert, Verkehrswert) ermittelt werden? Gibt es überhaupt Marktdaten und sind Liegenschaften, die der Staat zur Erfüllung seiner Aufgabe benötigt, aus Sicht der Portfoliosteuerung anders oder gleich zu betrachten wie Renditeobjekte? Entspricht die bilanzierte Immobilienanlagesumme des Verwaltungsvermögens dem tatsächlichen Wert und welche Vorgaben zur Rechnungslegung sind zu berücksichtigen? Welcher Nutzen kann aus einer Bewertung gezogen werden und wie sieht es mit den Chancen und Risiken aus? Können die Ergebnisse auf alle oder nur auf bestimmte Immobilientypen des Kantons angewandt werden?

Aus Sicht des Portfoliomanagements in seiner Funktion als Eigentümervertretung werden Antworten auf diese Fragen gesucht.

1.1 Problemstellung

Der Finanzdruck auf die öffentliche Hand nimmt immer mehr zu und macht ein effizientes Immobilienmanagement umso notwendiger.¹ Diese Aussage gilt auch für den Kanton Zürich und manifestiert sich nicht zuletzt durch Sparprogramme zur Entlastung des Staatshaushaltes. Innerhalb solcher Programme sind auch aus der Optik des Immobilien-Portfoliomanagements Entscheidungen notwendig, welche sich auf verlässliche Grundlagen abstützen haben. Solche strategischen Entscheidungen sind abhängig von aktuellen und hochwertigen Immobiliendaten.²

Strategisch relevante Immobiliendaten stellen unter anderem die Immobilienwerte dar.³ Diese können durch unterschiedliche Methoden und Ansätze ermittelt werden. Welche dieser Methoden letztlich zur Anwendung kommt, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Hierzu ist insbesondere die Unterscheidung zwischen Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und des Finanzvermögens entscheidend. Diese Differenzierung

¹ Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 8.

² Vgl. Schulte et al. (2006), S. 29.

³ Vgl. Mehlis (2003), S. 13.

wirkt sich wiederum auf die Art der Wertermittlung aus, welche durch die aktuellen oder zukünftigen Bilanzierungsrichtlinien beeinflusst wird.

Die Betriebsliegenschaften dienen zu einem grossen Teil Verwaltungstätigkeiten und es herrscht bei der öffentlichen Hand nicht selten die Meinung, dass diese Bestände keine Rendite erwirtschaften müssen und nicht wie kommerzielle Anlagen zu behandeln sind.⁴ Die Immobilien des Verwaltungsvermögens des Kantons Zürich werden zu ihren Anschaffungswerten abzüglich einer Abschreibung in der Jahresrechnung bilanziert.⁵ Erfahrungsgemäss bestehen Differenzen zwischen diesem Buchwert und dem tatsächlichen Wert⁶ einer solchen Betriebsliegenschaft. Welche Werte diesen Objekten zugewiesen werden können, muss mittels geeigneter Bewertungsverfahren und unter Berücksichtigung der Vorschriften der Rechnungslegung ermittelt werden. Gegenwärtig ist die Transparenz ungenügend und die genauen Immobilienwerte sind nur unzureichend bekannt. Die Bedeutung von Wertminderungen oder Wertsteigerungen im bilanzierten Vermögen durch eine erneute Wertermittlung ist noch nicht geklärt. Chancen und Risiken sollten frühzeitig erkannt werden, damit Handlungsempfehlungen und Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden können.

1.2 Zielsetzung

Das Immobilienamt des Kantons Zürich hat in seiner treuhänderischen Funktion die Interessen des Eigentümers zu vertreten. Dabei gilt es Traditionelles und Bestehendes kritisch zu hinterfragen und mit den Erfahrungen aus der Privatwirtschaft abzugleichen. Durch unvoreingenommene Sichtweisen können alternative Ideen reifen, die neue Szenarien für den Umgang mit den Immobilien zulassen.

Die Arbeit setzt sich zum Ziel, mögliche Auswirkungen einer Neubewertung der Liegenschaften zu erkennen. Abweichungen aus den Bewertungen sollen interpretiert werden. Chancen und Risiken werden gegenübergestellt und der erkannte Nutzen soll aufgezeigt werden. Dem Portfoliomanagement in seiner Funktion als Eigentümerversorger soll ermöglicht werden, entsprechende Handlungsanweisungen abzuleiten und der Regierung Entscheidungsgrundlagen vorzulegen.

⁴ Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 18.

⁵ §56, Gesetz über Controlling und Rechnungslegung (CRG) vom 9.1.2006, Kanton Zürich

⁶ Vgl. Kapitel 5.1

Für das strategische Immobilienmanagement ergeben sich zusammengefasst folgende Zielsetzungen:

- Erkennen von Nutzen
- Aufzeigen von Chancen und Risiken
- Ableiten von Handlungsanweisungen

1.3 Hypothesen

Eine Neubewertung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens hat bedeutende Auswirkungen auf das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand. Diese können zurzeit nur ungenügend abgeschätzt werden und es ist notwendig, die Ergebnisse unter verschiedenen Gesichtspunkten zu interpretieren.

These A:

Eine Neubewertung von Betriebsliegenschaften unter Berücksichtigung aller relevanter Rahmenbedingungen hat massgebende Auswirkungen auf das Immobilienmanagement des Kantons Zürich.

These B:

Neubewertungen der Immobilien des Verwaltungsvermögens ermöglichen es, dass Chancen und Risiken aufgezeigt, neue Nutzen erkannt und Handlungsanweisungen abgeleitet werden können.

1.4 Vorgehen, Aufbau der Arbeit

Die Arbeit ist in vier Hauptteile mit elf Kapiteln gegliedert. Zum besseren Verständnis werden im Anschluss an die Schilderung der Ausgangslage (Kapitel 1) einige wichtige Begriffe näher beschrieben. Die Erläuterungen in Kapitel 2 bilden die Basis für die weiteren Ausführungen und sind für das Immobilienmanagement von Bedeutung. Die Erklärungen sollen die Unterschiede und die Gemeinsamkeiten im Vergleich mit der Immobilienbewirtschaftung eines privaten Eigentümers verdeutlichen und vorhandene Eigenheiten aufzeigen.

Eine Abgrenzung in Kapitel 3 hat daraufhin das Ziel, Klarheit über den Untersuchungsgegenstand zu schaffen und zu definieren, welcher Ansatz der Bewertungslehre für die vorliegende Arbeit berücksichtigt und für welche Liegenschaften dieser eingesetzt wird. Elementar hierzu ist die Optik, aus welcher eine Neubewertung erfolgen soll, da je nach Zielsetzung und Rahmenbedingungen, unterschiedliche Methoden zum Einsatz kommen können. Abbildung 1 verdeutlicht den Gang der Untersuchung grafisch.

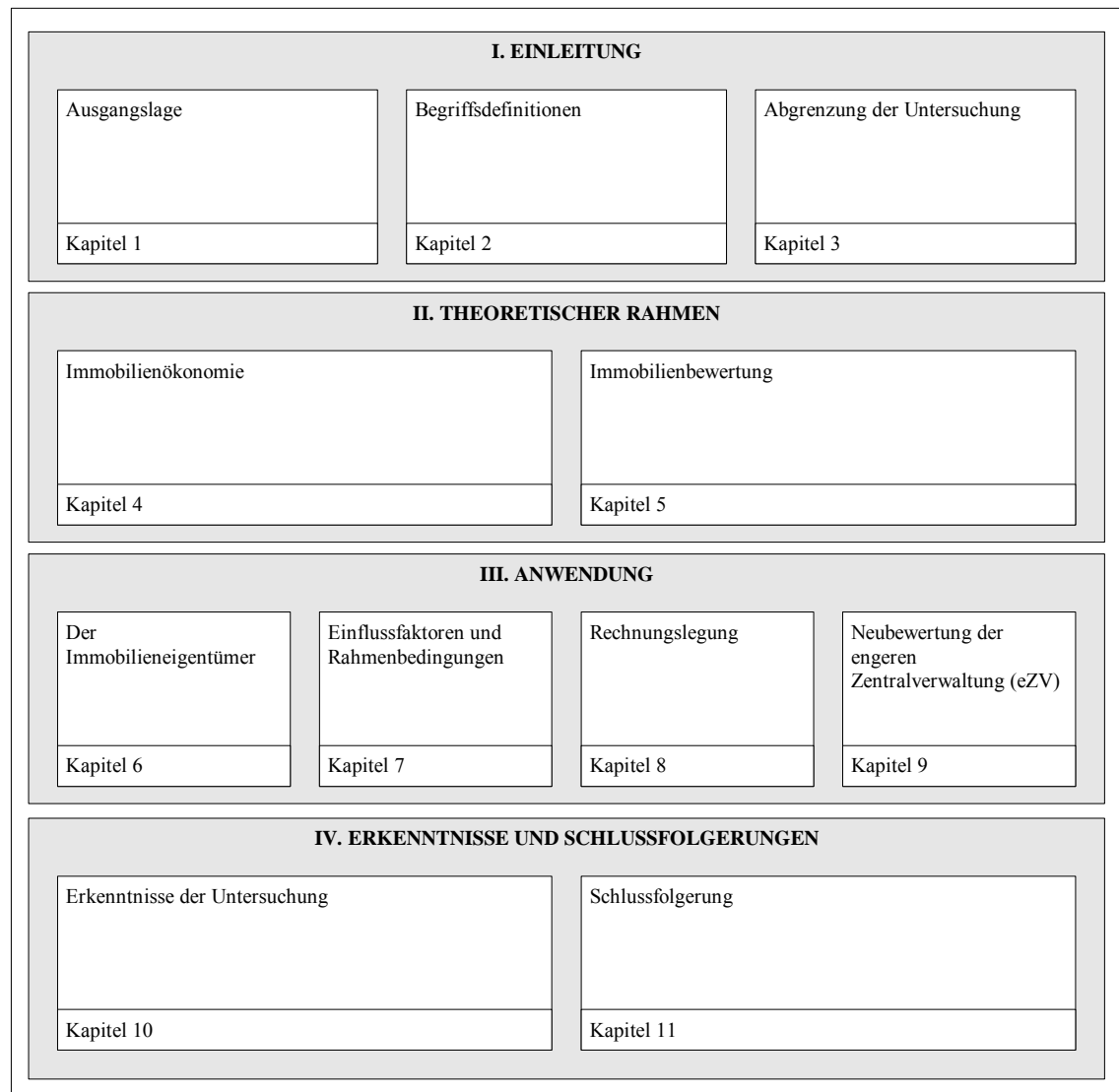


Abbildung 1: Gang der Untersuchung

Der zweite Hauptteil der Arbeit widmet sich dem theoretischen Rahmen, in welchem sich die Arbeit bewegt. Dazu wird in Kapitel 4 veranschaulicht, wie das Public Real Estate Management und die Immobilienbewertung in die Immobilienökonomie eingegliedert werden können. Ein allgemeiner Überblick über die Bewertungsansätze soll Klarheit über die Methodenvielfalt verschaffen (Kapitel 5).

Der Praxisteil der Arbeit befasst sich von Kapitel 6 bis Kapitel 9 mit der konkreten Anwendung am Beispiel von vier kantonalen Verwaltungsliegenschaften in der Stadt Zürich. Dazu werden nähere Informationen über den Kanton Zürich als Eigentümer vermittelt und es wird aufgezeigt, welche Immobilienstrategie er verfolgt. Im Weiteren gilt es, vorhandene Einflüsse und Rahmenbedingungen, mit Schwergewicht auf die aktuellen Tendenzen der Rechnungslegung, in die Untersuchung einzubeziehen. Die Ermittlung der Immobilienwerte für die zu analysierenden Liegenschaften sowie eine Gegenüberstellung mit den aktuellen Daten, bilden den Abschluss des Praxisteils. Die Berechnungen und die dazugehörigen Grundlagendaten sind im Anhang beigefügt.

Die zu Beginn der Arbeit formulierten Zielsetzungen werden im vierten Hauptteil auf ihre Erreichung hin überprüft. Die Erkenntnisse, Chancen und Risiken sind Inhalt des Kapitels 10. Den Abschluss der Arbeit bildet das Kapitel 11. Aufgrund der Ergebnisse werden die anfänglich formulierten Thesen reflektiert und hinterfragt. Anhand der Zielsetzung wird aufgezeigt, ob die Resultate dem Portfoliomanagement ermöglichen können, Handlungsanweisungen im Zusammenhang mit den untersuchten Betriebsliegenschaften zu definieren. Die abschliessenden Bemerkungen setzen den Schlusspunkt der Arbeit.

2 Begriffsdefinitionen

Zum einheitlichen Verständnis werden in diesem Kapitel grundlegende Begrifflichkeiten geklärt. Im öffentlichen Sektor bestehen einige Unterschiede zu privaten Immobilieneignern. Die Zielsetzungen der öffentlicher Hand und von privatwirtschaftlichen Unternehmungen sind für das Immobilienmanagement nicht immer deckungsgleich. Es stellt sich jedoch die Frage ob mit den Liegenschaften tatsächlich unterschiedlich umzugehen ist. Die Ziele können zwar unterschiedlich sein, was jedoch nicht zwingend heissen muss, dass das Real Estate Management in der Praxis auch differenziert umzusetzen ist.

2.1 Public Real Estate Management

Das Immobilienmanagement bei der öffentlichen Hand erscheint in der englischen Schreibweise als Public Real Estate Management (PREM). Analog dem Corporate Real Estate Management (CREM) für die betrieblich genutzten Liegenschaften einer privatwirtschaftlichen Unternehmung, stellt auch das PREM eine Führungskonzeption dar. Die Unterschiede bestehen im Wesentlichen bei der Zielsetzung und den Rahmenbedingungen, so zumindest die Interpretation aus der einschlägigen Literatur.

Die zunehmende Professionalisierung bei Privaten soll vermehrt auch für die öffentliche Hand adaptiert werden. PREM bedeutet „[...]die Optimierung des Immobilienbestandes, der Aufgabenerfüllung, der Organisation und der Struktur rund um die Immobilie, also der Wertschöpfung aus dem Immobilienvermögen der öffentlichen Hand“[...]⁸ und kann definiert werden „[...]als ein aktives, ergebnisorientiertes strategisches wie operatives Management des öffentlichen Immobilienvermögens und die bedarfsgerechte und wirtschaftliche Bereitstellung und Nutzung von Flächen für die öffentliche Aufgabenerfüllung unter Berücksichtigung der besonderen Belange der öffentlichen Auftragserfüllung und (gemeinnütziger) Zielsetzungen“.⁹ Eine weitere Formulierung des öffentlichen Immobilienmanagements lautet: „«unter Public Real Estate Management» (PREM) versteht man das

^{8,9} Vgl. Schulte et al. (2006), S. 25.

ganzheitliche Management von Immobilien der öffentlichen Hand. Ziel ist die Optimierung des Liegenschaftenbestands von Bund, Kantonen und Gemeinden sowie von Institutionen wie Kirchengemeinden. Analog zum «Corporate Real Estate Management» (CREM) der Privatwirtschaft geht es um die kosteneffiziente Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien.¹⁰ Anhand dieser Definitionen lässt sich ableiten, dass zur optimalen Bewirtschaftung von öffentlichen Liegenschaften ein strategisches Management unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gefordert ist.¹¹

2.1.1 Besonderheiten des Public Real Estate Managements

Im Vergleich zur Privatwirtschaft sind die Immobilien der öffentlichen Hand anderen Ansprüchen ausgesetzt.¹² In der Privatwirtschaft stehen vor allem renditeorientierte Eigentümerziele im Vordergrund. Bei der öffentlichen Hand bestand bis anhin weniger das Streben nach Gewinn im Zentrum, sondern vielmehr ein ausgeglichener Staatshaushalt¹³ (Vgl. Tabelle 1).

Die Regulierung innerhalb der Privatwirtschaft erfolgt über den Markt. Bei der öffentlichen Hand gibt es infolge des teils fehlenden Marktumfeldes nur eine ungenügende Regulierung. Im Zentrum steht die Daseinsvorsorge. Es dominieren vielerorts die Interessen von einzelnen Nutzergruppen, da eine Eigentümervertretung wie beim Kanton Zürich, oftmals nicht vorhanden ist.¹⁴ Ein weiterer Unterschied ist der vielfach fehlende Wettbewerbsdruck für die Verwaltungsstellen. Monopolartige Strukturen lassen einen externen Konkurrenzdruck nur bedingt zu, eine Orientierung am Markt fehlt. Die Verantwortung für den Erfolg ist in privatwirtschaftlichen Organisationen mit den zur Verfügung stehenden Mittel verbunden. Im öffentlichen Bereich findet diese Koppelung nur ungenügend statt, auch wenn neue Tendenzen eine wirkungsorientierte Führung der Verwaltung in Richtung einer betriebswirtschaftlichen Neuorientierung anstreben.¹⁵ Die Preisgestaltung unterliegt beim Staat nicht dem freien Wettbewerb. Ein Leistungsbezüger hat die staatlich festgelegten Gebühren und Tarife hinzunehmen (Kontrahierungszwang), da er die Leistung nicht anderweitig beziehen kann. Dies gilt für externe wie auch für interne Kunden. Auch im Personalwesen gibt es Unterschiede. Sonderleistungen können nicht mittels leistungsabhängiger Prämien belohnt werden. Motivierende monetäre Anreize fehlen weitgehend.

¹⁰ NZZ, 15.12.2001, S. 29.

¹¹ Vgl. Schedler / Siegel (2005), S. 85.

¹² Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 3.

¹³ Vgl. Schulte et al. (2006), S. 27.

¹⁴ Vgl. Ecke (2004), S. 24.

¹⁵ Vgl. Schedler / Proeller (2000), S. 18.

Aus Sicht des Autors sind diese Definitionen aus der Literatur aber kritisch zu deuten. Es wäre der falsche Weg, wenn vermeintliche Unterschiede von öffentlichem und privatem Immobilienmanagement dazu herhalten, einen unwirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Immobilien zu rechtfertigen. Dies würde verhindern, dass die Erfahrungen aus der Privatwirtschaft in die Portfoliobewirtschaftung einfließen, was letztlich nicht das Ziel innerhalb eines New Public Managements sein darf. Die Darstellung der Unterschiede in Tabelle 1 geht deshalb einher mit einer Auflistung von Problemfeldern im Public Real Estate Management.

	öffentlicher Sektor	privater Sektor
Zielsetzung	Gemeinwohlorientierung	Erwerbswirtschaftliche Orientierung
Wettbewerbssituation	Monopol	Konkurrenz
Erfolgsmessung	Haushaltsausgleich	Rendite
Ressourcen- und Erfolgsverantwortung	Loslösung	Koppelung
Preisgestaltung	staatliche Gebührenpolitik	marktliche Preisgestaltung
Personalführung	Entkoppelung von persönlicher Leistung und Entlohnung	Funktionierende Anreiz- und Sanktionssysteme

Tabelle 1: Öffentliche vs. privatwirtschaftliche Leistungserstellung¹⁶

Der Kanton Zürich hat die Probleme erkannt und mit der Schaffung neuer organisatorischer Strukturen die Weichen für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgang mit den Immobilien gestellt.¹⁷ Trotz vermehrter Orientierung am Wettbewerb bestehen die aufgeführten Unterschiede gegenüber der Privatwirtschaft derzeit weiterhin, wenngleich nicht mehr in derselben Ausprägung.

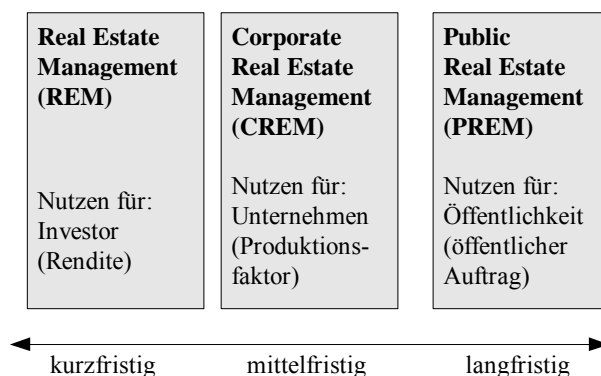


Abbildung 2: Zeithorizont des Real Estate Managements¹⁸

¹⁶ Quelle: Strassheimer (1998), S. 865.

¹⁷ Vgl. Kapitel 6.

¹⁸ Quelle: Arnold (2004), S. 18.

Nebst wirtschaftlichen Vorgaben hat das Immobilienmanagement der öffentlichen Hand auch einen städtebaulichen, sozialpolitischen und gesellschaftlichen Auftrag.¹⁹ Abbildung 2 verdeutlicht die langfristige Ausrichtung des Public Real Estate Managements. Die Zielsetzung muss gerade deshalb sein, die Abweichungen zum privaten Sektor zu minimieren und ökonomisch mit dem Liegenschaftenbestand umzugehen.

2.2 Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen

Bei der öffentlichen Hand wird eine erste Segmentierung in die beiden Gruppen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen vorgenommen. Das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung (CRG) vom 9. Januar 2006 definiert in §49 unter Absatz 2: „Die Vermögenswerte werden gegliedert in Finanz- und Verwaltungsvermögen“. Als Hauptkriterium für die Abgrenzung steht der Begriff „öffentliche Aufgabenerfüllung“.²⁰

2.2.1 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

Zur Sicherstellung der optimalen Erfüllung seiner dauernden Kernaufgaben besitzt der Staat die dafür notwendigen Immobilien im Verwaltungsvermögen. Sie werden als Betriebsliegenschaften bezeichnet. Ebenfalls kann im CRG unter §49 nachgelesen werden: „Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.“ Ist die Definition für ein Objekt zutreffend, gilt es als eine Betriebsliegenschaft und gehört zum Portfolio des Verwaltungsvermögens. Diese Gebäude sind an einen öffentlichen Zweck gebunden. Am Beispiel des Kantons Zürich, fällt dieses Vermögen in den Aufgabenbereich der Baudirektion, vertreten durch das Immobilienamt.

Gemäss *Schedler / Fischbacher / Lau (2006)*.²¹ können Liegenschaften im Verwaltungsvermögen nicht ohne weiteres verkauft werden. Eine solche Transaktion bedingt einen politischen Entscheid, da diese Objekte an einen rechtlichen Zweck zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit gebunden sind. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden nicht nach Marktwerten bewertet, sondern zu ihrem Anschaffungswert verbucht und anschliessend abgeschrieben.

2.2.2 Liegenschaften des Finanzvermögens

Dieses Portfolio enthält Objekte, welche nicht an einen öffentlichen Zweck gebunden sind. Solche Liegenschaften werden renditeorientiert bewirtschaftet und dienen als Anlageobjekte. Anhand seiner Anlage- und Veräusserungspolitik legt der Regierungsrat

¹⁹ NZZ, 15.12.2001, S. 29.

²⁰ Regierungsratsbeschluss 1688/2005.

²¹ Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 16.

des Kantons Zürich fest, wie mit diesen Liegenschaften umgegangen werden muss. So verfolgt die Regierung seit den Neunzigerjahren die Politik, Liegenschaften abzustossen, für die der Staat keine Verwendung mehr hat.²² Die Immobilien können also bei Bedarf jederzeit veräussert werden. Dies ist auch der Grund, warum diese Objekte zum Marktwert in der Bilanz aufgeführt werden. Die Finanzdirektion, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung, nimmt für dieses Immobiliensegment die entsprechenden Aufgaben wahr.

2.3 Immobilien-Portfoliomanagement

Das Portfoliomanagement „[...] umfasst die systematische und kontinuierliche Planung, Steuerung und Kontrolle eines Bestands von Grundstücken und Gebäuden mit dem Ziel, Erfolgspotenziale aufzubauen und umzusetzen.“²³ Die wirtschaftliche Verwaltung des Immobilienbestands und die Optimierung des Portfolios anhand der Zielsetzungen des Public Real Estate Managements stehen dabei im Vordergrund. Der Eigentümer bildet die wichtigste Anspruchsgruppe des Portfoliomanagements.²⁴

Das trifft auf den Kanton Zürich speziell zu, wurden doch die entsprechenden organisatorischen Strukturen für ein Immobilien-Portfoliomanagement in den letzten Monaten neu geschaffen.

Das betriebswirtschaftlich ausgerichtete Immobilienmanagement ist die Kernaufgabe der neuen Organisationseinheit Steuerung + Portfoliomanagement. Von zentraler Bedeutung sind dabei die Steuerung der anstehenden Bauinvestitionen sowie das Management des Gebäudebestandes.

Die Portfoliosicht ist dazu ebenso notwendig, wie die Betrachtung des einzelnen Objektes. Diese Aussage gilt auch für die Thematik der Bewertung.

3 Abgrenzung der Untersuchung

Je nach Anspruchsgruppe sind verschiedene Interessen vorhanden (Vgl. Abbildung 3). Eine Grundsatzfrage stellt sich somit zu Beginn einer Bewertung. Was ist das Ziel, das durch die Wertermittlung erreicht werden soll? Relevant dazu ist die Optik aus welcher die Ergebnisse einer Bewertung betrachtet werden. So unterschiedlich die Sichtweisen sind, so verschieden sind auch die Ansprüche an die Bewertungsergebnisse.

Für das allgemeine Verständnis und die Klärung der Ausgangssituation wird in den nachfolgenden Unterkapitel der Untersuchungsrahmen abgegrenzt.

²² Regierungsratsbeschluss 1037/2006.

²³ Pöll / Ecke (2006), S. 43.

²⁴ Vgl. Kaufmann (2003), S. 54.

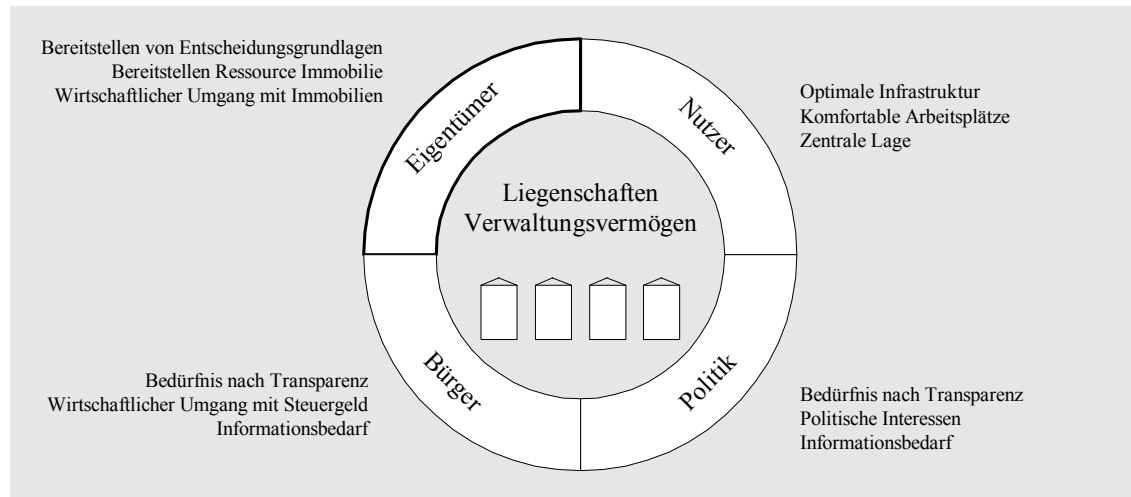


Abbildung 3: Anspruchsgruppen

Die Resultate der Bewertung sollen dem Immobilienmanagement neue Informationen zuführen. Dadurch können Entscheidungsgrundlagen für den Umgang mit den Betriebsliegenschaften erarbeitet werden. Die Anforderungen, welche anhand der aktuellen oder der künftigen Rechnungslegungsvorschriften gegeben sind, müssen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse aus der Neubewertung werden aus der Optik des Eigentümers, vertreten durch die Abteilung Steuerung + Portfoliomanagement, interpretiert.²⁵ Mögliche Abweichungen zwischen den Ergebnissen der Neubewertung und den heutigen Buchwerten werden aufgezeigt und ausgewertet.

3.1 Bewertungsmethoden

Es existieren vielfältige Ansätze zur Immobilienbewertung.²⁶ Es besteht nicht die Absicht, die einzelnen Methoden zu werten. Ziel der Arbeit ist es ebenfalls nicht, die einzelnen Bewertungsmethoden detailliert zu umschreiben, sondern zu verifizieren, welches Modell anhand der Problemstellung und den Rahmenbedingungen überhaupt zur Anwendung kommen darf. Jede Methode kann für den jeweiligen Fall Sinn machen. Die vorhandene Methodenvielfalt mit internationalen wie nationalen Ausprägungen macht einen Vergleich nicht immer einfach.²⁷ Das Bedürfnis nach einer Standardisierung wächst. Für die vorliegende Arbeit stehen Bewertungsverfahren im Vordergrund, wie sie in der Schweiz im Sinne einer „Best Practice“ Verwendung finden, was auch die Anwendung im Praxisteil ab Kapitel 9 zeigt.

Massgebend für die Wahl der Methode ist, ob dem Eigentümer Zahlungsströme (Cashflows) als Einnahmen zufließen oder nicht. Erträge werden üblicherweise durch Mieteinnahmen generiert. Sind Cashflows vorhanden, kommen hauptsächlich

²⁵ Vgl. Kapitel 6.1.3.

²⁶ Vgl. Schalcher (2003), S. 123.

²⁷ Vgl. RICS (2007), S. 21.

ertragsorientierte Methoden zum Einsatz. Liegenschaften ohne laufende Mieteinnahmen generieren keinen Cashflow und sind deshalb mit anderen Modellen zu bewerten.

Die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung werden durch den Eigentümer hauptsächlich zur Selbstnutzung verwendet. Allerdings bestehen verschiedentlich Mietverhältnisse für Laden- und Restaurationslokale in ebenerdigen Geschossen. Diese generieren Mieterträge, welche dem Finanzvermögen zuzurechnen und, im Falle einer ertragsorientierten Bewertung, zu berücksichtigen sind. Die restlichen Flächen werden zu reinen Verwaltungstätigkeiten genutzt. Es sind klassische Nutzungen durch die Direktionen mit ihren Ämtern, die dem Kanton keinerlei zusätzlichen Cashflow in die Staatskasse bringen.

3.1.1 Methoden für Liegenschaften ohne Cashflow

Bei der Bewertung von Liegenschaften der öffentlichen Hand sind einige Besonderheiten zu beachten. Die Objekte werden nicht im freien Immobilienmarkt gehandelt und dienen oft einem sozialen und kulturellen Zweck. Der Wert solcher Objekte ist nur schwer ermittelbar²⁸. Für die Bewertung der Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung sind die Methoden eingeschränkt, da die Ermittlung eines Marktwertes nicht möglich ist.

Schweizweit sind hauptsächlich zwei Bewertungsmethoden verbreitet, welche nicht ertragsorientiert sind. Beide Ansätze sind statische Methoden, das heisst der Zeitwert des Geldes wird nicht berücksichtigt.

- Hedonisches Modell
- Substanz- /Realwertbetrachtung

Die beiden Methoden werden nachfolgend erläutert.

Hedonisches Modell

Der Preis einer Immobilie wird durch die Eigenschaften einer Immobilie bestimmt. Das ist der Grundgedanke dieses Modells. Für die hedonische Methode wird eine statistische Regressionsanalyse auf effektive Handänderungen von Immobilien angewandt. Die Bewertung erfolgt zu tatsächlichen Marktpreisen.

Für die Bewertung nach dem hedonischen Ansatz werden Eigenschaften eines Gutes mit den impliziten Eigenschaftspreisen multipliziert und die entstehenden Produkte miteinander addiert.²⁹ Die Eigenschaftspreise werden aufgrund realer Transaktionsdaten und durch eine multiple Regression berechnet. Die Methode findet vor allem für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum Anwendung.

²⁸ Vgl. Pöll / Ecke (2006), S. 42.

²⁹ Vgl. Scognamiglio (2000), S. 44.

Zur Bewertung anderer Immobilientypen fehlen die notwendigen Marktdaten.³⁰ Für Büro- und Gewerbeobjekte findet die Methode in der Schweiz deshalb keine Anwendung und kommt für die Bewertung der engeren Zentralverwaltung nicht in Frage.

Substanz- /Realwertbetrachtung

Der Sachwert wird in der Schweiz auch als Realwert oder Substanzwert bezeichnet.³¹ Gemäss dem Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband (SIV) wird der Realwert folgendermassen definiert: „Die Realwertmethode ist eine Sachwertmethode (real = tatsächlich, wirklich). Der Realwert kann grundsätzlich bei allen Objekten geschätzt werden, die eine Bausubstanz aufweisen. Besonders geeignet ist er für die Bewertung von ertragslosen Objekten.“³² Der Realwert orientiert sich nicht am Markt und wird insbesondere zur Schätzung von eigengenutzten Immobilien verwendet.³³

3.1.2 Berücksichtigte Methoden

Die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung werden durch den Kanton genutzt und generieren als Betriebsliegenschaften keinen Cashflow. Die hedonische Methode kann aufgrund der fehlenden Vergleichs- und Marktdaten für Büro- und Verwaltungsbauten nicht eingesetzt werden. Abbildung 4 verdeutlicht die Hauptunterscheidung in Liegenschaften mit und ohne Cashflows. Stark umrandet dargestellt ist die Methode der Realwertberechnung, wie sie für Betriebsliegenschaften – also auch für Liegenschaften des Verwaltungsvermögens – eingesetzt werden kann.

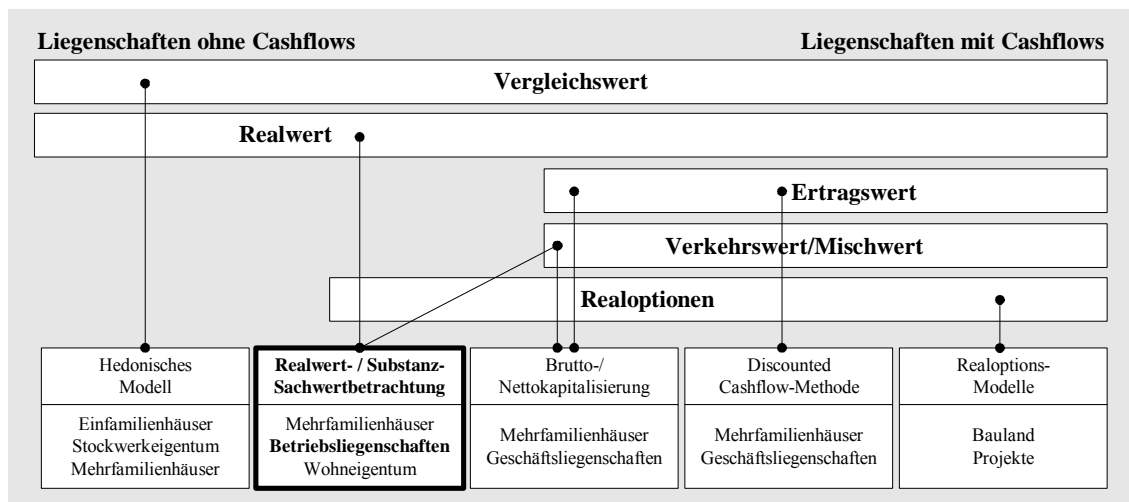


Abbildung 4: Methoden der Immobilienbewertung³⁴

³⁰ Vgl. Lepoldsberger (1998), S. 35.

³¹ Vgl. Loderer et al. (2005), S. 1033.

³² Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 97.

³³ Vgl. Leopoldsberger (1998), S. 54 f.

³⁴ Quelle: Grafik in Anlehnung an Wüest & Partner.

Einen wesentlichen Einfluss für die Wahl der Methode ergibt sich aus der Sicht der Rechnungslegung (siehe Kapitel 8). Die durch den Kanton Zürich angestrebte Einführung der Rechnungsstandards nach IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) per 01.01.2009 muss deshalb mitberücksichtigt werden. Gemäss diesen Standards hat die Berechnung des Anlagevermögens, zu welchem die Betriebsliegenschaften zählen, nach einer Cost-Methode zu erfolgen.³⁵ Die Ermittlung eines Sach- oder Substanzwertes entspricht dieser Anforderung und kann somit angewendet werden.³⁶

Für die Bewertung der Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung wird deshalb das Realwertverfahren³⁷ für die vorliegende Arbeit bestimmt.

3.2 Liegenschaften

Diese Arbeit befasst sich ausschliesslich mit Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Objekte des Finanzvermögens sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Der Kanton Zürich ist Besitzer eines sehr heterogenen Bestandes an Betriebsliegenschaften. Zurzeit befinden sich 1192 Objekte im Verwaltungsvermögen. Diese haben einen Buchwert von rund 3.6 Mia. Franken³⁸. Darunter sind Schlösser ebenso zu finden wie Schulhäuser oder Haftanstalten. Der zum Teil historisch gewachsene Gebäudebestand erfüllt die unterschiedlichsten Zwecke und deckt die verschiedensten Bedürfnisse ab. Anhand der Heterogenität lässt sich schliessen, dass mit diesen Immobilien auch unterschiedlich umgegangen werden muss.

Eine Aufgabe des Portfoliomanagements ist zu entscheiden, welche Liegenschaften zu halten sind und welche gegebenenfalls veräussert oder gekauft werden sollen.

3.2.1 Immobilienkategorien

Ein Portfolio kann nach unterschiedlichen Kriterien kategorisiert werden.³⁹ Die Anforderungen an das Immobilienmanagement sind, je nach Art des Objektes, unterschiedlich. Diesem Umstand sollte mittels einer entsprechenden Kategorisierung Rechnung getragen werden⁴⁰. Eine Segmentierung des Bestandes in möglichst homogene Objekt-Cluster stellt eine gängige Methode dar. Unterschiedliche Kriterien können dabei der Segmentierung dienen. Für die Immobilien des Verwaltungsvermögens des Kantons Zürich besteht zurzeit noch keine offiziell

³⁵ Vgl. Bergmann / Gamper (2004), S. 91f.

³⁶ Vgl. Leopoldsberger (1998), S. 112.

³⁷ Nachfolgend wird der Begriff Realwert synonym für den Begriff Substanzwert verwendet.

³⁸ Angaben anhand Anlagenbuchhaltung Finanzdirektion des Kantons Zürich.

³⁹ Vgl. Pöll / Ecke (2006), S. 41.

⁴⁰ Vgl. Ecke (2004), S. 169.

definierte Unterteilung. Eine Clusterung für den kantonalen Immobilienbestand der Betriebsliegenschaften leitet sich aus dem Kriterium der *Objektnutzung* ab und könnte im Sinne eines Vorschlages, wie in Tabelle 2 dargestellt, aussehen.

A. Büro- und Verwaltungsbauten	E. Historische Bauten
B. Schule und Sport	F. Infrastrukturbauten
C. Medizin und Pflege	G. Parzellen (Fonds)
D. Justiz und Vollzug	H. Andere

Tabelle 2: Liegenschaften-Kategorien des Verwaltungsvermögens

Die für die Arbeit zu analysierenden Objekte der engeren Zentralverwaltung werden durch den Staat hauptsächlich zu Verwaltungstätigkeiten genutzt. Es handelt sich demzufolge um Objekte, welche der Klasse A, *Büro- und Verwaltungsbauten*, zugehören.

3.2.2 Marktgängig / beschränkt marktgängig

Eine weitere Hauptunterteilung kann bezüglich des Marktumfeldes vorgenommen werden.⁴¹ Die Fragestellung lautet: Existieren auf dem Immobilienmarkt potenzielle Interessenten für die Nutzung einer Liegenschaft? Wenn dem so ist, spricht man von einer *marktgängigen* Liegenschaft. Demgegenüber wird es für eine Vielzahl von Objekten nicht möglich sein, ohne unverhältnismässigen Aufwand eine Drittverwendung herbeizuführen, obwohl angenommen werden kann, dass es für jeden Gebäudetypus einen potenziellen Interessenten und dementsprechend auch einen gewissen Markt gibt. Als Beispiel seien hier Gebäude mit einer eindeutigen Zweckgebundenheit, wie ein Gefängnisbau oder ein Feuerwehrlokal genannt. Solche Objekte gehören zur Kategorie *beschränkt marktgängig* und es handelt sich dabei typischerweise um Liegenschaften im Verwaltungsvermögen des Kantons Zürich.

3.2.3 Zu untersuchende Immobilien

Die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung wurden durch den Autor gewählt, weil davon ausgegangen wird, dass diese Büro- und Verwaltungsbauten durch ihre zentrale innerstädtische Lage besonders interessante Erkenntnisse durch eine Neubewertung zutage fördern könnten. Die Objekte erfüllen die Voraussetzungen, die nötig sind, damit die formulierten Hypothesen auf sie angewandt werden können. Die Gebäude symbolisieren die Kantonale Verwaltung mit ihrem Sitz inmitten der Stadt Zürich und sind der Bevölkerung vertraut. Die ausführlichen Eckdaten mit den Informationen zu den Gebäuden sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen.

⁴¹ Vgl. Müller / Kaven (2007), S. 8.

3.3 Rekapitulation Abgrenzung

Die Neubewertung soll mittels Realwertverfahren durchgeführt werden, da durch die Eigennutzung keine Cashflows generiert werden. Die Realwertmethode entspricht der Vorgabe der zukünftigen Rechnungslegung.

Aus dem Immobilienbestand des Verwaltungsvermögens sind die Objekte der engeren Zentralverwaltung Gegenstand der Untersuchung. Die Gebäude werden der Kategorie Büro- und Verwaltungsbauten zugeordnet. Die Untersuchung erfolgt aus der Optik des Portfoliomanagements in seiner Rolle der Eigentümervertretung und schränkt sich folgendermassen ein:

- Engere Zentralverwaltung
- Büro- und Verwaltungsbauten
- Realwertverfahren
- Optik des Portfoliomanagements

II. THEORETISCHER RAHMEN

4 Immobilienökonomie

In den nächsten Kapiteln soll die zu behandelnde Thematik innerhalb des wissenschaftlichen, theoretischen Rahmens dargestellt werden. Es wird dabei noch nicht explizit auf den Untersuchungsgegenstand eingegangen. Vielmehr besteht die Absicht, die Arbeit, insbesondere die Bewertungsthematik, innerhalb der Immobilienökonomie zu positionieren.

Schulte (2005) stellt das Wirtschaftskonzept anhand des „Hauses der Immobilienökonomie“ (Abbildung 5) grafisch im Sinne eines Rahmengerüsts dar, in welchem managementorientierte, institutionelle, typologische und interdisziplinäre Aspekte zu unterscheiden sind. Bei der Immobilienökonomie handelt sich also um ein interdisziplinäres Forschungsgebiet.⁴²

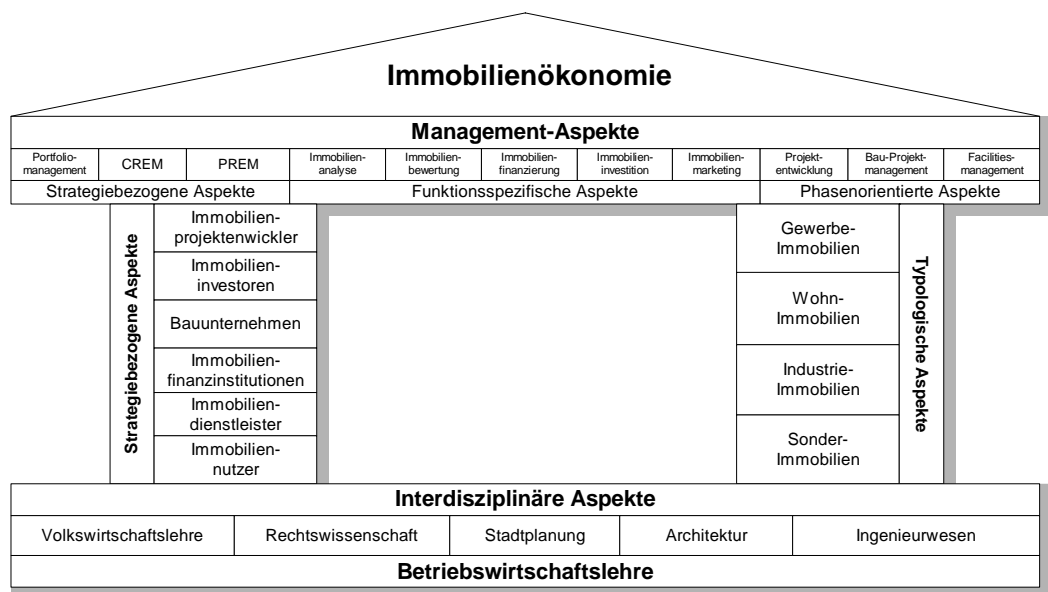


Abbildung 5: Haus der Immobilienökonomie⁴³

4.1 Einordnung in die Wissenschaftsdisziplin

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit stellt die Bewertungsthematik beim Immobilienmanagement des Kantons Zürich einen Schwerpunkt dar. Ebenfalls von entscheidender Bedeutung ist das Portfoliomanagement, da sich durch die Neubewertung letztendlich strategische Entscheidungen innerhalb des Portfolios der Betriebsliegenschaften herbeiführen lassen sollen.

⁴² Vgl. Schulte (2005), S. 56; Ecke (2004), S. 4.

⁴³ Quelle: Schulte (2005), S. 56.

Das öffentliche Immobilienmanagement oder Public Real Estate Management sowie das Portfoliomanagement werden den strategiebezogenen Aspekten zugeordnet (Vgl. Abbildung 5). Es steht eine langfristige und nachhaltige Entwicklung im Vordergrund.⁴⁴ Die Immobilienbewertung ist den funktionspezifischen Aspekten zugeteilt. Strategiebezogene wie auch funktionsbezogene Aspekte zählen im „Haus der Immobilienökonomie“ zu den Management-Aspekten. In Kapitel 3.2.1 wurde erläutert, dass der sehr heterogene Immobilienbestand in Kategorien unterteilt werden kann. Dies lässt erkennen, dass auch den typologischen Aspekten eine Bedeutung zukommt. Betrachtet man das umfassende Aufgabenfeld des Immobilienmanagements beim Kanton Zürich, kann eine scharfe Abgrenzung zu allen weiteren Teilgebieten generell nicht vorgenommen werden. Sämtliche vier Aspektgruppen wirken auf die Tätigkeiten des öffentlichen Immobilienmanagements ein und beeinflussen dieses.⁴⁵

5 Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung gilt als eine zentrale Aufgabe innerhalb des Managements von Liegenschaften.⁴⁶ Sie soll es ermöglichen, die richtigen Investitionen zu beschliessen sowie auf operativer und strategischer Ebene zu entscheiden.⁴⁷ Es sind also Erkenntnisse gesucht, die für das Portfoliomanagement von Bedeutung sind.

Die Bewertung von Immobilien wird auch im öffentlichen Sektor immer entscheidender. Durch oftmals angespannte Finanzlagen ist das kommunale Immobilienmanagement gefordert, um die richtigen Entscheidungen herbeizuführen.⁴⁸ Doch dazu müssen vorrangig die Immobilienwerte bekannt sein und, wo dies nicht gegeben ist, durch Experten ermittelt werden. Die Ermittlung durch Sachverständige wird durch die Besonderheit der Immobilie als Wirtschaftsgut notwendig. Es stehen nur selten Marktdaten zur Bewertung zur Verfügung. Dies gilt für die heterogenen Betriebsliegenschaften der öffentlichen Hand ganz besonders, da diese Objekte üblicherweise über eine lange Zeitspanne zweckgebunden betrieben werden und eine Veräusserung nur mit politischem Konsens realisiert werden kann. Durch diese Umstände finden kaum Handänderungen statt.

In der Schweiz ist der Begriff der „Schätzung“ für die Immobilienwertermittlung geläufig. Allein dieser Ausdruck verrät, dass es sich nicht um eine exakte Wissenschaft handelt, sondern eher um den Versuch einer möglichst genauen Berechnung von

⁴⁴ Vgl. Schulte et al. (2006), S. 25.

⁴⁵ Vgl. Ecke (2004), S. 5.

⁴⁶ Vgl. Schulte (2005), S. 455.

⁴⁷ Vgl. Loderer (2005), S. 9-12.

⁴⁸ Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 8.

bestimmten Werten durch die jeweiligen Sachverständigen.⁴⁹ Wird eine Immobilie bewertet, so wird ihr Wert letztendlich geschätzt.

5.1 Preis / Wert

Die Begriffe Preis und Wert sind nicht identisch. Ziel der Immobilienbewertung ist es, mittels einer Schätzung einen Wert zu ermitteln, der dem zu erwartenden Preis möglichst nahe kommt. Im Zentrum steht ein Nutzen, den ein Gut stiften kann. Der Wert eines Objektes ist der in Geld ausgedrückte Nutzen, welcher ein Objekt schafft.⁵⁰ Dieser Nutzen kann für den jeweiligen potenziellen Marktteilnehmer individuell verschieden sein. Aus diesem Grund sind Werte relativ.⁵¹ Ein Preis entsteht, wenn sich Anbieter und Nachfrager durch Verhandlungen nähern und dadurch ein Geschäft getätigt werden kann.⁵² Handelt es sich wie bei den Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung um eigengenutzte Objekte, ist vor allem der Wert für die Eigentümerschaft entscheidend. Ein Preis wäre erst dann von Bedeutung, wenn der Entschluss gefällt würde, die Liegenschaften auf den Markt zu bringen.

5.2 Anlässe für eine Bewertung

Verschiedene Fälle können Auslöser für eine Bewertung von Immobilien sein. Die Auslöser für eine Bewertung sind eng mit der jeweiligen Zielsetzung des Betrachters verknüpft. Ein Investor dürfte ein anderes Ziel verfolgen als ein Finanzierungsinstitut oder ein privater Eigentümer.

Betrachtet man im Besonderen die Portfolios im Public Real Estate können folgende Anlässe eine Neubewertung begründen:⁵³

- Verbesserung der Transparenz über vorhandene Vermögenswerte
- Ermittlung von standardisierten Kennzahlen für das Benchmarking
- Informationszwecke
- Ermittlung einer internen Verrechnungsmiete
- Erstellung einer Vergleichsbasis zur Bewertung von Investitionsalternativen
- Gesamtanierung, Neubewertung Gebäudeversicherung
- Wechsel in der Rechnungslegung
- Bilanzierung: Abbildung der tatsächlichen Finanzlage

Eine Bewertung wird nicht zwangsläufig durch eine Auflage oder eine externe Rahmenbedingung ausgelöst. Eine Neubewertung kann auch unter dem Aspekt der

⁴⁹ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 11.

⁵⁰ Vgl. Gantenbein (2000), S. 119.

⁵¹ Vgl. Schalcher (2003), S. 106.

⁵² Vgl. Fierz (2005), S. 195.

⁵³ Vgl. Pöll / Ecke (2006), S. 41-42.

Informationsbeschaffung aus eigenem Antrieb erfolgen. Dies dürfte in Zukunft vermehrt der Fall sein, da die Bewertung des öffentlichen Immobilienbestandes auch im Zusammenhang mit den Reformen in der Verwaltung eine Kernaufgabe bildet.⁵⁴

Für die vorliegende Arbeit sind zwei Gründe entscheidend: Einerseits muss eine Neubewertung aufgrund der Umstellung der Rechnungslegung zwangsläufig erfolgen und andererseits soll dieser Umstand dazu benutzt werden, um aus den Bewertungsergebnissen allgemeine Entscheidungshilfen für das Portfoliomanagement zu generieren.⁵⁵

5.3 Realwertmethode

Um mit dieser Methode den Realwert, auch als Substanz- oder Sachwert bezeichnet, berechnen zu können, müssen die Wiederbeschaffungswerte der Baute und des Landes ermittelt werden. Die nachfolgenden Erläuterungen zu diesem Bewertungsansatz basieren auf der Umsetzung, wie sie hierzulande praktiziert wird. Die Methode ist in der Schweiz sehr verbreitet, um die Substanz von Bauten und Anlagen zu schätzen.⁵⁶

Basis für das Modell bildet die Grundannahme, „[...] dass ein Käufer nicht bereit ist, mehr für eine Immobilie zu bezahlen, als er heute für deren Erstellung (unter Berücksichtigung der Altersentwertung) bezahlen müsste.“⁵⁷

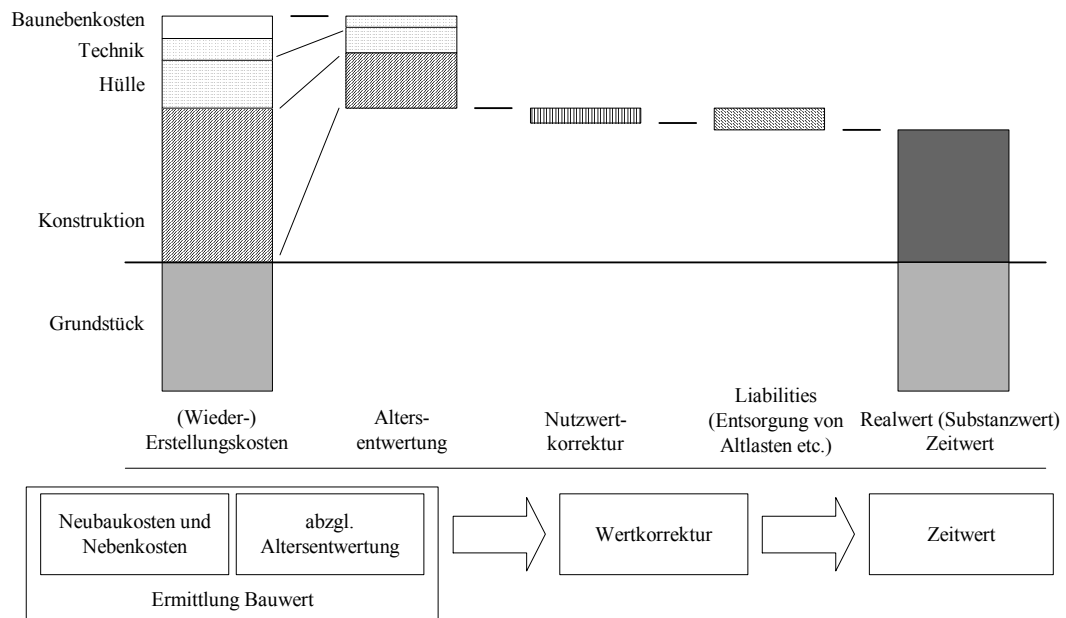


Abbildung 6: Realwertmethode⁵⁸

⁵⁴ Vgl. Kapitel 7.1.

⁵⁵ Vgl. Ecke (2004), S. 173.

⁵⁶ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 97.

⁵⁷ Scognamiglio (2000), S. 10.

⁵⁸ Quelle: Grafik in Anlehnung an Wüest & Partner.

Der Realwert ist also der Betrag, der benötigt wird, um ein Aktivum zu replizieren.⁵⁹ Der Wiederbeschaffungswert setzt sich zusammen aus dem Wert des Bodens und dem Wert der Baute:

$$\mathbf{Realwert = Bauwert + Landwert}$$

Für die Erklärung und für die Anwendung der Methode wurde hauptsächlich auf die Literatur des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes (SIV) zurückgegriffen. Dies deshalb, weil es sich um eine praxisorientierte Auslegung handelt, wie sie schweizweit häufig umgesetzt wird.

Der Schweizer Immobilienschätzer-Verband definiert den Realwert wie folgt: „Der Realwert ist die Summe vom Zeitwert aller Bauten und baulichen Anlagen inkl. Erschließung, Vorbereitungsarbeiten, Umgebung und Baunebenkosten sowie vom Landwert.“ Dem Zeitwert kommt die Bedeutung zu, dass die Altersentwertung zu berücksichtigen ist.

In den nächsten Abschnitten wird auf die Komponenten Bauwert und Landwert näher eingegangen.

5.3.1 Bauwert

Der Bauwert wird gebildet durch die Neubaukosten und durch die Nebenkosten. Abgezogen von dieser Summe wird die Altersentwertung. Als Resultat entsteht somit ein aktueller Bauwert.⁶⁰

$$\mathbf{Bauwert = Neubaukosten + Nebenkosten - Altersentwertung}$$

Die Elemente des Bauwertes werden in den nächsten Abschnitten näher beschrieben.

Neubaukosten:

Neubaukosten können auf unterschiedliche Art und Weise ermittelt werden. Je nach Ausgangslage und vorhandenen Daten ist dabei zu entscheiden, welche Berechnung in Frage kommt.

Variante A: Bei neueren Gebäuden sollte in den meisten Fällen eine Bauabrechnung vorliegen, denn diese bildet die Basis für eine Wertermittlung durch Baukostenindizes. Das Statistische Amt der Stadt Zürich veröffentlicht seit dem Jahre 1939 jährlich einen Wohnbaukostenindex. Die Neubaukosten werden durch Multiplikation der ursprünglichen Erstellungskosten mit dem heutigen Stand des Baukostenindexes berechnet.

$$\mathbf{Neubaukosten = \frac{\mathit{historische\ Baukosten}}{\mathit{historischer\ Stand\ Baukostenindex}} \times \mathit{aktueller\ Baukostenindex}}$$

⁵⁹ Vgl. Loderer (2006), S. 1033.

⁶⁰ Vgl. Scognamiglio (2005), S. 11; Leopoldsberger / Thomas / Naubereit (2005), S. 492.

Variante B: Ein zweites Verfahren ist die Berechnung nach Gebäudeeinheiten. Dies kann nach Flächenkennzahlen oder anhand des Gebäudevolumens erfolgen. In der Schweiz ist der Begriff „Kubikmeterpreis“ gebräuchlich. Dieser wird anhand vergleichbarer Objekte abgeschätzt und mit dem Gebäudevolumen multipliziert. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere dann, wenn keine Bauabrechnung vorhanden ist respektive die ursprünglichen Neubaukosten unbekannt sind.⁶¹ In der Schweiz ist eine genormte Gliederung der Baukosten mit dem Baukostenplan (BKP) durch die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) entwickelt worden. Die Kubatur dient dabei zur Berechnung der Gebäudekosten anhand der BKP Gruppe 2.

Nebenkosten:

Die BKP Gruppe 5 beinhaltet die Nebenkosten, die jedoch nicht mit den Nebenkosten im Rahmen des Vermietungswesens zu verwechseln sind.

Betriebseinrichtungen (BKP Gruppe 3) werden nur berücksichtigt, falls es sich um fest eingebaute Einrichtungen für eine spezialisierte Nutzung des Gebäudes handelt. Auch keine Aufnahme finden die Vorbereitungsarbeiten (BKP Gruppe 1), da diese nur während der Bauzeit entstehen.⁶² Die Nebenkosten dürfen weder im Landpreis noch im Gebäudewert bereits enthalten sein.

Altersentwertung:

Der Wertverlust von baulichen Anlagen entsteht durch die wirtschaftliche und technische Entwertung sowie durch die Intensität der Nutzung.⁶³ Bezüglich der Nutzung ist entscheidend, wie intensiv das Gebäude beansprucht und wie gut die Liegenschaft unterhalten wurde. Unter der wirtschaftlichen Entwertung ist eine Wertminderung aufgrund geänderter Ansprüche der Nutzer zu verstehen. Beispielhaft dazu wäre ein Verwaltungsgebäude älterer Bauart, das die heutigen Bedürfnisse an eine moderne Büronutzung nicht mehr zu erfüllen vermag.

Die technische Entwertung drückt die Abnutzungserscheinungen an der Bausubstanz aus. Bei der Beurteilung der Entwertung sind die unterschiedlichen Lebensdauern der einzelnen Bauteile zu berücksichtigen.

5.3.2 Landwert

Für die Berechnung des Landwertes sind in der Schweiz zwei Methoden verbreitet. Es handelt sich dabei um die Landwertberechnung mit der Marktvergleichsmethode und um die Berechnung mit der *Lageklassenmethode* nach Naegeli. Naegeli und Wenger entwickelten die Methode Ende der 50er Jahre. Dazu wurden acht Lageklassen

⁶¹ Vgl. Loderer (2006), S. 1034.

⁶² Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000) (2000), S. 102.

⁶³ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 105; Loderer (2006), S. 1035.

ermittelt, in welche die Grundstücke zugeteilt werden können.⁶⁴ Die Landpreise werden unter anderem in Relation zum Gesamtwert (Realwert) der Immobilien gesetzt. Dadurch wird ein so genannter „Relativer Landanteil“ bestimmt.

$$\text{Relativer Landanteil} = \text{Lageklasse} \times 0.0625^{65}$$

Die Lageklassentheorie geht davon aus, dass überbautes Land nicht mehr im Markt gehandelt wird und dadurch auch nicht mit diesem zu vergleichen ist. Der Wert des Landes ist lediglich von der tatsächlich realisierten baulichen Nutzung bestimmt.

Die *Marktvergleichsmethode* verfolgt einen anderen Ansatz. Anhand möglichst vieler aktueller Landverkäufe an ähnlicher Lage wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis ermittelt. Über Preisauf- oder Abschläge werden allfällige Unterschiede berücksichtigt und auf den errechneten Quadratmeterpreis übertragen. Durch den Umstand, dass für die vorliegende Untersuchung kaum Marktdaten zur Verfügung stehen, kommt die Marktvergleichsmethode für diese Arbeit nicht in Betracht und es wird die Lageklassenmethode eingesetzt.

In den nächsten Kapiteln folgt die Praxis-Anwendung der vorangegangenen theoretischen Ausführungen.

⁶⁴ Vgl. Naegeli / Wenger (1997), S. 26-28

⁶⁵ 0.0625 (6.25%) entspricht dem Wert aus der empirischen Untersuchung von Naegeli und wird auch als „LK-Einheitszahl“ bezeichnet. Sie entspricht dem damaligen Kapitalisierungssatz der Vergleichsobjekte.

III. ANWENDUNG

6 Der Immobilieneigentümer

Eigentümer sämtlicher Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen des Kantons Zürich ist der Staat. In seinem Kompetenzbereich nimmt der Regierungsrat treuhänderisch dessen Interessen wahr. Der Regierungsrat hat im Rahmen des Sanierungsprogramms 04⁶⁶ erkannt, dass ihm die notwendigen Informationen und Instrumente fehlen, um den Immobilienbereich strategisch führen zu können. Das im Jahre 2003 eingeleiteten Projekt „Immobilien“ hatte zum Ziel, diesen Misstand zu beseitigen. Aufgrund dessen wurden mit dem Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2005 (RRB Nr. 1688/2005) das Leitbild und die strategischen Ziele für die Betriebsliegenschaften festgelegt. Weiter wurde beschlossen, dass ein Immobilienamt innerhalb der Baudirektion zu schaffen sei.⁶⁷

Per 1. Januar 2007 übernahm die neu geschaffene Abteilung „Steuerung + Portfoliomanagement“ die strategischen Aufgaben des Immobilienamtes. Im Regierungsratsbeschluss 1688/2005 wurde festgehalten: „Die Aufgabe des Immobilienamtes besteht darin, im Auftrag des Regierungsrates Leitbild und Strategie für die Betriebsliegenschaften umzusetzen, die Eigentümerinteressen und -funktionen wahrzunehmen sowie die Projektierung, Realisierung und Bewirtschaftung der Betriebsliegenschaften strategisch zu planen und zu steuern.“ Das Immobilienamt dient somit als Steuerungsorgan im Auftrag des Regierungsrates und hat bei seinen Tätigkeiten die Eigentümerinteressen zu wahren. Anhand dieser Rolle ist ableitbar, dass die Ziele der vorliegenden Arbeit zur Umsetzung dieser Aufgaben dienen.

6.1 Leitbild und strategische Ziele

Mit dem Leitbild und den strategischen Zielen für die Betriebsliegenschaften, schafft der Regierungsrat die Grundlage für alle Aktivitäten in deren Bereich. Damit soll eine zeitgerechte Steuerung und die Reaktionsfähigkeit bei sich verändernden Verhältnissen ermöglicht werden. Ebenso wichtig sind Kontinuität in den Entscheidungen und die Schaffung von Transparenz.

⁶⁶ Im Frühjahr 2003 wurden durch den Regierungsrat 144 Einzelmassnahmen im Umfang von rund 1.5 Milliarden Franken vorgeschlagen, um den Finanzhaushalt zwischen den Jahren 2000 und 2007 auszugleichen.

⁶⁷ Regierungsratsbeschluss 1688/2005: Sanierungsprogramm 04, Teilprojekt Immobilien: Schaffung eines Immobilienamtes.

6.1.1 Leitbild und strategische Ziele

Die organisatorischen Grundlagen hat der Regierungsrat in drei Leitsätzen definiert.⁶⁸

Für das Immobilienmanagement sind folgende Aspekte aus den Leitsätzen von besonderer Bedeutung:

- Die Interessenwahrung der Eigentümerschaft für die Betriebsliegenschaften wird im Auftrag des Regierungsrates durch das Immobilienamt wahrgenommen.
- Im Vordergrund stehen die Kriterien Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und architektonisch-städtebaulichen Anliegen.

Es bestehen drei grundlegende strategische Zieldefinitionen für den Umgang mit den Immobilien des Verwaltungsvermögens. Es sind dies: Planung, Bereitstellung und Bewirtschaftung. Aus dem Leitbild und den strategischen Zielen definieren sich letztendlich die Kernaufgaben des Immobilienamtes.

6.1.2 Aufgaben des Immobilienamtes

Die Aufgaben des Immobilienamtes können auf zwei Hauptfunktionen verteilt werden. Zum einen auf die Rolle als zentraler Bewirtschafter (Betrieb und Instandhaltung) und zum anderen auf die Funktion als Steuerungsorgan im Auftrag des Regierungsrates. Für diese Arbeit steht die Rolle des Steuerungsorgans im Zentrum und mit ihr die folgenden Kernaufgaben für die Abteilung Steuerung + Portfoliomanagement:

- Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen
- Erarbeitung von Alternativen und Alternativszenarien
- Erhebung von Kennwerten
- Überprüfung und Beurteilung der Immobilienkennwerte

Letztendlich geht es darum, mit den Immobilien, das heisst mit dem Steuergeld, vernünftig und wirtschaftlich umzugehen. Genau diese Forderung hat das Immobilienamt umzusetzen. Zu dessen Hauptaufgaben kann die Immobilienbewertung einen wichtigen Teilbeitrag leisten, sofern sie Nutzen stiftend durchgeführt wird. Wie in der anfänglichen Zieldefinition dieser Arbeit formuliert, sollte die Immobilienbewertung in der Lage sein, aufschlussreiche Ergebnisse zu liefern. Dazu wird die engere Zentralverwaltung einer näheren Betrachtung unterzogen.

⁶⁸ Anhang I zum Regierungsratsbeschluss 1688/2005: Sanierungsprogramm 04, Teilprojekt Immobilien: Schaffung eines Immobilienamtes.

6.2 Die engere Zentralverwaltung (eZV)

Der Kanton Zürich besitzt zum Zwecke seiner Aufgabenerfüllung verschiedene Verwaltungsbauten in der Stadt Zürich. Die Bezeichnung engere Zentralverwaltung, abgekürzt eZV, umfasst vier zentral gelegene Gebäude, die sich auf drei Parzellen befinden (rot eingefärbte Liegenschaften).

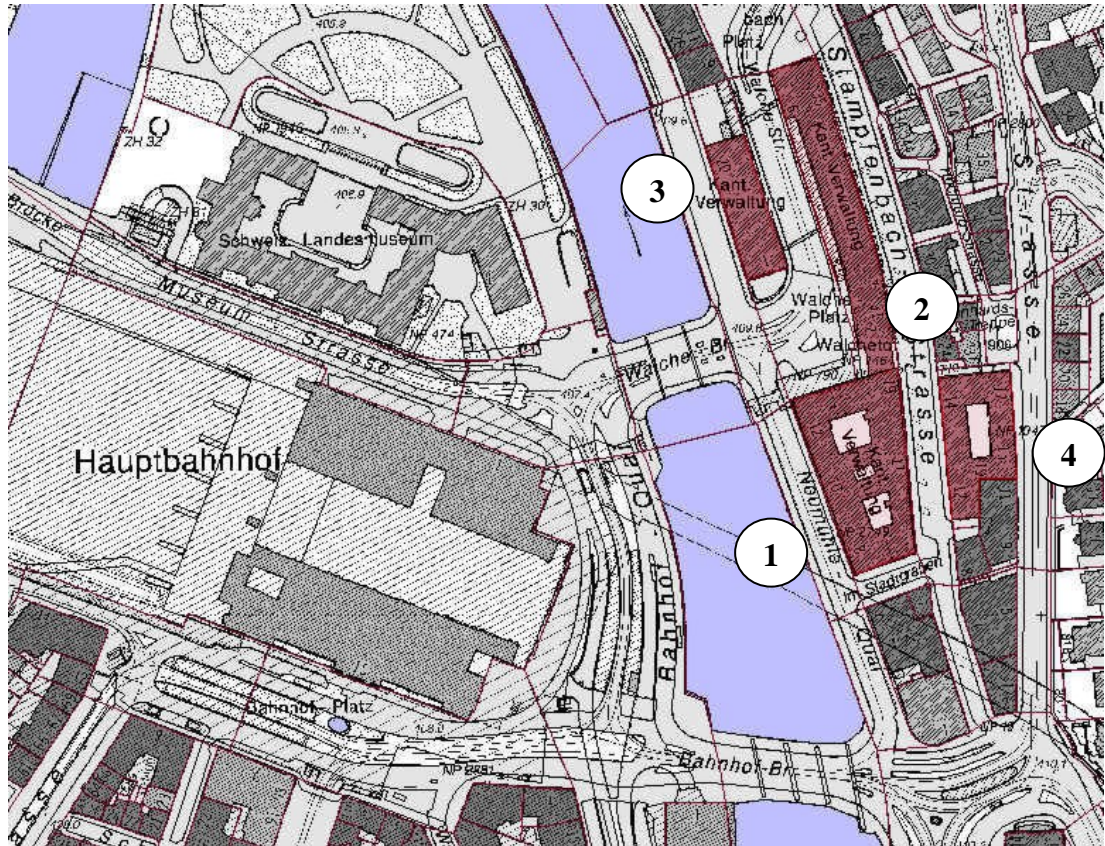


Abbildung 7: Situationsplan

Die Liegenschaften liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und befinden sich nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof Zürich entfernt an sehr zentraler Lage.

	Gebäudename	Adresse(n)	Katasternummer
1	(KEH) Kaspar-Escher-Haus	Stampfenbachstrasse 15/17, Neumühlequai 8/10/12	261AA7003
2	(Walchetor / Walcheturm) Walche	Stampfenbachstrasse 31/33/35, Walchestrasse 2/4	261AA7003
3	Neumühle	Walcheplatz 1, Neumühlequai 20	261AA7004
4	Stampfe	Stampfenbachstrasse 12/14, Weinbergstrasse 15/17	261AA7008

Tabelle 3: Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung (eZV)

Die detaillierten Eckdaten zu den einzelnen Liegenschaften befinden sich in den Gebäudestammbüchern in den Anhängen 10.1 bis 10.4.

7 Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen

Verschiedene Ansprüche können die Bewertung beeinflussen. Der Antrieb für die Ermittlung der tatsächlichen Vermögenslage kann von unterschiedlichen Anspruchsgruppen erfolgen. Aus Sicht der Rechnungslegung ebenso wie aufgrund von Umgestaltungsprozessen im öffentlichen Sektor. Weitere Anforderungen ergeben sich aus den öffentlichen Aufgaben, welche der Staat zu erfüllen hat und dem politischen Umfeld, in welchem unterschiedliche Interessen vertreten sind. Eine wichtige Rolle spielt nicht zuletzt der Immobilienmarkt, in welchem sich die Problemstellung bewegt. Diese Rahmenbedingungen gilt es bei den Rückschlüssen aus der Bewertung zu beachten.

7.1 New Public Management

„New Public Management“ (NPM) ist der Oberbegriff der weltweit einheitlichen „Gesamt-Bewegung“ der Verwaltungsentwicklung. Charakteristisch für NPM-Reformen ist der Wechsel von der Input- zur Outputsteuerung.⁶⁹ Nicht mehr nur die zur Verfügung stehenden Mittel, sondern die erbrachte Leistung soll im Zentrum stehen. Die nationale Ausprägung für die Schweiz ist unter dem Begriff Wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV) bekannt. Die Ausprägung beim Kanton Zürich nennt sich Verwaltungsreform „wif!“ (wirkungsorientierte Führung der Verwaltung). Die Zielsetzungen innerhalb dieses Reformprojektes sind:

- Verstärkte Zielorientierung, Trennung der strategischen und der operativen Führung
- Vermehrte Kundenorientierung und Bürgernähe
- Verbesserung der Steuerungsprozesse und –instrumente
- Verbesserung der Effizienz und Wirtschaftlichkeit

Innerhalb des NPM wird versucht, die Führung und die Leistungsprozesse in der öffentlichen Verwaltung zu verbessern. Unternehmerische und marktwirtschaftliche Elemente sollen dabei berücksichtigt werden.⁷⁰ Ein Schritt in Richtung der definierten Ziele wird beim Kanton Zürich durch die geplante Umstellung der Rechnungslegung vom HRM (Harmonisiertes Rechnungsmodell) zu IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) gemacht. Den Reformen in der Verwaltung ist es somit zu verdanken, dass den Liegenschaftenbeständen vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.⁷¹

⁶⁹ Schedler / Proeller (2000), S. 5.

⁷⁰ Vgl. Schedler / Proeller (2000), S. 55.

⁷¹ Vgl. Neue Zürcher Zeitung (15.12.2001), S. 29.

7.2 Staatliche Aufgaben und Pflichten

Der Staat hat gegenüber der Gesellschaft bestimmte Leistungen zu erbringen. Die Verwaltung stellt das Bindeglied zur Bevölkerung dar.⁷² Unter diesem Aspekt hat der Staat auch Aufgaben zu erfüllen, welche er vermehrt unter wirtschaftlichen Überlegungen zu erbringen hat. Reine Kostenoptimierungen können jedoch nicht immer im Vordergrund stehen.⁷³ Viele Liegenschaften dienen dem Gemeinwohl und wären für einen Privaten anhand der heutigen Verwendung nicht interessant oder müssten einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Orientierung am Wettbewerb ist anhand der geplanten Reformen anzustreben. Die Umsetzung dürfte jedoch aufgrund des städteplanerischen, sozialpolitischen und gesellschaftlichen Auftrages gegenüber der Bevölkerung, nicht immer kompromisslos möglich sein.⁷⁴

7.3 Politisches Umfeld

Im Gegensatz zum privaten Immobilienmanagement sind beim öffentlichen Bestandshalter politische Rahmenbedingungen gegeben, welche ein strategisches Management der Immobilien erschweren. Die politischen Akteure sind versucht, ihre unterschiedlichen Interessen durchzusetzen. Daraus können Zielkonflikte entstehen, welche immobilienrelevante Massnahmen verzögern oder gar verhindern. Politik und Management haben unterschiedliche Rationalitäten im Denken und Handeln. Jede politische Führungskraft und jeder politische Entscheidungsträger ist im Vergleich zur Privatwirtschaft direkteren und nachhaltigeren Einflüssen von Interessengruppen ausgesetzt. Wo das Immobilienmanagement Sachentscheide benötigt, ist die Politik auf Mehrheiten angewiesen.⁷⁵ Dadurch wird es für das Portfoliomanagement schwierig, innert nützlicher Frist zu Entscheidungen zu kommen. Ein Risiko stellen auch politische Koalitionen dar, welche nach einer Legislaturperiode nicht selten wieder zerfallen und Projekte gefährden können, da die ursprüngliche politische Unterstützung plötzlich fehlt.⁷⁶ Ähnliches kann durch einen personellen Wechsel in politischen Führungsämtern wie beispielsweise einer Rochade der Direktionenzuteilung innerhalb des Regierungsrates geschehen.

Vorschläge zu Handlungen im Sinne der Immobilienstrategie sollten deshalb immer auf ihre politische Umsetzbarkeit hin überprüft werden.

⁷² Vgl. Schedler / Proeller (2000), S. 19.

⁷³ Vgl. Schulte et. al. (2006), S. 27.

⁷⁴ Vgl. Neue Zürcher Zeitung (15.12.2001), S. 29.

⁷⁵ Vgl. Schedler / Proeller (2000), S. 53.

⁷⁶ Vgl. Schedler / Siegel (2005), S. 133 f.

8 Rechnungslegung

Anhand der Rechnungslegung kann sich bereits entscheiden, wie Sachanlagen für die Bilanzierung bewertet werden müssen. Die Rechnungslegung definiert zwingende Vorschriften und setzt die Leitplanken für die Bewertung.

Die Rechnungslegung beinhaltet den Abschluss der Rechnung sowie deren Dokumentation im Rahmen der Berichterstattung. Sie dient der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.⁷⁷

Das privatwirtschaftliche und das öffentliche Rechnungswesen sind verschieden. Das privatwirtschaftliche Handeln wird geprägt durch Ansprüche an die Rentabilität und Liquidität. Im Gegensatz dazu ist der öffentliche Haushalt steuerfinanziert und der Ausgleich von Ausgaben und Einnahmen gilt als vorrangiges Ziel.⁷⁸

Bei der Festlegung der Rechnungslegung sind die 26 Kantone der Schweiz souverän. Sie können somit selber bestimmen, inwieweit sie sich an die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Finanzdirektoren halten wollen. Die Rechnungslegung ist in erster Linie durch Verordnungen und nicht wie im angloamerikanischen Raum durch so genannte Accounting Standards geregelt.⁷⁹ Bestrebungen für eine Harmonisierung sind seit längerem vorhanden. Das Harmonisierte Rechnungsmodell (HRM) ist das Resultat einer interkantonalen Zusammenarbeit. Basis bildet das Handbuch des Rechnungswesens der öffentlichen Haushalte, herausgegeben von der Konferenz der Kantonalen Finanzdirektoren (Bern 1981). Seit 1999 wenden alle Kantone das HRM81 an. Rechtlich hat das HRM den Charakter einer Empfehlung.⁸⁰

In den letzten Jahren rückte bei der öffentlichen Hand die Bedeutung einer betriebswirtschaftlichen Führungsperspektive immer mehr in den Vordergrund. Im Zuge der Reformen in der Verwaltungsführung (New Public Management, Wirkungsorientierte Verwaltungsführung)⁸¹ wuchsen die Ansprüche an die Rechnungslegung. Ein weiteres Bedürfnis nach einer Anpassung entsprang aus der Tendenz zur Auslagerung und Verselbstständigung von Organisationseinheiten. Speziell die Aussagekraft soll durch Vergleichbarkeit mit den allgemeinen und international anerkannten Rechnungslegungsvorschriften gesteigert werden.⁸² Die Rechnungslegung ist somit Teil eines Informationssystems, aufgrund dessen politische Entscheide sowie Managemententscheide getroffen werden können.⁸³

⁷⁷ Vgl. Eidg. Finanzverwaltung (2006), S. 7.

⁷⁸ Vgl. Eidg. Finanzverwaltung (2006), S. 5.

⁷⁹ Vgl. Schedler / Knechtenhofer (2003), S. 547.

⁸⁰ Vgl. Bergmann / Gamper (2004), S. 152.

⁸¹ Vgl. Kapitel 7.1.

⁸² Vgl. Bergmann (2002), S. 694.

⁸³ Vgl. Schedler (2002), S. 687.

Das Konzept einer „True & Fair View“ ist ein Entwicklungssprung und weicht vom bisher gelebten Vorsichtsprinzip deutlich ab. Ziel ist die Schaffung von Transparenz und die korrekte Darstellung der finanziellen Situation, insbesondere auch gegenüber dem Bürger und der Fremdkapitalgeber.⁸⁴

Der Bund hat als einer der ersten öffentlichen Immobilienbestandhalter reagiert und per 2007 mit dem NRM (Neues Rechnungsmodell) die Rechnungslegung umgestellt. Die Rechnungslegung des Bundes lehnt sich dabei an IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) an.⁸⁵ Der Kanton Zürich beabsichtigt die Einführung der Rechnungslegung nach IPSAS per 01.01.2009.

8.1 Buchwert

Der Buchwert nach der heutigen Praxis der Rechnungslegung kann beim Kanton Zürich nur beschränkt interpretiert werden. Seine Aussagekraft ist für das Immobilienmanagement ungenügend.⁸⁶ Anhand der heutigen Abschreibungspraxis kann es möglich sein, dass Liegenschaften auf null Franken abgeschrieben und die eigentlichen Werte der Objekte nahezu unbekannt sind. Dies lässt erahnen, dass es umfangreiche stille Reserven in den Bilanzen der öffentlichen Hand gibt.⁸⁷

Der Buchwert ist je nach Vorgabe der Rechnungslegung klar definiert. Nach IFRS (International Financial Reporting Standards), vormals IAS (International Accounting Standards), gilt unter dem Standard IAS 16 für Sachanlagen folgende Formulierung: „Der Buchwert ist der Betrag, mit dem ein Vermögenswert nach Abzug aller kumulierten Abschreibungen und kumulierten Wertminderungsaufwendungen erfasst wird.“ IPSAS orientiert sich stark an IFRS/IAS, berücksichtigt jedoch die Besonderheiten des öffentlichen Sektors. Ein Beispiel hierfür ist die Berücksichtigung, dass für betrieblich genutzte Liegenschaften das Marktwertprinzip nicht gelten soll.

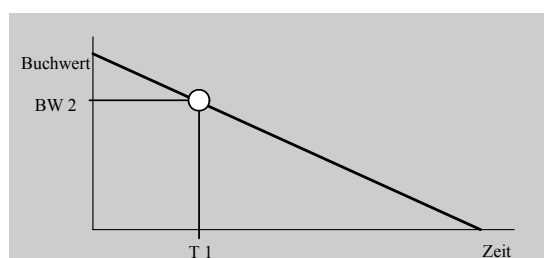
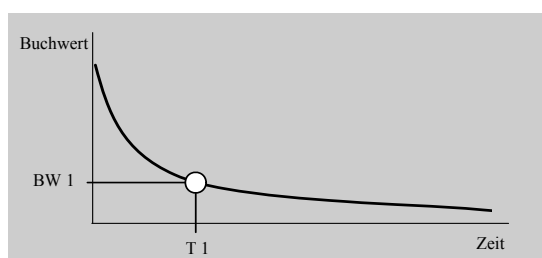


Abbildung 8: Degressive Abschreibung nach HRM Abbildung 9: Lineare Abschreibung nach IPSAS

Durch die Abschreibungsmethode der jeweiligen Standards ergeben sich grosse Unterschiede. Die Abbildungen 8 und 9 verdeutlichen die Differenz der

⁸⁴ Vgl. Bergmann / Gamper (2004), S. 150.

⁸⁵ Vgl. Ausführungen zu IPSAS unter Kapitel 8.3.

⁸⁶ Vgl. Wüest & Partner (2005), S. 68.

⁸⁷ Vgl. Bergmann / Gamper (2004), S. 145.

Buchwerte (BW). Der Buchwert nach IPSAS (BW 2) liegt deutlich über dem Buchwert nach HRM (BW 1).

8.2 Rechnungslegung heute: HRM 81

Die Staatsrechnung des Kantons Zürich setzt sich aus einer Bilanz, einer Erfolgsrechnung und einer Investitionsrechnung zusammen.

Die Rechnungslegung wird im Kanton Zürich im CRG (Gesetz über Controlling und Rechnungslegung) vom 9. Januar 2006 geregelt. Unter §56 Absatz 2 ist festgehalten: „Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibung, oder wenn tiefer liegend, zum Verkehrswert bilanziert.“

Das Verwaltungsvermögen wird heute nach dem HRM ab einer Aktivierungssumme von 100'000 Franken erfasst und dann über die Nutzungsdauer degressiv abgeschrieben (Abbildung 8). Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens werden dabei für die Anlageerfassung der Anlagegruppe 14040000 für „Hochbauten, Gebäude“ und 14000000 für „Grundstücke“ zugeordnet. Letztere unterliegen keiner Abschreibung.

8.2.1 Aktivierungspraxis

Instandsetzungsmassnahmen mit wertvermehrendem Charakter sind gemäss CRG zu aktivieren. Hochbauinvestitionen (Kontengruppe 503) sind deshalb bei Nutzungsbeginn durch Umbuchung in die Bilanz unter den Sachanlagen abzubilden. Diese Aktivierung erfolgt bis dato auf die Kontengruppe „Hochbauten, Gebäude“. Die aktuelle Praxis ist höchst unbefriedigend, denn eine Zuweisung auf ein Einzelobjekt ist nach der heutigen Systematik nicht möglich. Die Anschaffungswerte der Objekte sind zwar teilweise bekannt, wertvermehrnde Investitionen hingegen werden nicht den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, sondern können lediglich der Haupt-Anlagegruppe zugewiesen werden. Per 31.12.2006 betrug der Buchwert der gesamten Anlagegruppe inklusive Grundstücke rund 3.6 Mio. Franken.⁸⁸ Der tatsächliche und mit den laufenden Investitionen angepasste Buchwert ist aber auf Stufe Einzelobjekt nicht genau bekannt und kann lediglich geschätzt werden.

Dagegen verfolgt die Rechnungslegung nach IPSAS einen anderen Ansatz und beinhaltet andere Anforderungen.

8.3 Rechnungslegung morgen: IPSAS

„Weit reichende Reformen der Rechnungslegung in der öffentlichen Hand lassen eine sachgerechte Bewertung kommunaler Liegenschaften künftig gefragter denn je erscheinen. [...]“⁸⁹ Auch der Kanton Zürich steht vor solchen Reformen und beabsichtigt die Rechnungslegung auf IPSAS umzustellen.

⁸⁸ Angaben gemäss Finanzdirektion.

⁸⁹ Vgl. Nagel / Matuschowitz (2003), S. 15.

Die International Federation of Accountants (IFAC) definiert die IPSAS-Standards, die sich stark an den IFRS (vormals IAS) orientieren.

Mit der Umsetzung nach IPSAS wird die Bilanz nach dem Prinzip der tatsächengetreuen Abbildung erstellt. *Wüest & Partner* schreiben in ihrer Veröffentlichung „Immo-Monitoring“: „Künftig wird für die Bestimmung des Verwaltungsvermögens der Substanzwert einer Immobilie entscheidend sein, [...]“⁹⁰

8.3.1 IPSAS 17: Property, Plant and Equipment (Sachanlagen)

Auf den geplanten Systemwechsel beim Kanton Zürich, müssen per 01.01.2009 sämtliche Bilanzpositionen anhand der neuen Grundsätze neu bewertet werden. Es braucht ein so genanntes Restatement.⁹¹

Der Standard IPSAS 17 regelt die Bilanzierung der betrieblich genutzten Liegenschaften und basiert auf der Norm IAS 16. Der Substanzwert sieht unter IPSAS vor, dass Vermögenswerte ermittelt werden können, für welche es keinen Marktwert gibt. Während die Liegenschaften des Finanzvermögens einen Cashflow generieren und dadurch mittels einer Fair-Value-Methode ein Marktwert ermittelt werden kann, sieht IPSAS 17 für Sachanlagen (Property, Plant and Equipment) die Cost-Methode nach Anschaffungskostenprinzip vor. Für Folgebewertungen sind alternativ zum Anschaffungskostenprinzip auch Bewertungen zu Verkehrswerten (Marktwerten) möglich. Allerdings muss dies für die gesamte Anlagekategorie einheitlich durchgeführt werden. Im sehr heterogenen Immobilienbestand des Verwaltungsvermögens ist es jedoch nicht machbar, für alle Gebäude einen Verkehrswert zu ermitteln. Die meisten Objekte sind nicht oder nur beschränkt marktgängig, weshalb eine Verkehrswertmethode nicht eingesetzt werden kann. Die Bewertung erfolgt deshalb zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Aktivierungsgrenze liegt neu bei 50'000 Franken (vorher 100'000 Franken) und fördert dadurch die Transparenz.

Aufwertungen infolge Neubewertungen sind offen zu legen und per Stichtag erfolgsneutral einer Neubewertungsreserve gutzuschreiben.

Die Abschreibungen orientieren sich an der wirtschaftlichen Lebensdauer und erfolgen linear ab Nutzungsbeginn (Abbildung 9). Der Festlegung der Abschreibungsdauer und des Abschreibungssatzes kommt eine wichtige Bedeutung zu. In Vorbereitung auf die Umstellung hat die Finanzdirektion des Kantons Zürich im Handbuch für Rechnungslegung (HBR) die Anlageklassen und Nutzungsdauern bereits festgelegt. Für Verwaltungsgebäude wurde eine einheitliche Nutzungsdauer von 50 Jahren bestimmt.⁹²

⁹⁰ Wüest & Partner (2005), S. 68.

⁹¹ Neubewertung von Aktiven und Passiven aufgrund von geänderten Bewertungsgrundsätzen auf den Zeitpunkt der Erstanwendung für die Eröffnungsbilanz.

⁹² Zur Erfüllung der Auflagen nach IPSAS wurde eine Gruppenbewertung im Auftrag der Finanzdirektion durchgeführt. Die Aussagekraft auf Objektstufe ist jedoch zu gering.

Im HBR wird darauf hingewiesen, dass die technische oder wirtschaftliche Nutzungsdauer länger sein kann und eine periodische Überprüfung sinnvoll ist.

Im Rahmen dieser Arbeit werden die Nutzungsdauern der vier zu bewertenden Objekte individuell und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz festgelegt (Anhang 3.1 – 3.4).

8.4 Auswirkungen auf die Immobilienwerte

Die Erfahrungen beim Bund haben gezeigt, dass hauptsächlich das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Liegenschaften, eine substantielle Aufwertung erfahren haben.⁹³ Ein durch die Zürcher Hochschule Winterthur begleitetes Pilotprojekt zur Einführung von IPSAS bei der Stadt Kloten ergab massive Bewertungsdifferenzen bei den Liegenschaften. Es entstand eine Aufwertung von rund 74 Mio. Franken. Rund 85% dieser Differenzen fielen dabei auf die betrieblich genutzten Grundstücke und Immobilien.⁹⁴

Anhand dieser Erfahrungen muss man davon ausgehen, dass durch die Neubewertung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens des Kantons Zürich ebenfalls Bewertungsdifferenzen entstehen werden.

9 Neubewertung der engeren Zentralverwaltung

Üblicherweise ist die gängige Praxis in der Schweiz die, dass die Immobilien im ersten Jahr zu ihrem Anschaffungswert verbucht und danach degressiv jedes Jahr um 10% abgeschrieben werden. Der Umstand, dass die tatsächlichen Lebensdauern der Gebäude nicht berücksichtigt werden, führt zu übermässigen Abschreibungen.⁹⁵

Wie in Kapitel 8.2 erläutert, trifft dies auch für die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung zu.

Die Neubewertung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens ergibt sich durch die Anforderungen der Rechnungslegung an die Bilanzierung. Gleichzeitig soll es dem Immobilienmanagement ermöglicht werden, durch die neuen Werte aufschlussreiche Informationen zu erhalten. Um den Anforderungen unter IPSAS gerecht zu werden, müssen die Objekte „at cost“ bewertet werden, was durch die Anwendung mittels der in Kapitel 5.3 beschriebenen Realwertmethode möglich ist.

9.1 Grundlagen und Daten

Für die Berechnung des Realwertes standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Archivpläne digitalisiert auf CAD (Grundrisse und Schnitte)

⁹³ Elsener / Gasser (2006), S. 52.

⁹⁴ Glogger (2004), S. 41f.

⁹⁵ Vgl. Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S. 17.

- Flächenauszug aus CAFM-System
- Versicherungsausweise der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ)
- Grundbuchauszüge
- Situationsplan aus GIS⁹⁶
- Bau- und Zonenordnung sowie Baureglement der Stadt Zürich

Zusätzlich wurden die Liegenschaften besichtigt und Informationen zu erfolgten Instandsetzungen beim Hochbauamt eingeholt.

9.2 Realwertberechnung

Die Wertermittlung des Substanz- oder Realwertes bedingt ein schrittweises Vorgehen. Die Berechnung hält sich an folgenden schematischen Ablauf, wie er vom Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband vorgeschlagen wird:

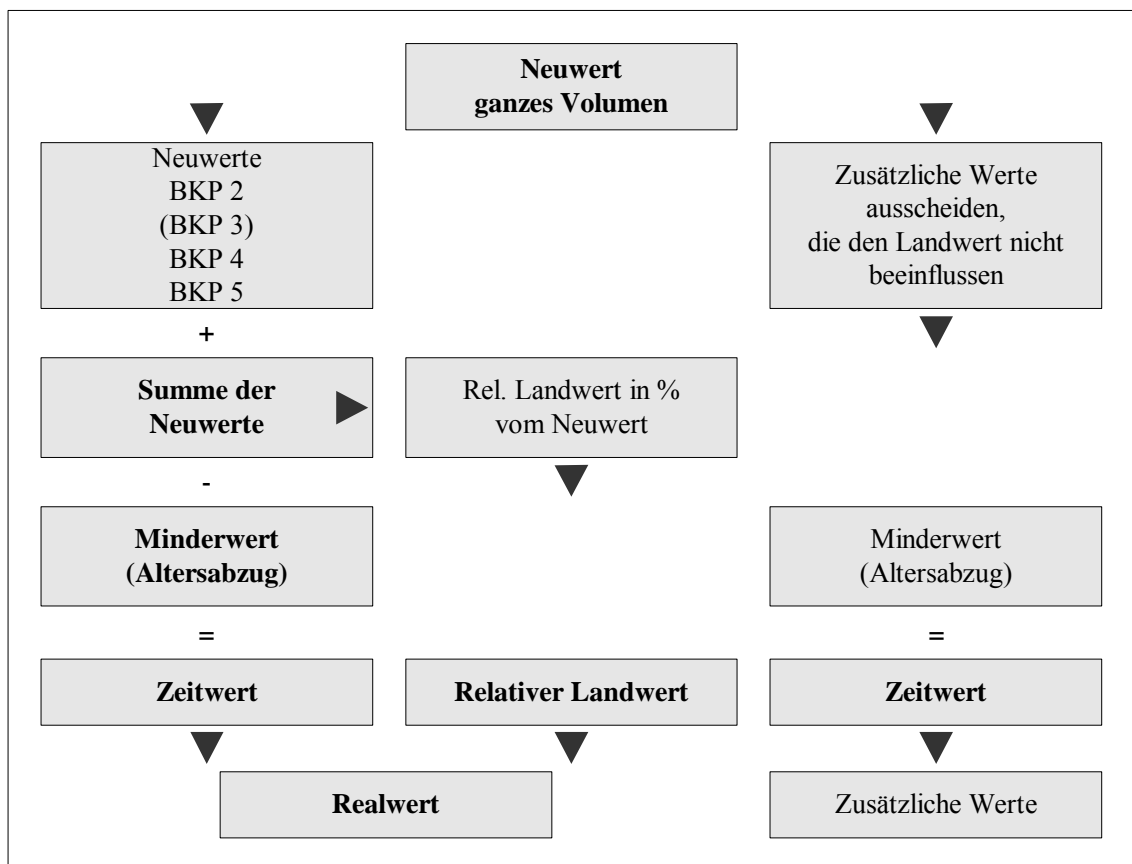


Abbildung 10: Ablaufschema Realwertberechnung⁹⁷

Für die Realwertberechnungen wurden verschiedene Arbeitsgänge durchgeführt, welche in den folgenden Unterkapiteln erläutert werden. Sämtliche Berechnungen und die dazugehörigen Tabellen befinden sich im Anhang.

⁹⁶ GIS: Geografisches Informationssystem.

⁹⁷ Quelle: Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 117.

Arbeitsschritte Bewertung:

1. Berechnung des Gebäudevolumens
2. Festlegung der m³-Preise Gebäude
3. Festlegung der m²-Preise Umgebung
4. Bestimmung der Baunebenkosten
5. Festlegung der Minderwerte
6. Bestimmung der Lageklasse Land
7. Berechnung Bauwert

9.2.1 Gebäudevolumen

Die Berechnung der Neubaukosten (Neuwerte) wurde aufgrund der Kubatur und nicht mittels Baukostenindex durchgeführt, da keine aufschlussreichen Angaben zu den ursprünglichen Erstellungskosten zu finden waren.

Zuerst mussten verlässliche Zahlen für das Gebäudevolumen ermittelt werden. Die Gebäudeversicherung macht in ihren Versicherungsausweisen Angaben zur Kubatur. Falls diese für die Bewertung verwendet werden kann, wäre das sehr hilfreich. Insbesondere im Hinblick auf die Bewertung sämtlicher Objekte wäre der Aufwand für alle Berechnungen hoch. Die Werte beruhen, so die Auskunft der Gebäudeversicherung, auf dem effektiv umbauten und genutzten Raum. Unbeheizte Estrichräume oder offene Vorhallen werden nicht berücksichtigt. Zur Überprüfung wurden für die vier Gebäude die Kubaturen nach SIA 116 berechnet und mit den Werten der Gebäudeversicherung verglichen. Die Norm 116 ist weit verbreitet und bei Praktikern beliebt. Mittlerweile wurde sie von der Norm SIA 416 abgelöst. Die Volumenberechnung wurde dennoch auf der Norm SIA 116 abgestützt. Dieser Entscheid ist begründet durch die jahrelange Anwendung der Norm, welche somit die meisten Vergleichswerte für Kubikmeterpreise zulässt.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Total
Kubatur gemäss SIA 116	85'412	76'566	36'606	49'788	248'373
Kubatur gemäss GVZ	80'505	69'900	34'308	46'807	231'520
Abweichung in m ³	4'907	6'666	2'298	2'981	16'853
Abweichung	5.7%	8.7%	6.3%	6.0%	6.8%

Tabelle 4: Gebäudevolumen

Die Kubaturzahlen der GVZ liegen gesamthaft um 6.8% unter dem Volumen des SIA (Vgl. Tabelle 4). Die Abweichungen bewegen sich im Bereich von 5.7 bis 8.7%. Anhand dieses Vergleichs kann angenommen werden, dass mit den Zahlen der GVZ Berechnungen durchgeführt werden können. Es besteht dadurch die Möglichkeit, kostbare Zeit einzusparen, was insbesondere bei umfangreichen Portfolios ins Gewicht fällt. Je nach Gebäude (Form) empfiehlt sich, einen prozentualen Zuschlag zur Annäherung an die SIA-Kubatur zu machen.

9.2.2 Kubikmeterpreise

Der zu bestimmende Kubikmeterpreis muss die Baukosten der BKP-Gruppe 2 (Gebäude) beinhalten. Die eingesetzten Zahlen basieren auf Erfahrungswerten für Bauten ähnlicher Qualität und mit vergleichbarem Ausbaustandard.⁹⁸

Pro Liegenschaft wurde mit zwei Preisen operiert: Zum einen wurde ein Preis für beheizte Gebäudeteile bestimmt und zum anderen wurde eine Annahme für kalte, unbeheizte Räume mit wenig Ausbauten, wie zum Beispiel Keller, Garagen oder Dachböden festgelegt (Vgl. Tabelle 5). Da bei allen Bauten eine ältere Bausubstanz anzutreffen ist, hat der eingesetzte Kubikmeterpreis den damaligen Qualitätsstandard zu berücksichtigen. Im Kubikmeterpreis ist deshalb die Komponente der wirtschaftlichen Entwertung enthalten. Durch dieses Vorgehen resultierte letztendlich ein gemittelter Kubikmeterpreis pro Gebäude.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Ansatz beheizt / m ³	600	580	580	600
Ansatz unbeheizt / m ³	300	300	300	300
Ansatz gemittelt / m ³	530	520	500	490

Tabelle 5: Kubikmeterpreise Gebäude⁹⁹

9.2.3 Umgebung

Für die Umgebung wurden Richtwerte pro Quadratmeter angenommen. Die Umgebungsfläche ist die nicht überbaute Fläche (Grundstückfläche minus Gebäudefläche). Im Preis wurde berücksichtigt, dass es sich ausschliesslich um verfestigte Hartbeläge handelt. Die Umgebungsflächen sind im Verhältnis zu den überbauten Grundstückanteilen bei allen vier Objekten gering. Der Preis wurde für alle Objekte identisch festgelegt.

	Für alle Objekte eZV
Quadratmeterpreis Umgebung in Fr. (Umschwung)	250

Tabelle 6: Quadratmeterpreis Umgebung

9.2.4 Baunebenkosten

Unter die Baunebenkosten fallen Aufwendungen für Baukreditzinsen (ohne Baulandkredit), Finanzierungskosten (Notariat, Grundbuch, Staat) sowie Gebühren und Abgaben (Bewilligungskosten, Anschlussgebühren etc.).

Den grössten Anteil nehmen dabei die Baukreditzinsen ein.¹⁰⁰ Der Kanton Zürich kann Fremdkapital im Vergleich zu den meisten privaten Investoren verhältnismässig günstig

⁹⁸ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 99.

⁹⁹ Werte in Franken ausgewiesen.

¹⁰⁰ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 103.

aufnehmen und rechnet dabei mit einer Verzinsung von 3.75%. Für die Baunebenkosten wurde eine einheitliche pauschale Berechnung angewandt. Dabei wurde anhand von Erfahrungswerten ein Prozentsatz von 7% des Neuwertes (BKP 1-4) festgelegt.

9.2.5 Minderwerte

Die Zeitwerte werden ermittelt, indem vom Neuwert die Minderwerte in Abzug gebracht werden. Die wirtschaftliche Entwertung ist bereits im Kubikmeterpreis berücksichtigt worden. Es handelt sich dabei um allfällige Defizite der Bauqualität unter heutigen Gesichtspunkten. Weiter zu beachten sind allfällige Minderwerte von festgestellten Defekten zum Zeitpunkt der Bewertung. Diese werden gegebenenfalls am Schluss der Schätzung pauschal abgezogen. Die Tatsache, dass alle Gebäude unter Denkmalschutz stehen ist für den Marktwert von grosser Bedeutung. Bauliche Massnahmen können deswegen stark eingeschränkt sein. Der Realwert wird jedoch nicht direkt beeinflusst. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bleiben dieselben, ob die Bauteilgruppe denkmalgeschützt ist oder nicht.

Altersentwertung (technische Entwertung)

Die Alterung der Bausubstanz ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Insbesondere zu berücksichtigen sind die getätigten Instandsetzungsmassnahmen und die Qualität des durchgeführten laufenden Unterhalts. Für alle vier Objekte der engeren Zentralverwaltung gilt die Feststellung, dass regelmässig werterhaltende Investitionen durchgeführt wurden und der laufende Unterhalt (warterhaltende Massnahmen) nicht vernachlässigt wurde. Trotz des allgemein hohen Alters der Gebäude weisen die Objekte dadurch immer noch eine erhebliche Restnutzungsdauer auf.

Wesentlich für den Altersabzug ist die Ermittlung des wirtschaftlichen Alters (WA) des Gebäudes. Dabei sind nebst den Instandsetzungen auch die unterschiedlichen Gesamtlebensdauern der verschiedenen Bauteilgruppen und die zu erwarteten Restnutzungsdauern (RND) zu beachten. Details dazu sind im Anhang 3.1-3.4 zu finden. Die Bausubstanz wurde für die Berechnung in Zyklusgruppen mit unterschiedlichen Lebensdauern unterteilt. Die Kurz- oder Langlebigkeit von Bauteilen wird durch diese Methodik berücksichtigt.

Um den Alterungseffekt in der Bewertung zu integrieren, stehen verschiedene Tabellen für die Ermittlung eines prozentualen Abzuges zur Verfügung. Für diese Arbeit wurde auf die Tabelle des SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband) zurückgegriffen (Anhang 4).

Tabelle 7 zeigt aufgrund des ermittelten wirtschaftlichen Alters den Altersabzug in Prozent des Neuwertes der BKP-Gruppen 2, 4 und 5.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Altersabzug	19.0%	16.3%	16.3%	16.3%

Tabelle 7: Altersabzug

9.2.6 Relativer Landwert

Für den Einsatz der alternativen Methode mittels Marktvergleichswerten sind zu wenig Daten von Transaktionen in diesem Stadtgebiet vorhanden. Zur Ermittlung des Grundstückwertes wurde aus diesem Grunde die Lageklassenmethode¹⁰¹ gewählt. Diese Methodik bewegt sich hauptsächlich auf der Ebene der „Mikrolage“ eines Objektes. Somit sind die Gegebenheiten der unmittelbaren Umgebung wegweisend für die Zuordnung zu einer Lageklasse. Doch auch Eigenschaften der „Makrolage“ sind wesentlich. Insbesondere die Erreichbarkeit des Standortes, steuerliche Aspekte oder die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Ort (Image) können von wertbestimmendem Charakter sein.¹⁰² Anhand dieses Bewertungsansatzes sind die Landwerte relativ, was bedeutet, dass sie unabhängig von der Landfläche sind und in Relation zum wirtschaftlichen Nutzen einer Parzelle stehen. Der Versuch einer Umrechnung des relativen Landwertes zu einem Quadratmeterpreis hätte missverständliche Ergebnisse zur Folge.¹⁰³ Anhand der berechneten Erstellungskosten (Neuwerte) aus BKP 2-5 kann der relative Landwert ermittelt werden. Die Bestimmung der Lageklasse wurde mit Hilfe der Lageklassentabelle des SIV durchgeführt und ergibt, wie in Tabelle 8 zu entnehmen, den relativen Anteil des Landes.¹⁰⁴

Berechnung: Lageklasse multipliziert mit 6.25% nach Naegeli (Vgl. Kapitel 5.3.2).

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Lageklasse (LK)	6.6	6.3	6.3	6.3
Relativer Landwertanteil	41.25%	39.375%	39.375%	39.375%

Tabelle 8: Lageklassen

Durch den attraktiven Standort weisen alle vier Objekte einen hohen Lageklassenwert auf. Daraus resultiert ein Landwertanteil von durchschnittlich 40%.

Die Interpretation des Landwertes auf Quadratmeterbasis ist vorsichtig zu deuten und kann zu Missverständnissen führen.¹⁰⁵ Zur Veranschaulichung dient die Tabelle 9.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Relativer Landwertanteil	41.25%	39.375%	39.375%	39.375%
Basis: Neuwert	48'935'920	42'588'848	19'623'779	26'012'179
Relativer Landwert	34'359'263	27'660'798	12'745'341	16'894'508
Landanteil in m ²	ca. 3'600	ca.3'368	1'852	2'063
Umgelegt auf m ²	9'544	8'213	6'882	8'189

Tabelle 9: Interpretation: Relativer Landwert

¹⁰¹ Vgl. Kapitel 5.3.2.

¹⁰² Vgl. Zürcher Kantonalbank (2004), S. 26, S. 36.

¹⁰³ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 71.

¹⁰⁴ siehe Anhänge 9.1-9.4.

¹⁰⁵ Naegeli / Wenger, S. 48 – 51.

Die Gebäude KEH und Walche befinden sich auf derselben Parzelle. Eine Aufteilung der Landfläche erfolgte deshalb auf Planbasis (GIS). Wird der relative Landwert auf den Quadratmeter herunter gebrochen resultiert bei gesamthafter Betrachtung aller Gebäude ein durchschnittlicher Wert von 8'422 Franken/m². Dieser Wert basiert nicht zuletzt auf der Tatsache, dass auf sämtlichen Grundstücken eine sehr hohe Ausnutzung der Fläche besteht. Beim Kaspar-Escher-Haus bilden die Fassaden praktisch die Grundstücksgrenzen. Entsprechend gross ist somit der geschaffene wirtschaftliche Nutzen, was sich im relativen Landwert manifestiert. Sobald Land überbaut ist wird es der marktabhängigen Bauland-Preisbewegung entzogen und ein Vergleich mit Marktpreisen von unüberbautem Land wird verunmöglicht.¹⁰⁶

9.3 Ergebnisse und Analyse der Neubewertung

Die einzelnen Komponenten der Realwertmethode ergeben letztendlich den Realwert der Gebäude, welcher den Zeitwert aller baulichen Anlagen und den Landwert abbildet. Die Resultate der Neubewertung sind in Tabelle 10 aufgeführt.

Wertkomponenten ¹⁰⁷	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Zeitwert Gebäude	39'638'095	35'646'865	16'425'103	21'772'194
Relativer Landwert	34'359'263	27'660'798	12'745'341	16'894'508
Realwert	73'997'359	63'307'663	29'170'443	38'666'702

Tabelle 10: Ergebnisse Neubewertung

Es stellt sich nun die Frage nach der Differenz vom aktuellen Buchwert zu den Ergebnissen aus der Realwertberechnung. Wie bereits in Kapitel 8.1 erwähnt, existieren auf Stufe Einzelobjekt nur beschränkt Daten, da sämtliche wertvermehrenden Instandsetzungen nicht auf Objektebene aktiviert, sondern übergeordnet auf die Anlagegruppe "Hochbauten, Gebäude" verbucht wurden. Dennoch kann mit einem Vergleich der Werte eine allgemeine Tendenz festgestellt werden. Eine weitere Aussage ergibt die Gegenüberstellung der Neubewertungsergebnisse mit den ursprünglichen Anschaffungskosten.

9.3.1 Anschaffungswerte und Realwerte im Vergleich

Betrachtet man nur die Gebäudewerte (Bauwerte) wie in Tabelle 11 dargestellt, so sind massive Abweichungen zu erkennen. Die Anschaffungswerte liegen deutlich über den Ergebnissen aus der Neubewertung. Demgegenüber gleicht sich die Differenz durch die tieferen Anschaffungskosten der Grundstücke wieder aus. Die Anschaffungskosten der Grundstücke liegen durchschnittlich 75% unter dem geschätzten relativen Landwert. Vergleicht man die Totalsummen für Gebäude und Land, beträgt die Gesamtabweichung 13.5% (27.6 Mio.).

¹⁰⁶ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 82; .Vgl. Naegeli / Wenger (1997), S. 26.

¹⁰⁷ alle Beträge sind in Franken ausgewiesen.

Gegenüberstellung		Neubewertung	Abweichung in Fr. zu Ansch.wert	Abweichung in % zu Ansch.wert	Anschaffungs- wert
KEH	Gebäude	39'638'095	-40'019'805	-50%	79'657'900
KEH	Landwert	34'359'263	26'638'686	78%	7'720'578
Walche	Gebäude	35'646'865	-20'197'335	-57%	55'844'200
Walche	Landwert	27'660'798	21'445'375	78%	6'215'422
Neumühle	Gebäude	16'425'103	-10'393'797	-63%	26'818'900
Neumühle	Landwert	12'745'341	9'041'341	71%	3'704'000
Stampfe	Gebäude	21'772'194	-26'939'406	-124%	48'711'600
Stampfe	Landwert	16'894'508	12'768'508	76%	4'126'000
Total		205'142'168	-27'656'432	-13.5%	232'798'600

Tabelle 11: Neubewertung im Vergleich zu den Anschaffungswerten

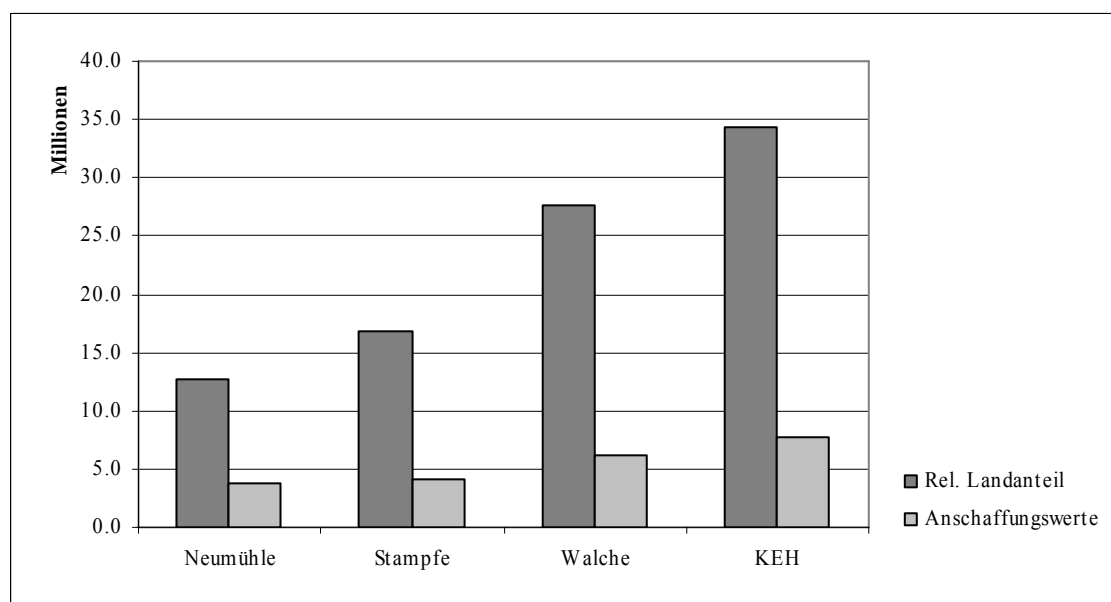


Abbildung 11: Vergleich relative Landwerte mit Anschaffungswerten Land

Der Vergleich des relativen Landanteils mit den Anschaffungswerten des Landes ist vorsichtig zu interpretieren. Wie bereits unter Kapitel 5.3.2 erwähnt, handelt es sich um relative Landwerte die im Verhältnis zum realisierten baulichen Nutzen des Gebäudes stehen. Die Zahlen vermögen aber dahingehend eine Tendenz zu zeigen, dass das Land im Vergleich zu den historischen Anschaffungswerten deutlich an Wert gewonnen hat.

9.3.2 Buchwerte und Realwerte im Vergleich

Die Gegenüberstellung der Realwerte (Bauwerte plus Landwerte) zu den Buchwerten per 31.12.2006 zeigt eine gesamthafte Abweichung von 46%. Bei den Landwerten, die nicht abgeschrieben werden (der Buchwert des Landes entspricht dem Anschaffungswert), zeigt sich deshalb dasselbe Bild wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben: Eine Abweichung von rund 71-78% bei den Grundstücken.

Bei den Gebäuden liegen die neuen Werte, mit Ausnahme des Kaspar-Escher-Hauses, um rund 37-46% über den Buchwerten.

Gegenüberstellung		Realwert Neubewertung	Abweichung in Fr. zu Buchwert	Abweichung in % zu Buchwert	Buchwert per 31.12.2006
KEH	Gebäude	39'638'095	-5'575'640	-14%	45'213'735
KEH	Landwert	34'359'263	26'638'686	78%	7'720'578
Walche	Gebäude	35'646'865	13'334'339	37%	22'312'526
Walche	Landwert	27'660'798	21'445'375	78%	6'215'422
Neumühle	Gebäude	16'425'103	5'709'623	35%	10'715'480
Neumühle	Landwert	12'745'341	9'041'341	71%	3'704'000
Stampfe	Gebäude	21'772'194	10'030'297	46%	11'741'897
Stampfe	Landwert	16'894'508	12'768'508	76%	4'126'000
Total		205'142'168	93'392'530	46%	111'749'638

Tabelle 12: Buchwerte und Realwerte

In der Bilanz des Kantons Zürich würde sich das Anlagevermögen alleine aufgrund der Neubewertung der engeren Zentralverwaltung um über 93 Mio. Franken (+46%) aufwerten (Vgl. Tabelle 12 und Abbildung 12).

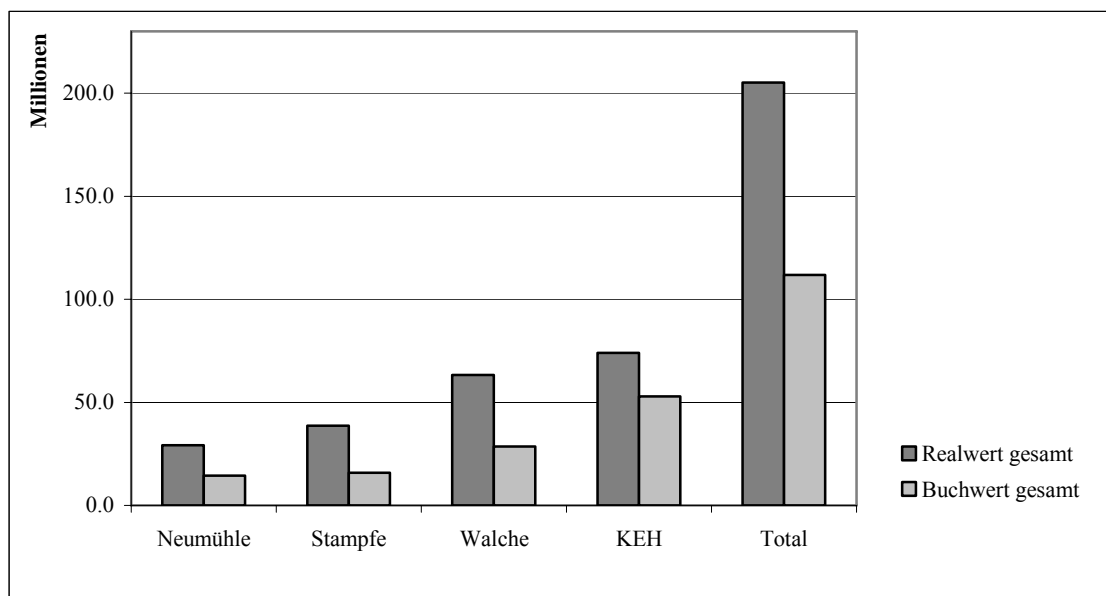


Abbildung 12: Vergleich Realwert zu Buchwert (Gebäude inkl. Land)

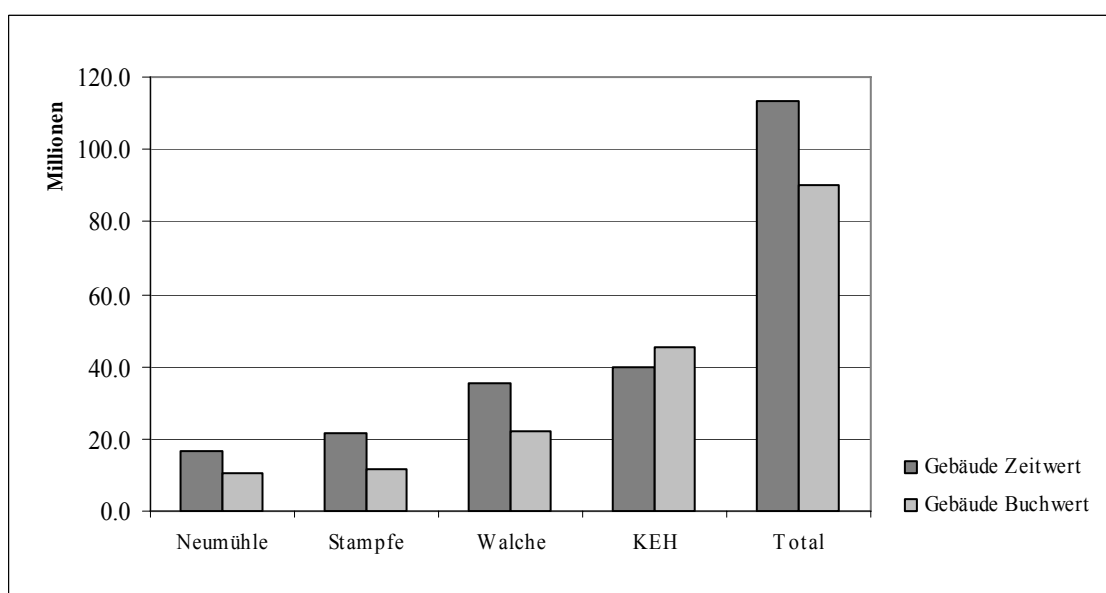


Abbildung 13: Vergleich Zeitwert Gebäude mit Buchwert Gebäude

Abbildung 13 zeigt den Vergleich der Gebäudewerte (ohne Land) für alle vier Häuser. Es ergibt sich eine Differenz von 23.5 Mio. Franken zwischen dem Zeitwert (113.5 Mio. Franken) und dem Buchwert (90 Mio. Franken).

9.3.3 Werttreiber

Anhand der durchgeführten Berechnung konnte festgestellt werden, dass einigen Parametern eine entscheidende Hebelwirkung zukommt. Zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Bewertungsergebnisse wurden verschiedene Wertanpassungen im Sinne von Szenarien vorgenommen.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die Parameter mit den grössten Hebelwirkungen.

Kubikmeterpreis

Der Festsetzung des Kubikmeterpreises fällt eine wichtige Bedeutung zu. Es muss die ursprüngliche Bauqualität berücksichtigt werden. Vorschriften und Standards, insbesondere im energetischen Bereich, haben sich verändert. Die vorzufindende alte Bausubstanz weist diesbezüglich Defizite auf, was sich in der Preisfestlegung niederschlagen hat. Demgegenüber muss auch berücksichtigt werden, dass aufwändig gestaltete Fassadenelemente in Kunst- und Naturstein, wie sie zu Beginn des 20. Jahrhunderts realisiert wurden, ebenfalls im Richtpreis zu berücksichtigen sind. Vergleicht man die Bauten mit zeitgenössischen Bürogebäuden, ist die Grundrissgestaltung kleinzelliger und massiver ausgeführt.

Diese und weitere Fakten sind mit in die Überlegungen einzubeziehen. Nebst Abschlägen sind aber durchaus auch Zuschläge auf den Kubikmeterpreisen möglich.

Lageklasse / Landpreise

Durch Veränderung der Lageklasse (LK) kann der relative Landwert entscheidend beeinflusst werden. Eine Veränderung der LK beim Gebäude „Stampfe“ von 6.3 auf 5.0 ergibt beispielsweise eine Minderung des Landwertes um 5.6 Mio. Franken. Bei der Bestimmung der Lageklasse besteht aus Sicht des Autors stets die Gefahr, dass ein zu hoher Anteil an subjektiver Beurteilung in die Bewertung einfließen kann.

Altersentwertung:

Der Minderwert wird beeinflusst durch die definierten Lebensdauern der einzelnen Bauteilgruppen. Eine Veränderung der Gesamtlebensdauer (GLD) oder der zu erwartenden Restnutzungsdauer (RND) kann sich dabei entscheidend auswirken.

Eine Verringerung der Gesamtlebensdauer innerhalb des Rohbaus 1 beim Kaspar-Escher-Haus von 120 auf 100 Jahre und die Reduktion der geschätzten Restnutzungsdauer von 60 auf 30 Jahre ergibt eine zusätzliche Altersentwertung von rund 2.3 Mio. Franken (23%). Die Erfahrungen bei den armasuisse Immobilien¹⁰⁸ bestätigen die Aussage. Anlässlich des IPSAS-Intensiv Workshops vom 27.03.2007 wurde darauf hingewiesen, dass nicht alleine die technisch mögliche Lebensdauer, sondern auch die Dauer der tatsächlichen wirtschaftlichen Verwendung massgebend ist.¹⁰⁹

9.3.4 Kennzahlen

„Kennzahlen bilden eine wichtige Informationsbasis für Führungsprozesse einer Unternehmung.“¹¹⁰ Durch einheitlich definierte Kennzahlen lassen sich Vergleiche

¹⁰⁸ Die armasuisse ist das Kompetenzzentrum des Bundes für die Immobilien des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS.

¹⁰⁹ IPSAS-Intensiv-Workshop vom 27.03.2007 unter der Organisation der Controller-Akademie, Zürich.

¹¹⁰ SIA d 0165 (2000), S. 4.

anstellen. Für das Portfoliomanagement des Kantons Zürich können verlässliche Vergleichswerte bei der Bewirtschaftung und Steuerung des Portfolios der Betriebsliegenschaften wertvoll sein. Um einheitliche und vergleichbare Werte zu erhalten, basieren sämtliche Definitionen von Flächen und Kennzahlen auf der SIA Dokumentation d 0165.¹¹¹

Der Realwert bildet die Baukosten (BauK) ab, welche zur Wiederbeschaffung eines gleichartigen Objektes aufgebracht werden müssten. Auf der Basis dieses Wertes lassen sich nun verschiedene Kostenkennzahlen ermitteln.

Kostenkennzahlen

$$\text{Baukosten pro m}^2 \text{ (GF)} = \frac{\text{Baukosten (BauK)}}{\text{Geschossfläche (GF)}}$$

$$\text{Baukosten pro Arbeitsplatz} = \frac{\text{Baukosten (BauK)}}{\text{Anzahl Arbeitsplätze (AP)}}$$

Sämtliche Quadratmeterpreise liegen in einer bestimmten Bandbreite. Es werden die reinen Zeitwerte (Bauwerte mit Alterskorrektur) eingesetzt. Die Kennzahlen lassen sich nicht nur untereinander, sondern auch gegenüber typähnlichen Gebäuden innerhalb und ausserhalb des kantonalen Immobilienbestandes zu Vergleichszwecken einsetzen.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Durchschnitt
Baukosten pro m ² GF	1'644	1'690	1'872	1'660	1'717
Baukosten pro AP ¹¹²	101'118	108'021	88'784	118'327	104'062

Tabelle 13: Kostenkennzahlen

Die Baukosten pro Quadratmeter Geschossfläche sind in einem moderaten Rahmen. Bedenklich hoch sind aber die umgelegten Baukosten pro Arbeitsplatz von durchschnittlich rund 104'000 Franken. Die ungenügende Verdichtung für die Flächennutzung treibt diesen Wert in die Höhe (Vgl. Tabelle 13).

Flächen- und Volumen Kennzahlen

Anhand der Kennzahlen zu Flächen und Volumen lassen sich Aussagen bezüglich der Effizienz eines Gebäudes machen. Die Ermittlung dieser Vergleichswerte ist nicht unmittelbar mit dem ermittelten Neuwert der Liegenschaften verbunden. Im Rahmen der Gebäudeanalyse für die Bewertung ist es jedoch sinnvoll, auch diese Werte genauer

¹¹¹ Die Dokumentation wurde im Jahre 2000 vom Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA) zusammen mit dem Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) herausgegeben mit dem Ziel, einen einheitlichen Kennzahlenstandard zu schaffen.

¹¹² alle Beträge sind in Franken ausgewiesen

zu begutachten, denn die Erkenntnisse sollten bei der Festlegung des Kubikmeterpreises miteinbezogen werden.

Die nachfolgenden zwei Kennzahlen geben Antworten auf Fragen zur Ausnutzung und zur Fläche (HNF 2), die für die Verwaltungstätigkeit zur Verfügung steht.¹¹³

$$\text{Fläche für Büroarbeit (HNF 2) in \% zu GF} = \frac{\text{HNF 2}}{\text{Geschossfläche (GF)}}$$

$$\text{Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (AP)} = \frac{\text{HNF 2}}{\text{Anzahl Arbeitsplätze (AP)}}$$

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Durchschnitt
HNF 2 in % zu GF	37%	36%	45%	28%	36%
Flächenbedarf pro AP	22.5 m ²	23.0 m ²	21.3 m ²	19.8 m ²	21.7 m ²

Tabelle 14: Flächenkennzahlen 1

Die Analyse der Zahlen gibt dem Portfoliomanagement interessante Hinweise zu den jeweiligen Gebäuden und deren Nutzungsintensität (Vgl. Tabelle 14). Das Gebäude Neumühle weist einen beinahe hälftigen Anteil der Geschossfläche (45%) für reine Büronutzung aus. Das Gebäude Walche, obwohl sehr ähnlich in der Bauart, hat einen Anteil von lediglich 36% HNF 2. Das verdeutlicht auch der Raumbedarf pro Arbeitsplatz, welcher für das Gebäude Walche mit 23 m² pro Mitarbeiter am grössten ausfällt. Die Liegenschaft Stampfe zeigt bei dieser Betrachtung die massivste Abweichung. Der tiefe HNF 2-Anteil von 28% ist auf die zahlreichen weiteren Flächenkategorien zurückzuführen. Ein grosser Anteil bildet die zweigeschossige Unterniveaugarage. Augenfällig ist im Weiteren der, verglichen mit den anderen drei Gebäuden, tiefere Platzbedarf pro Arbeitsplatz mit 19.8 m². Die Verdichtung ist im Gebäude Stampfe besser umgesetzt als bei den restlichen Liegenschaften. Für den einzelnen Mitarbeiter mögen Einzelbüros angenehm sein, sie benötigen aber mehr Fläche und verhindern eine zeitgemässe Büro-Layoutplanung.

Für alle Häuser der engeren Zentralverwaltung gilt jedoch die Feststellung, dass die bestehenden Grundrissstrukturen ein maximal komprimiertes Belegungs-Layout nach heutigen Erkenntnissen der Arbeitsplatzplanung verunmöglichen. Die kleinräumige Einteilung setzt der Optimierung Schranken.

¹¹³ Definition gemäss SIA d 0165: HNF 2: Hauptnutzfläche für Büroarbeit.

Ein weiterer Vergleichswert ist der prozentuale Anteil an der Geschossfläche für die Verkehrsflächen. Der Wert gibt Antwort auf die Frage, ob verhältnismässig viel oder wenig Fläche für interne Erschliessungen verloren geht.

$$\text{Anteil Verkehrsfläche (VF) in \% zu GF} = \frac{\text{Verkehrsfläche (VF)}}{\text{Geschossfläche (GF)}}$$

Verglichen mit heutigen Bürobauten sind die Werte zu hoch. Für Erschliessungsflächen geht viel Raum verloren. Grosszügige Korridore und Eingangshallen vermögen zwar architektonisch zu beeindrucken, aus heutiger Sicht sind solche Repräsentationsbauten unter dem Aspekt einer effizienten Nutzung jedoch nachteilig.

Vergleicht man die Nettogeschossfläche mit der Geschossfläche, erhalten wir eine Aussage bezüglich dem Platzverlust durch Konstruktionsflächen wie Innen- und Aussenmauern.

$$\text{Anteil Nettogeschossfläche (NGF) in \% zu GF} = \frac{\text{Nettogeschossfläche (NGF)}}{\text{Geschossfläche (GF)}}$$

Die Werte liegen in der üblichen Bandbreite für Bauten dieser Bauepoche. Gegenüber reinen Büronutzungsbauten neueren Datums, ist der Raumverlust allerdings um rund 10% zu hoch.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Durchschnitt
VF in % zu GF	20%	20%	20%	26%	21%
NGF in % zu GF	85%	88%	90%	86%	87%

Tabelle 15: Flächenkennzahlen 2

Die Erkenntnisse aus den Kennzahlen werden nachfolgend unter Kapitel 10 dargestellt.

IV. ERKENNTNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

10 Erkenntnisse der Untersuchung

Der bisherige Gang der Untersuchung vermochte bereits erste Eindrücke zu vermitteln. Diese gilt es nun zu einem Gesamtbild zusammenzufügen und dabei die relevanten Aspekte anhand der ursprünglichen Zielsetzung und der Optik des Portfoliomanagements nicht ausser Acht zu lassen. Der neue Informationsstand zum Wert der eigenen Immobilien bringt aus Sicht des Autors nur Vorteile. So lassen sich insbesondere zum Thema Raumkosten wertvolle Daten gewinnen. Ebenfalls konnten wichtige Informationen zum Bewertungsprozess erarbeitet werden, welche für das Immobilienmanagement von Nutzen sind.

Besonderes Augenmerk gilt den zu berücksichtigen Bilanzierungsrichtlinien, wie sie unter der Entwicklung einer fortschreitenden Harmonisierung der Rechnungslegung bei der öffentlichen Hand vorhanden sind. Sie geben die Methodik der Bewertung vor.

Nachfolgend werden aus verschiedenen Teilbereichen Erkenntnisse erläutert:

- Aufwertung des Anlagevermögens (Kapitel 10.1)
- Raumbedarf (Kapitel 10.2)
- Raumkosten und Mieten (Kapitel 10.3)
- Unterhalt (Kapitel 10.4)
- Realwerte im Vergleich zu Ertragswerten (Kapitel 10.5)
- Bewertungsmethodik (Kapitel 10.6)
- Allgemeine Erkenntnisse (Kapitel 10.7)
- Erkannte Nutzen (Kapitel 10.8)

10.1 Aufwertung des Anlagevermögens

Eine Haupteinseitigkeit ist zweifellos die Feststellung, dass mittels der Neubewertung eine erhebliche substantielle Aufwertung des Anlagevermögens erfolgt. Für die engere Zentralverwaltung ergibt sich eine Anhebung des zu bilanzierenden Wertes um 46%, was rund 93 Mio. Franken entspricht. Es ist davon auszugehen, dass dieser Effekt für die meisten älteren Liegenschaften im Verwaltungsvermögen eintritt, da die vergangene degressive Abschreibungspraxis die Buchwerte senkte.

Die Wertkorrekturen werden direkt über den Bilanzfehlbetrag, das Eigenkapital, abgewickelt.¹¹⁴ Somit sind sie erfolgsneutral und haben keinen Einfluss auf die alte und die neue Erfolgsrechnung.

¹¹⁴ Eidg. Finanzverwaltung (2006), S. 23; Ranker (2006), S. 290.

10.1.1 Finanzpolitische Konsequenzen und Staatsrechnung

Durch die Neubewertung werden stille Reserven aufgelöst. Das Anlagevermögen innerhalb des Verwaltungsvermögens (VV) erhöht sich. Durch die höheren Aufwertungsreserven steigt das Eigenkapital (EK) und die Finanzlage des Kantons stellt sich, zumindest auf dem Papier, in einem besseren Kleid dar. Die Pro-Kopf-Nettoverschuldung nimmt ab. Politische Ansprüche nach Mehrausgaben und der Reduzierung des Steuerfusses könnten deshalb wachsen.¹¹⁵ Aus politischer Sicht besteht also die Gefahr, stille Reserven über Steuersenkungen weiterzugeben.

Als fiktives Beispiel dient nachfolgende vereinfachte Darstellung der Auswirkungen auf die Bilanz. Wird das Verwaltungsvermögen um den Wert 3 aufgewertet, erhöht sich auch das Eigenkapital um den Wert 3.

Fiktive Bestandesrechnung vor Restatement				Fiktive Bestandesrechnung nach Restatement			
Aktiven		Passiven		Aktiven		Passiven	
FV	5	FK	9	FV	5	FK	9
VV	7	Spez. Fonds	1	VV	7+3	Spez. Fonds	1
		EK	2			EK	2+3
Total Aktiven	12	Total Passiven	12	Total Aktiven	15	Total Passiven	15

Demgegenüber dürften aber die höheren Aufwendungen für die Abschreibungen stehen, welche die Kantonsrechnung wiederum belasten. Dieser Effekt wäre für die Staatsrechnung von Nachteil.

Aus diesen Gründen dürfte es das Bestreben der Finanzdirektion sein, dass die Aufwertung des Anlagevermögens möglichst moderat ausfällt. Demgegenüber steht das Bedürfnis des Portfoliomanagements nach einer grösstmöglichen Transparenz zur verbesserten Steuerung des Portfolios. Diese unterschiedlichen Ansprüche lassen auf einen grundlegenden Zielkonflikt schliessen.

10.2 Raumbedarf

Als Teil des Sanierungsprogramms 04 und den damit verbundenen Sparmassnahmen wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1384/2005 ein Standard für den Flächenbedarf für Büroraum verabschiedet. Die Durchsetzung dieses Standards ist eine der Aufgaben des Immobilienamtes. Ziel des Standards ist, das vorhandene Raumangebot besser zu nutzen und die Arbeitsstellen in der Zürcher Innenstadt zu konzentrieren. Dadurch kann auf teure Fremdmieten verzichtet werden. Für die Belegungsplanung wurde durch den Regierungsrat ein Flächenstandard von 14.5 m² pro Arbeitsplatz festgesetzt. Die historischen Gebäude der engeren Zentralverwaltung weisen aus heutiger Sicht eine ungünstige und unflexible Raumaufteilung auf, was die

¹¹⁵ Vgl. Harringer (2004), S. 626; Bergmann / Gamper (2004), S. 145f.; Marcolli (2007).

Umsetzung des Flächenstandards erschwert. Aus diesem Grund gilt für diese Gebäude ein Flächenstandard von 17 m² pro Arbeitsplatz, welcher ebenfalls im erwähnten RRB festgelegt wurde. Ein Sonderwert, der im Vergleich zu heutigen, modernen Arbeitsplatzgestaltungen hoch angesetzt ist. Die 17 m² entsprechen im Sektor „Handel und Verwaltung“ exakt dem Durchschnittswert, welcher durch Untersuchungen der Beratungsfirma *pom+* ermittelt wurde.¹¹⁶

Wie in Tabelle 14 gezeigt wurde, ist der Flächenstandard nicht eingehalten. Die Abweichung zum Zielwert von 17 m² beträgt durchschnittlich 4.7 m² (27%!). Für Kadermitglieder werden zwar gelegentlich Ausnahmen gemacht, doch können diese und die teils ungünstigen Grundrisse nicht allein die Begründung sein. Vielmehr liegt die Ursache in der noch nicht realisierten Verdichtung.

Das Potenzial einer Optimierung unter Einhaltung des Standards lässt sich berechnen. Die Hauptnutzfläche Büro (HNF 2) wird den 17 m² gegenübergestellt. Mit einem Korrekturfaktor von 10% werden Abweichungen (Kaderarbeitsplätze, Grundrissgestaltung etc.) berücksichtigt. Würde der Flächenstandard umgesetzt, könnte Raum für über 280 zusätzliche Arbeitsplätze (AP) geschaffen werden.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
AP heute	392	330	185	184
AP möglich	519	445	231	214
Abweichung	32%	34%	25%	16%
AP ohne Korrektur	127	115	46	30
AP mit Korrektur (10%)	115	103	41	27

Tabelle 16: Potenzial durch Verdichtung

Die erhoffte Einsparung von Miet- und Betriebskosten ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht eingetreten. Die geforderte Verdichtung ist nur in Teilbereichen erfolgt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, den Standard in allen Gebäuden durchzusetzen.

10.3 Raumkosten und Mieten

Die Zielsetzung einer modernen Verwaltungsführung ist die Förderung des Kostenbewusstseins beim Nutzer.¹¹⁷ Um den Umgang mit der Ressource Immobilien und damit den vorhandenen Flächen ökonomischer zu gestalten, werden sämtlichen verwaltungsinternen Nutzern interne Mieten belastet. Grundsätzlich können dazu Kosten- oder Marktpreise festgelegt werden. Eine marktnahe Miete kann mehr Druck zum wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum ausüben.¹¹⁸ Der Kanton Zürich verrechnet kalkulatorische Mietkosten auf Kostenbasis. Die Höhe der Mieten wird

¹¹⁶ FM Monitor (2005), S. 15.

¹¹⁷ Vgl. Kapitel 7.1.

¹¹⁸ Vgl. Hofmann / Schäfers (2004), S. 205; Schedler / Fischbacher / Lau (2006), S 22.

jährlich festgesetzt und ist dem Controllerhandbuch der Finanzdirektion zu entnehmen. Diese internen Verrechnungen stellen nichts anderes als Gutschriften und Belastungen zwischen Amtsstellen dar, die jedoch budgetrelevante Auswirkungen für die einzelnen Partner haben und somit ein Anreizsystem für den haushälterischen Umgang mit den Flächen darstellen. Den Ämtern wird pro Quadratmeter fertig ausgebauter Büroraum eine pauschale Jahresmiete von 400 Franken verrechnet. Nach der Umlegung auf die effektiv vermietbare Fläche beträgt die Miete in der engeren Zentralverwaltung 192 Franken (Vgl. Tabelle 18). Erst dieser umgerechnete Wert kann mit Marktansätzen verglichen werden. Separat belastet werden zusätzlich die Mietnebenkosten, bestehend aus Leistungen für Hauswartung, Reinigung, Entsorgung, Energie, Wasser und Abwasser.

10.3.1 Kostendeckende Verzinsung

Eine interessante Fragestellung ergibt sich aus Sicht des Portfoliomanagements infolge der geänderten Anlagewerte durch die Neubewertung: Ist mit diesen festgesetzten Pauschalverrechnungen eine kostendeckende Verzinsung des Anlagewertes gegeben? Die Antwort ergibt sich durch die Berechnung eines internen Ertragswertes.¹¹⁹ Der Ertragswert entspricht dem Gesamtwert, der durch den verwendeten Mietwert verzinst werden muss und umfasst alle BKP-Positionen inklusive Landwert.¹²⁰ In diesem Fall dient diese ertragsorientierte Berechnung nicht zur Ermittlung eines Anlagewertes, sondern wird für eine interne Nachkalkulation benutzt und kann zusätzlich zur Plausibilisierung des Realwertes (Substanzwertes) hinzugezogen werden.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Sollnettomiete (Bruttoertrag) p.a. (x 100)}}{\text{Kapitalisierungssatz in \%}}$$

Die jährliche Sollnettomiete, auch als Bruttoertrag bezeichnet, wird kapitalisiert. Der Festsetzung des Kapitalisierungssatzes kommt eine wichtige Bedeutung zu. Er muss dem Objekt angepasst werden und muss nebst der Verzinsung des Kapitals auch Risiken und Kosten (Eigentümerlasten) abdecken, die mit der Liegenschaft verbunden sind.

In drei der vier Liegenschaften sind zusätzliche Mietverträge mit externen Mietern vorhanden. Diese Mieteinnahmen sind ebenfalls in die Berechnung miteinzubeziehen damit der Ertragswert dem unter Kapitel 9.2 berechneten Realwert gegenübergestellt werden kann. Der Kapitalisierungssatz muss für die Drittmietler und die internen Nutzer gesondert ermittelt werden, da unterschiedliche Zuschläge einzurechnen sind. Die Zusammensetzung ist der Tabelle 17 zu entnehmen. Die interne Miete dient hierbei nicht einer Gewinnmaximierung, sondern der Minimierung der Kosten.

¹¹⁹ Vgl. Abbildung 3.

¹²⁰ Vgl. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV (2000), S. 95.

Nimmt der Kanton Fremdkapital auf, tut er dies meist in grossen Tranchen und lässt den Kapitalmarkt spielen. Bei der Auswahl der Angebote dürfte er eher konservativ agieren. Die Verzinsung des Kapitals der jeweiligen Fremdfinanzierungen ist, je nach Angebot und Konditionen, unterschiedlich. Für die interne Kalkulation wurde durch die Finanzdirektion ein gemittelter Zinssatz definiert. Diese kalkulatorischen Zinsen wurden mit 3.75% festgesetzt und decken auch Kosten der Finanzdirektion für Anlageinvestitionen und Bearbeitung. Wieviel das Kapital tatsächlich kostet, lässt sich aus den kantonsinternen Quellen nicht ermitteln. Zur Kalkulation des Kapitalisierungssatzes wird deshalb der Basiszinssatz der 10-jährigen Bundesobligation eingesetzt (Stand 4. Juli 2007).

	Interne Mieter	Externe Mieter 1	Externe Mieter 2	Erläuterung
Gebäude	alle Objekte eZV	KEH, Stampfe	Walche, Neumühle	
Verzinsung Kapital	3.20%	3.20%	3.20%	Kalkulatorische Zinsen des Kantons (= erwartete Nettorendite)
Unterhaltskosten (Instandsetzung, Erneuerungen)	0.50%	0.70%	0.50%	Rückstellungen für umfangreiche Unterhaltsaufwendungen
Abschreibung	0.50%	0.50%	0.50%	Aufwand für Abschreibung
Mietausfallrisiko	----	0.10%	0.10%	Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln
Verwaltungskosten	----	0.40%	0.40%	Verwaltungshonorare, Verwaltung
Betriebskosten	0.30%	0.30%	0.30%	Nicht überwälzbare Kosten die durch Vermieter zu tragen sind
Total	4.50%	5.20%	5.00%	

Tabelle 17: Festlegung Kapitalisierungssätze

10.3.2 Marktmieten

Eine Aussage über das Preisniveau der internen Mieten lässt sich anstellen, wenn die internen Pauschalmieten mit Marktmieten verglichen werden.¹²¹ Dazu können verschiedene Quellen beigezogen werden. Zu diesem Zweck wurden bei kantonsinternen Stellen und kantonsnahen Marktteilnehmern Anfragen getätigt, aber auch die publizierten Marktforschungsdaten der Beratungsfirma Wüest & Partner beigezogen. So vermögen die Kantonale Liegenschaftenverwaltung, welche für den Kanton Mietgeschäfte in Drittliegenschaften tätigt, sowie auch die Kantag Liegenschaften AG Daten aus der Praxis zu liefern. Letztere bewirtschaftet im Auftrag des Kantons Mietverhältnisse von Fremdmietern in kantonseigenen Gebäuden.

¹²¹ Vgl. Ecke (2004), S. 186.

Wenn berücksichtigt wird, dass bei der Vermietung an Dritte der Renditegedanke und die Abdeckung von Risiken bei der Mietzinsfestlegung im Vordergrund stehen, müssten die internen Mieten tiefer liegen. Dies deswegen, weil die Risiken für Mietzinsausfall praktisch nicht existent sind und der Kapitalisierungssatz entsprechend tiefer angesetzt werden kann.

Marktmieten für Büroflächen

Gemäss *Wüest & Partner (2007)*¹²² bewegen sich für Büroflächenpreise für Rohbaumiete zwischen 250 und 730 Franken.¹²³ Der Median beträgt 450 Franken. Alle Werte beziehen sich auf den Stadtkreis 1. Die Nachfrage nach Objekten in Zentrumslagen ist vorhanden und das Angebot an Toplagen ist rückläufig, da im Büroflächenmarkt einige grössere Vermietungen abgeschlossen wurden. Die Preise im Stadtzentrum sind zum Zeitpunkt dieser Untersuchung wieder steigend.¹²⁴

Die interne Pauschalmiete von 400 Franken pro Quadratmeter HNF 2 (reine Bürobelegungsfläche ohne Verkehrsflächen) muss zuerst auf die effektiv vermietbare Fläche umgerechnet werden, wie sie auch auf dem Markt definiert ist. Der generierte interne Mietertrag wird dazu durch die vermietbare Fläche (Mietflächen) dividiert.

Gebäude	Geschossfläche (GF)	HNF 2	% von GF	Ertrag aus HNF 2	Mietflächen	% von GF	Ertrag HNF 2 umgelegt auf MF
KEH	24'117	8'824	37%	3'529'468	18'713	78%	189
Walche	21'092	7'580	36%	3'031'852	16'660	79%	182
Stampfe	13'113	3'647	28%	1'458'761	8'097	62%	180
Neumühle	8'774	3'942	45%	1'576'660	7'250	83%	217
Mittelwert			36%			75%	
		Interne Miete HNF 2 (Fr./m ² /Jahr)		400	Interne Miete effektiv (Fr./m ² /Jahr)		192

Tabelle 18: Berechnung interne Miete/m² und Jahr

Wie aus der Tabelle 18 ersichtlich ist, resultiert eine interne Miete von 192 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Es ist zu berücksichtigen, dass dem jeweiligen Amt mit diesem Ansatz eine fertig ausgebaute Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird. Verglichen mit dem Markt zeigt sich also eine beachtliche Differenz. Die Kostendeckung muss das Mindestziel bei der Festlegung des Ansatzes sein. Anhand der Tatsache, dass die Gebäude durch ihre Bauweise und den vorhandenen Technologisierungsgrad - durchwegs kleinzellige Einteilungen ohne Klimatisierung - den heutigen Anforderungen nur teilweise genügen und Umbauvorhaben durch denkmalschützerische

¹²² Vgl. *Wüest & Partner (2007)*, S. 91.

¹²³ Streuung zwischen dem 10%- und 90%-Quantil.

¹²⁴ Vgl. *Colliers (2007)*, S. 18; *Sal. Oppenheim (2006)*, S. 14.

Rahmenbedingungen eingeschränkt sind, ist davon auszugehen, dass sich eine Marktmiete im Bereich des Medianwertes von 450 Franken pro Quadratmeter und Jahr bewegen dürfte. Eine Marktmiete dürfte sich rund 260 bis 360 Franken über der effektiven internen Miete einpendeln. Die Aussage gilt für den heutigen Zeitpunkt der Betrachtung.

Marktmieten für Verkaufsflächen und Dienstleistungen

In einem Teil der Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung sind externe Nutzer eingemietet. Der Ertrag wird innerhalb des Finanzvermögens generiert. Wie aber sind die aktuellen Konditionen zu deuten?

Analog zu den Büroflächen lassen sich auch Vergleichspreise für Verkaufsflächen im Bericht von *Wüest & Partner (2007)* finden. Die Preisspanne liegt zwischen 240 und 1'420 Franken.¹²⁵ Anhand der aktuellen Mieterspiegel liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis unter dem Medianwert. Aus Gründen der Vertraulichkeit können an dieser Stelle keine detaillierten Zahlen über die einzelnen Mietverhältnisse genannt werden. Die Preise bewegen sich in der Bandbreite von 300 bis 500 Franken und liegen durchschnittlich bei rund 450 Franken.

Die sehr zentrale Lage der Liegenschaften könnte auf höhere Preise schliessen lassen. Warum also die Abweichung? Zum einen weist die Lage, trotz Zentrumsnähe, eine tiefe Passantenfrequenz auf und die Umsätze dürften entsprechend geringer sein als an Toplagen, was sich auf die Mietzinsgestaltung niederschlägt.¹²⁶ Viele Mietverhältnisse bestehen schon seit vielen Jahren und es ist anzunehmen, dass der Kanton bezüglich Mietvertragsgestaltung und Neuverhandlungen eher defensiver agiert als ein privater Anleger. Die Berechnung über den generierten Ertrag gibt dem Portfoliomanagement somit wichtige Informationen bezüglich der aktuellen Mietverhältnisse mit Dritten.

10.4 Unterhalt

Durch den gegebenen Spardruck besteht immer die Gefahr eines vernachlässigten Unterhalts. Diesem und dem damit verbundenen Unterhaltsstau kann mit einer rechtzeitigen Kostenplanung entgegengewirkt werden.

Die Neubewertung ermöglicht es anhand des ermittelten Bauwertes der BKP Gruppe 2 eine prozentuale Abschätzung der künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu machen (siehe Tabelle 19). Anhand von Erfahrungswerten und unter Berücksichtigung der teils historischen Bausubstanz werden Unterhaltsinvestitionen genauer kalkulierbar. Die Unterhaltsmassnahmen können frühzeitig in die rollende Finanzplanung des Kantons aufgenommen werden. Unter

¹²⁵ Streuung zwischen dem 10%- und 90%-Quantil.

¹²⁶ Vgl. Sal. Oppenheim (2006), S. 17.

Berücksichtigung des baulichen Zustands¹²⁷ sowie der vergangenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie, kann die Höhe der Unterhaltsinvestitionen genauer abgeschätzt werden.

10.4.1 Unterhaltsinvestitionen

Der Unterhalt wird durch Mitarbeiter der Baudirektion geplant und teilweise selbst ausgeführt (kleiner Unterhalt). Instandsetzungen grösserer Art werden ausgeschrieben und auf dem Markt eingekauft. Die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltungen wurden und werden weiterhin intensiv genutzt. Unterhaltsinvestitionen sind laufend ausgeführt worden. Die Liegenschaften sind ein Aushängeschild der Kantonalen Verwaltung, was als einer der Gründe für die gut umgesetzte, nachhaltige Unterhaltsstrategie gedeutet werden kann. Die Gebäude sind, trotz ihres Alters, durch ihre massive Bauart sowie der getroffenen Materialwahl und die laufende Unterhaltstätigkeit in einem guten Zustand. Als Vorteil ist die Tatsache zu nennen, dass der Gebäudedienst stets vor Ort ist und die Baufachorgane in diesen Liegenschaften oder in der nahen Umgebung ihren Arbeitsplatz haben.

Während der Jahre 1990 - 1994 wurde das Kaspar-Escher-Haus umfangreich saniert. Eine Gesamtsanierung erfolgte im Jahre 1997 für das Gebäude Stampfe. Periodisch werden Sanierungen einzelner Stockwerke durchgeführt. In den Gebäuden Walche und Neumühle geschah dies letztmals 1999.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe
Anteil für Instandsetzung	1.2%	1.0%	1.0%	1.2%
Basiswert Zeitwert der Baukosten BKP 2	36'893'074	33'209'993	15'239'661	20'258'704
Instandsetzungskosten / Jahr	442'717	332'100	152'397	243'104

Tabelle 19: Schätzung Unterhaltsinvestitionen

10.5 Realwerte im Vergleich zu Ertragswerten

Durch Gegenüberstellung von Ist-Ertrags- und Realwert kann eine Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse vorgenommen werden. Die zum Zweck der Überprüfung der internen Mieten angewandte Ertragswertberechnung bietet somit einen Zusatznutzen. Die Aussagekraft relativiert sich allerdings stark, wenn die internen Mieten nicht marktnah festgelegt sind, was erwiesenermassen der Fall ist. Dies gilt es bei der Interpretation der Zahlen in Tabelle 20 zu berücksichtigen. Die Berechnung zeigt die Abweichung der ermittelten Ertragswerte gegenüber den ermittelten Realwerten. Der Realwert der engeren Zentralverwaltung liegt um 18% unter dem Ertragswert aus den vorhandenen Erträgen.

¹²⁷ Die Gebäudebeurteilung soll künftig EDV-unterstützt erfolgen. Die Evaluation einer geeigneten Software wird zurzeit vorgenommen (Stand Juli 2007).

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Total
Realwert	73'997'359	63'307'663	29'170'443	38'666'702	205'142'168
Ist-Ertragswert	86'460'699	76'130'249	35'036'898	44'689'435	242'317'281
Abweichung in Fr.	-12'463'340	-12'822'586	-5'866'454	-6'022'733	-37'175'113
Abweichung	-17%	-20%	-20%	-16%	-18%

Tabelle 20: Realwert vs. Ist-Ertragswert

Was bedeutet es, wenn für sämtliche vermietbaren Flächen Marktmieten eingesetzt werden und keine Leerstände vorhanden sind? Für diese Betrachtung werden für sämtliche durch die Verwaltung genutzten Flächen marktconforme Ansätze eingesetzt. Ein komplett anderes Bild entsteht. Die Tabelle 21 zeigt diesen Vergleich. Der Realwert ist markant unter dem Ertragswert.

	KEH	Walche	Neumühle	Stampfe	Total
Realwert	73'997'359	63'307'663	29'170'443	38'666'702	205'142'168
Soll-Ertragswert	180'763'462	168'691'760	69'600'000	82'342'712	501'397'933
Abweichung in Fr.	-106'766'103	-105'384'097	-40'429'557	-43'676'009	-296'255'765
Abweichung	-144%	-166%	-139%	-113%	-144%

Tabelle 21: Realwert vs. Soll-Ertragswert (Markt)

Diese vereinfachte Berechnung zeigt, dass der Verkehrswert einer solchen Liegenschaft deutlich vom Realwert abweicht. Die Liegenschaften hätten auf dem Markt ein enormes Potenzial und es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob eine Verwaltung an bester innerstädtischer Lage Sinn macht. Die Berechnungen sind im Anhang zu finden.

10.6 Bewertungsmethodik

Die Rahmenbedingungen im Umfeld der Bewertungslehre unterliegen einem Wandel und beeinflussen die Immobilienschätzung. Nebst rechtlichen Auflagen sind insbesondere die Vorgaben der Rechnungslegung zu berücksichtigen. Diese tendiert zunehmend in Richtung einer internationalen Harmonisierung zur besseren Vergleichbarkeit der Zahlen. Diese Entwicklung zeigt sich verstärkt auch bei der öffentlichen Hand. Die geplante Einführung des Standards nach IPSAS schränkt die Methodik für die Zugangs- und Folgebewertungen von Sachanlagen ein. Unter der Vorgabe eines „At Cost Modells“, wird ein Bewerter die Realwertmethode einsetzen. Wie dieser Real- oder Substanzwert innerhalb dieser Methode zu ermitteln ist, wird nicht eindeutig definiert und es kommen in der Schweiz nationale Gepflogenheiten der Bewertung hinzu wie beispielsweise die Landwertermittlung mittels Lageklassen. Es ist durchaus vorstellbar, dass in Zukunft im Zuge der Vereinheitlichung der Bilanzierung auch eine Harmonisierung der internationalen und nationalen Methoden gefordert wird.¹²⁸

¹²⁸ Vgl. RICS (2007), S. 28

10.7 Allgemeine Erkenntnisse

Eine Neubewertung auf Stufe Einzelobjekt bedeutet ein hohes Mass an Aufwand. Eine solche Auseinandersetzung kann jedoch auch immer eine Chance darstellen und bietet die Möglichkeit, sich vertieft mit den eigenen Liegenschaften auseinanderzusetzen und diese dadurch noch besser kennen zu lernen.

Durch verschiedene Analysen von Fläche und Volumen, der Belegung und der Inanspruchnahme von Raum, lassen sich die Ist-Zahlen mit den Soll-Werten vergleichen. Für die Berechnung der Gebäudekosten anhand des Gebäudevolumens können die Zahlen der Gebäudeversicherung verwendet werden. Eine prozentuale Anpassung kann gegebenenfalls vorgenommen werden, um eine Annäherung an die Kubatur nach SIA 116 zu erhalten.

Dem Immobilienmanagement bietet sich durch die verbesserte Transparenz die Möglichkeit, Aktionen zur Optimierung einzuleiten. Die einzelnen Kennwerte können für weitere Vergleiche mit anderen Objekten herangezogen werden. Das Portfolio der Betriebsliegenschaften lässt sich besser steuern.

Aus Sicht des Verfassers erschliesst sich dem Portfoliomanagement der grösste Nutzen, wenn die einzelnen Mitarbeiter beim Prozess der Bewertung aktiv beteiligt sind.

10.8 Erkannte Nutzen

Eine Neubewertung einer Liegenschaft bedingt eine intensive Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Objekt. Aus den Erkenntnissen der Untersuchungen in den vorangegangenen Kapiteln konnte ein mehrfacher Nutzen für das Portfoliomanagement erkannt werden. Die nachfolgende Auflistung pro Themenbereich gibt eine Übersicht.

Kennzahlen

- Vorher fehlende Vergleichswerte in Form von Kennzahlen werden ermittelt und stehen dem Portfoliomanagement zur Verfügung.
- Vergleiche zwischen anderen Liegenschaften werden somit möglich.

Vertiefung der Objektkenntnisse

- Eine Neubewertung ist nur möglich durch eine intensive Auseinandersetzung mit der Liegenschaft. Dadurch werden Objektkenntnisse geschaffen, die dem Portfoliomanagement bisher fehlten.

Transparenz

- Mit der Bewertung nimmt die Datenqualität zu und es wird für das Portfoliomanagement möglich, detaillierte Aussagen zu machen.

Bessere Portfoliosteuerung

- Durch die vertieften Kenntnisse über die einzelnen Liegenschaften wird die Steuerung des Portfolios erleichtert („know your assets“).

Erkannte Nutzen; Fortsetzung
<p>Fachkompetenz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die selbstständige oder begleitende Mithilfe durch das Portfoliomanagement bei der Bewertung ermöglicht eine Steigerung der Fachkompetenz innerhalb des Portfoliomanagements.
<p>Interne Mieten</p> <p>a) Kostendeckende Verzinsung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Überprüfung einer kostendeckenden Verzinsung des Anlagewertes kann durch eine Ertragswertberechnung erfolgen. Durch die Überprüfung mittels Ertragswertmethode kann gleichzeitig ein Vergleich zum Realwert durchgeführt werden. <p>b) Vergleich mit Markt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die festzulegende interne Miete kann einer Marktmiete gegenübergestellt und Potenzial kann erkannt werden.
<p>Externe Mietverhältnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese sollten im Zuge der Neubewertung ebenfalls untersucht werden, damit die aktuelle Situation erkennbar wird.
<p>Unterhaltsinvestitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abschätzung der zukünftigen Investitionen für Instandsetzungen kann auf Basis des Bauwertes genauer erfolgen und findet rechtzeitig Aufnahme in die rollende Finanzplanung.
<p>Investitionsentscheide</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Entscheidungen zu geplanten Investitionen können besser gefällt werden. Es kann aufgezeigt werden, ob sich die Neuinvestitionskosten in einem ausgewogenen Verhältnis zum Zeitwert des Gebäudes präsentieren.
<p>Informationsstand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Informationsstand wird pro Liegenschaft und über das gesamte Portfolio hinweg entscheidend verbessert.

Tabelle 22: Erkannter Nutzen für das Portfoliomanagement

Der mehrfache Nutzen kann dann geschaffen werden, wenn der Anlass einer Bewertung ergriffen wird, um sich vertieft mit dem jeweiligen Objekt auseinanderzusetzen. Eine Neubewertung mit dem alleinigen Zweck, die Vorgaben aus der Rechnungslegung zu erfüllen, wäre eine verpasste Gelegenheit.

10.9 Chancen und Risiken

Um die Liegenschaften besser steuern zu können, ist es entscheidend, die Chancen zu kennen und allfällige Risiken in die Überlegung miteinzubeziehen. Die Resultate in den Tabellen 23 und 24 gelten auch für die weiteren kantonalen Verwaltungsgebäude.

Chancen
<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bewertung bietet gleichzeitig die Chance, eine Liegenschaft nicht ausschliesslich wertmässig zu betrachten, sondern auch kritisch zu durchleuchten, um Defizite oder ungenutzte Potenziale zu erkennen.
<p>Raumnutzung / Effizienz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Betrachtung des Raumbedarfs kann ein misswirtschaftlicher Umgang mit Flächen aufgedeckt werden und es lassen sich Korrekturmassnahmen einleiten.
<p>Immobilienstrategie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die bessere Vergleichbarkeit der Objekte lassen sich grundsätzliche Überlegungen zur Immobilienstrategie machen (Ist-Zustand belassen, Verbessern, Abstossen).
<p>Interne Marktmieten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ansätze können im Zuge einer Neubewertung ebenfalls überprüft werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, diese bei Bedarf anzupassen.
<p>Externe Mietverhältnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen einer Neubewertung ist es empfehlenswert auch die Mietverträge mit Dritten zu hinterfragen. Je nach Ergebnis können Massnahmen eingeleitet werden (Mieter halten, Mietzinsen anpassen, u.a.). • Die Tätigkeit der internen oder externen Mietvertragsbewirtschaftung wird sichtbar.
<p>Kenntnisse der Liegenschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dem Portfoliomanagement bietet sich die Chance, „seine“ Liegenschaften umfassend kennen zu lernen.
<p>Verwaltungsreformen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dem Bedürfnis nach Transparenz gemäss den Ansprüchen eines NPM wird durch eine Neubewertung entsprochen.
<p>Politisches Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den politischen Akteuren können transparente und tatsachengetreue Zahlen präsentiert werden.

Tabelle 23: Chancen

Den Chancen stehen auch Risiken gegenüber. Sie sind bei einem Restatement frühzeitig zu berücksichtigen und durch geeignete Massnahmen zu minimieren oder auszuschliessen.

<p>Risiken</p>
<p>Bewertung</p> <p>Einzelbewertung vs. Gruppenbewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Einzelbewertung bietet dem Portfoliomanagement den umfangreichsten Nutzen. Eine Pauschal- oder Gruppenbewertung für sämtliche Liegenschaften des Verwaltungsvermögens hätte auf Objektstufe eine zu geringe Aussagekraft. • Aus Gründen von knappen Ressourcen besteht die Gefahr, dass lediglich eine Gruppenbewertung vorgenommen wird.
<p>Genauigkeit der Schätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ältere historische Gebäude sind für einen Bewerter anspruchsvoll. Liegenschaften können für die Bevölkerung einen sozialen oder kulturellen Wert darstellen. Solche Werte können kaum ermittelt oder ausgewiesen werden. • Die Festlegung einzelner Parameter hat entscheidenden Einfluss auf das Ergebnis (Werttreiber). Sie sind sorgfältig zu ermitteln. • Schlechte Datengrundlagen von alten, historischen Gebäuden.
<p>Bewertungsaufwand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um für sämtliche rund 1'200 Objekte eine Einzelbewertung bis zum 01.01.09 durchzuführen fehlen die internen Ressourcen. Die Gefahr besteht, dass das Portfoliomanagement zuwenig miteinbezogen wird. Die möglichen Chancen blieben teilweise ungenutzt.
<p>Aktivierungspraxis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die heutige Praxis mit einer Aktivierung erst ab 100'000 Franken sowie der Nicht-Zuordnung auf das einzelne Objekt verfälschten das Bild auf Objektstufe. • Ohne klare Vorgaben, welche Investitionen wertvermehrenden Charakter haben und zu aktivieren sind, finden Investitionen nur ungenügend oder keine Aufnahme in die Anlagebuchhaltung.
<p>Transparenz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Transparenz bietet mehr Angriffsfläche.
<p>Finanzpolitische Konsequenzen, Auswirkung auf Staatsrechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht die Gefahr, dass aus den Reihen der Politik das Bedürfnis nach einer Steuerfussenkung wachsen könnte, da der Eigenkapitalanteil bei einer Aufwertung des Anlagevermögens zunimmt. • Höhere Abschreibungen entstehen und dadurch auch das Interesse der Finanzdirektion die Aufwertung klein zu halten. • Interessenkonflikt Finanzdirektion und Portfoliomanagement.

Risiken; Fortsetzung
<p>Interpretation der Kennzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch eine reine wirtschaftliche Betrachtung der Ergebnisse, insbesondere der Kennzahlen, besteht die Gefahr, dass die übergeordneten Aufgaben der öffentlichen Hand (städtebauliche, sozialpolitische, gesellschaftliche Aufgaben) nur ungenügend berücksichtigt werden. • Die Kennwerte haben nur für den entsprechenden Bewertungsstichtag Gültigkeit und können sich laufend verändern.

Tabelle 24: Risiken

Aus all diesen gewonnen Erkenntnissen in Form von Chancen und Risiken bietet sich dem Portfoliomanagement die Möglichkeit, korrigierende Massnahmen durch Handlungsanweisungen vorzuschlagen und einzuleiten.

10.10 Handlungsanweisungen

Können die Ergebnisse aus einer Neubewertung Erkenntnisse liefern, die neue Möglichkeiten zum Umgang mit den Immobilien bieten?

Diese Frage kann klar mit „Ja“ beantwortet werden, unter der Voraussetzung, dass Einzelbewertungen durchgeführt werden. Zur Erfüllung der Vorgaben nach IPSAS genügt bereits eine Gruppenbewertung über das gesamte Portfolio.¹²⁹ Für die Eigentümerversammlung der Abteilung Steuerung und Portfoliomanagement steht indes die Bewertung auf Objektstufe im Zentrum des Interesses, denn nur so können die aufschlussreichen Hinweise und Informationen gewonnen werden.

Die Erkenntnis, dass immobilienstrategische Entscheide in einem politischen Umfeld stets auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden sollten, gilt auch für die vorgeschlagenen Empfehlungen, welche als Handlungsanweisungen nachfolgend aufgeführt sind.

Handlungsanweisungen für die Liegenschaften der engeren Zentralverwaltung:

- Umsetzung des Flächenstandards und Verdichtung.
- Ermittelte Kennzahlen aufbereiten und in einer Benchmark-Datenbank erfassen.
- Klare Entscheidungsgrundlagen zur Aktivierungspraxis für die Beteiligten schaffen.
- Neu ermittelte Rücklagen für Unterhaltsinvestitionen frühzeitig in die Instandsetzungsplanung und die Budgetierung einfließen lassen.
- Szenarien für Alternativstandorte der Zentralverwaltung prüfen.

¹²⁹ Im Vorfeld zur Umstellung auf IPSAS sind durch die Finanzdirektion entsprechende Vorabklärungen erfolgt.

Handlungsanweisungen für die Gebäude der Kategorie „Büro- und Verwaltungsbauten“:

- Einzelbewertungen und keine Gruppenbewertung. Eine Gruppenbewertung hat auf Objektstufe zu wenig Aussagekraft und genügt lediglich den Ansprüchen aus der Sicht der Finanzdirektion.
- Nachkalkulation der internen Mieten zur Überprüfung der kostendeckenden Verzinsung des Anlagevermögens.
- Überprüfung der Gebäudeeffizienz hinsichtlich der Raumausnutzung.

Handlungsanweisung für Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen:

- Eine Neubewertung darf nicht nur den Zweck verfolgen, den geänderten Bilanzierungsvorschriften zu genügen. Sie muss dazu genutzt werden, die Liegenschaften detailliert zu analysieren und dadurch einen Zusatznutzen zu generieren.
- Im Rahmen des Restatements entscheiden, für welche wichtigen Objekte eine Einzelbewertung erforderlich ist.
- Erst die Einzelbewertung bringt aussagekräftige Ergebnisse für das entsprechende Objekt.
- Aktive Rolle des Portfoliomanagements bei der Neubewertung von wichtigen Liegenschaften anstreben, um den maximalen Nutzen generieren zu können.
- Alle zu aktivierenden Hochbauinvestitionen müssen dem jeweiligen Objekt zugeordnet und mit einer entsprechenden Abschreibungsdauer hinterlegt sein.

11 Schlussfolgerungen

Die vier Objekte erfuhren durch die Neubewertung mittels einer „At Cost – Methode“, unter Anwendung eines Realwertverfahrens, eine massive Aufwertung gegenüber den aktuellen Buchwerten. Aus der Bewertung lassen sich verschiedene Zusatznutzen gewinnen. Es können Chancen aufgezeigt und Risiken erkannt werden. Durch die gewonnenen Erkenntnisse lassen sich die anfänglich definierten Thesen im Sinne eines Rückblickes nochmals reflektieren.

11.1 Verifizierung der Hypothesen

Die Einzelbewertung der Objekte gilt als Voraussetzung, damit die beiden Thesen gestützt werden können. Die Untersuchung folgte diesem Ansatz und die Hypothesen lassen sich anhand der Ergebnisse überprüfen.

These A

Durch die Resultate und deren Interpretation aus der Neubewertung erschliessen sich dem Immobilienmanagement wichtige Informationen, welche vorher nicht in dieser Tiefe zur Verfügung standen. Eine Neubewertung wie sie an den vier Liegenschaften durchgeführt wurde generiert dem Portfoliomanagement entscheidende Zusatznutzen. Die These wird dadurch gestützt und ist korrekt.

These B

Die Untersuchung zeigte, dass zahlreichen Erkenntnisse zutage gefördert wurden. Im Weiteren konnten Chancen erkannt und Risiken ausgemacht werden. Diese Ergebnisse zu erhalten ist möglich. Ebenso sehr ist es möglich, entsprechende Handlungsanweisungen abzuleiten.

Die formulierte These B trifft somit zu und ist richtig.

11.2 Schlussbemerkungen

Das Resultat der substanziellen Aufwertung durch eine Neubewertung dürfte sich auch für einen Grossteil der übrigen Objekte des Verwaltungsvermögens ergeben. Stille Reserven werden aufgelöst und den verschiedenen Anspruchsgruppen präsentiert sich ein transparenteres Bild der kantonalen Vermögenslage. Dies entspricht den Anforderungen an eine zeitgemässe und wirkungsorientierte Verwaltungsführung.

Werden die Ergebnisse der Neubewertungen richtig ausgewertet, können aufschlussreiche Erkenntnisse zu den einzelnen Liegenschaften gewonnen werden. Insbesondere für Verwaltungsbauten mit Büroarbeitsplätzen lassen sich in Bezug auf Gebäudeeffizienz und Raumbelagung wichtige Daten ermitteln.

Durch die neuen Bilanzierungsrichtlinien unter IPSAS wird eine Neubewertung notwendig. Um für sämtliche Objekte Einzelbewertungen durchführen zu können, ist die Vergabe eines Bewertungsauftrages an einen externen Dienstleister unumgänglich. Entscheidend für den maximalen Nutzen aus der Neubewertung wird sein, dass die Bedürfnisse und Ansprüche des Portfoliomanagements klar definiert werden und in die Submission einfliessen.

Durch eine entsprechende Auftragsbeschreibung kann sichergestellt werden, dass die sich bietende Chance genutzt wird, um durch Einzelbewertungen einen maximalen Zusatznutzen zu schaffen.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AP.....	Arbeitsplatz
Ansch. Wert	Anschaffungswert
BauK	Baukosten
BKP.....	Baukostenplan
BW	Buchwert
CAD	Computer Aided Design
CAFM	Computer Aided Facility Management
CRB.....	Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung
CREM	Corporate Real Estate Management
CRG	Gesetz über Controlling und Rechnungslegung (Kanton Zürich)
EK	Eigenkapital
eZV.....	engere Zentralverwaltung
FK.....	Fremdkapital
FV.....	Finanzvermögen
Fr.	Franken
GF.....	Geschossfläche
GIS	Geografisches Informationssystem
GLD	Gesamtlebensdauer
GVZ	Gebäudeversicherung Kanton Zürich
HBR	Handbuch für Rechnungslegung
HNF 2.....	Hauptnutzfläche
HNF 2.....	Hauptnutzfläche für Büroarbeit
HRM.....	Harmonisiertes Rechnungsmodell
IAS	International Accounting Standard
IFAC.....	International Federation of Accountants
IFRS	International Financial Reporting Standards
IPSAS.....	International Public Sector Accounting Standards
KEH	Kaspar Escher Haus
LK	Lageklasse
MF.....	Mietfläche
Mio.	Millionen Franken
NGF.....	Nettogeschossfläche
NPM.....	New Public Management
NRM.....	Neues Rechnungsmodell (Bund)
PREM.....	Public Real Estate Management
REM	Real Estate Management
RND	Restnutzungsdauer
RRB.....	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SIV	Schweizerischer Immobilienschätzer
T	Zeitpunkt
u.a.	und andere
Vgl.....	Vergleichend dazu
VF.....	Verkehrsfläche
VV.....	Verwaltungsvermögen
WA	Wirtschaftliches Alter
Wif!	Wirkungsorientierte Führung der Verwaltung (Kanton Zürich)
WoV	Wirkungsorientierte Verwaltungsführung

LITERATURVERZEICHNIS

- Arnold, Werner:** Public Real Estate Management – Neue Entwicklungen im Liegenschaftenmanagement der öffentlichen Hand, Diplomarbeit, Zürcher Hochschule Winterthur, 2004.
- Bergmann, Andreas / Gamper Andreas (Hrsg.):** Rechnungslegungsstandards für Kantone und Gemeinden im Rahmen von IPSAS (International Public Sector Accounting Standards), Zürich 2004.
- Blümle, Ernst-Bernd, et al.:** Öffentliche Verwaltung und Nonprofit-Organisationen – Festschrift für Reinbert Schauer, Wien 2003.
- Colliers (Schweiz) AG (Hrsg.):** Büromarktbericht Schweiz 2007, Zürich 2007.
- Düring, Philipp, et al.:** Kapitalmarktorientierte Betrachtung des Immobilienportfolios der Stadt St. Gallen, Diplomarbeit, FHS St. Gallen, 2003.
- Ecke, Christian:** Strategisches Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, in: Schulte, Karl-Werner, Schriften zur Immobilienökonomie, Band 27, Köln 2004.
- Ecke, Christian:** Immobilienmanagement auf Ebene der Kommunen, in: Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Schulte, Karl-Werner et al., Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Köln 2006.
- Eidg. Finanzverwaltung:** NRM – Das neue Rechnungsmodell für den Bund, Ausgabe September 2006, Bern 2006,
- Elsener Marc / Gasser Andreas:** (2006), Neues Rechnungsmodell des Bundes, in: Die Volkswirtschaft - Das Magazin für Wirtschaftspolitik, 11-2006, S. 50-53.
- ETH Zürich / pom+Consulting AG (Hrsg.):** FM Monitor 2005 – Baubegleitende FM-Planung mit aktuellen Immobilien-Kennzahlen, Zürich 2005.
- Fierz, Kaspar:** Der Schweizer Immobilienwert, 5., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Zürich 2005.
- Gantenbein, Pascal, et al.:** Anlageberatung und Portfoliomanagement – was Banker und Privatinvestoren wissen müssen, Zürich 2000.
- Glogger, Beat:** (2004), Neue Standards für Gemeinderechnungen, in: Kommunalmagazin 11/2004, S. 40-41.
- Harringer, Reinhold:** Reform der öffentlichen Rechnungslegung und Finanzpolitik, in: Der Schweizer Treuhänder, 8/04, S. 625-628.

-
- Hofmann, Klaus / Schäfers, Wolfgang:** Immobilien-Controlling, in: Schulte Karl-Werner et al. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, 2., aktualisierte und erweiterte Auflage, Köln 2004.
- Kaufmann, Christian A.:** Entwicklung und Umsetzung von Strategien für das Management betrieblich genutzter Immobilien, Diss., ETH Zürich, Zürich 2003.
- Leopoldsberger, Gerrit:** Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien, in: Schulte, Karl-Werner, Schriften zur Immobilienökonomie, Band 6, Köln 1998.
- Leopoldsberger, Gerrit / Thomas, Matthias / Naubereit, Philipp:** Immobilienbewertung, in: Schulte Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, München 2005.
- Loderer, Claudio, et al.:** Handbuch der Bewertung, 3., erweiterte Auflage, Zürich 2005.
- Marculli, Patrick:** (2007), Immobilien machen Basel um 650 Millionen reicher – ZLV legt erstmals Jahresbericht zu staatlichen Liegenschaften vor, in: Basler Zeitung, 27.04.2007.
- Mattes, Martin / Bergmann, Andreas:** (2002), Verbesserte Transparenz durch International Public Sector Accounting Standards?, in: Der Schweizer Treuhänder 8/02, S. 693-696.
- Mehlis, Jörg:** Nur ein Datenfriedhof der Kommune?, in: Immobilien Zeitung, Nr. 3, 30.01.2003, S. 13.
- Müller, Michael / Kaven, Birgit:** (2007), Von der Kennzahl zum Steuerungssystem zum Management, in: Immobilien Zeitung, Nr. 8, 01.03.2007, S. 8.
- Nagel Jochen / Matuschowitz Thomas:** (2003), Die Jagd nach dem richtigen Wert, in: Immobilien Zeitung, Nr. 4, 13.02.2003, S. 15.
- Naegeli, Wolfgang / Wenger, Heinz:** Der Liegenschaftenschätzer, 4. Auflage, Zürich 1997.
- Neue Zürcher Zeitung:** (2001), Die öffentliche Hand erinnert sich ihrer Immobilienbestände, in: NZZ, 15.12.2001, S. 29.
- Pöll, Eleonore / Ecke, Christian:** Besondere Aspekte des Immobilienmanagements der öffentlichen Hand, in: Schulte Karl-Werner et al. (Hrsg.): Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Köln 2006, S. 37-58.

- Ranker, Daniel:** Immobilienbewertung nach HGB und IFRS – Auslegung, Konzeption und Einzelfragen der Bilanzierung des Anlagevermögens, Berlin 2006.
- RICS, The Royal Institution of Chartered Surveyors (Hrsg.):** Swiss Valuation Standards (SVS) – Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, Entwurf 8.1, Thal 2007.
- Sal Oppenheim (Hrsg.):** Schweizer Immobilien-AG's - Qualität hat ihren Preis, Zürich 2006.
- Schalcher, Hans-Rudolf, et al.:** Immobilienmanagement, Zürich 2003.
- Schedler, Kuno / Knechtenhofer Bernhard:** Neues Bundesrechnungsmodell – Schlussbericht, St. Gallen 2000.
- Schedler, Kuno / Proeller Isabella:** New Public Management, Bern 2000.
- Schedler, Kuno / Knechtenhofer, Bernhard:** (2002), Rechnungslegung der öffentlichen Verwaltung, in: Der Schweizer Treuhänder 8/02, S. 694.
- Schedler, Kuno / Knechtenhofer, Bernhard:** IPSAS als möglicher Leitfaden für aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung öffentlicher Gemeinwesen in der Schweiz, in: Öffentliche Verwaltung und Nonprofit-Organisationen – Festschrift für Reinbert Schauer, Wien 2003, S.543-560.
- Schedler, Kuno / Siegel, John Philipp:** Strategisches Management in Kommunen, Düsseldorf 2005.
- Schedler, Kuno / Fischbacher, Janine / Lau, Alexandra:** Immobilienmanagement in den Schweizer Gemeinden – Ergebnisse einer empirischen Studie, St. Gallen 2006.
- Schulte, Karl Werner / Schäfers Wolfgang:** Handbuch Corporate Real Estate Management, 2., aktualisierte Auflage, Oestrich-Winkel 2004.
- Schulte, Karl Werner, et al.:** Immobilienökonomie, Band I, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, München 2005.
- Schulte, Karl Werner, et al.:** Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Oestrich-Winkel 2006.
- Schweizerischer Hauseigentümergeverband (Hrsg.):** Immobilienratgeber, 1.Auflage, Zürich 2004.
- Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV (Hrsg.):** Die Immobilienschätzung – Schätzerlehrgang Grundwissen, Zürich 2000.

Scognamiglio, Donato: Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich, Diss., Universität Bern, Winkel 2000.

Scognamiglio, Donato: Methoden der Immobilienbewertung, Schweiz, 2. Auflage, Winterthur 2004.

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.): Dokumentation d 0165 - Kennzahlen im Immobilienmanagement, Zürich 2000.

Strassheimer, Petra: Public Real Estate Management, in: Schulte, Karl-Werner / Schäfers, Wolfgang (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, 1. Auflage, Köln 1998, S. 865.

Wüest & Partner (Hrsg.): Immo-Monitoring 2005/3 – Kapitel 7 / Immobilien der öffentlichen Hand, Frühling, Zürich 2005.

Wüest & Partner (Hrsg.): Immo-Monitoring 2007/3 – Facts & Figures / Analysen und Prognosen - Fokus Geschäftsflächenmarkt, Frühling, Zürich 2007.

Zürcher Kantonalbank (Hrsg.): Preise, Mieten und Renditen – Der Immobilienmarkt transparent gemacht, Zürich 2004.

EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

*Neubewertung von Immobilien im Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand
Am Beispiel der engeren Zentralverwaltung des Kantons Zürich*

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Niederrohrdorf, den 20.07.2007

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1	Zusammenstellung, Vergleich eZV (alle Gebäude)
Anhang 2.1 – 2.4	Kubische Berechnung nach SIA 116
Anhang 3.1 – 3.4	Bestimmung der Altersentwertung
Anhang 4	Altersentwertungstabelle nach SIV
Anhang 5.1 – 5.4	Realwertberechnungen
Anhang 6	Kennzahlen
Anhang 7	Vergleich Ist-Ertragswert zu Realwert
Anhang 8	Vergleich Soll-Ertragswert zu Realwert
Anhang 9.1 – 9.4	Lageklasse-Beurteilungen
Anhang 10.1 – 10.4	Gebäudestammbblätter

ANHANG 1

Zusammenstellung

Vergleich eZV (alle Gebäude)

Kurzbezeichnung	Anlagenbezeichnung	Realwertschätzung (Zeitwert)	Buchwert per 31.12.2006	Abweichung zu Buchwert in %	Abweichung zu Buchwert in Fr.	Ansch.Wert (anhand Angaben Finanzdirektion)	Abweichung zu AnschWert in %	Abweichung zu AnschWert in Fr.
WALCHE	Stampfenbachstrasse 31	35'646'865	22'312'526	37%	13'334'339	55'844'200	-57%	-20'197'335
STAMPFE	Stampfenbachstrasse 12	21'772'194	11'741'897	46%	10'030'297	48'711'600	-124%	-26'939'406
STAMPFE	Stampfenbachstrasse 12	16'894'508	4'126'000	76%	12'768'508	4'126'000	76%	12'768'508
KEH	Stampfenbachstrasse 15	39'638'095	45'213'735	-14%	-5'575'640	79'657'900	-101%	-40'019'805
KEH + WALCHE	Stampfenbachstrasse 15	62'020'061	13'936'000	78%	48'084'061	13'936'000	78%	48'084'061
NEUMÜHLE	Walcheplatz 1	16'425'103	10'715'480	35%	5'709'623	26'818'900	-63%	-10'393'797
NEUMÜHLE	Walcheplatz 1	12'745'341	3'704'000	71%	9'041'341	3'704'000	71%	9'041'341
		205'142'168	111'749'638	46%	93'392'530	232'798'600	-13%	-27'656'432

Vergleich Neumühle

NEUMÜHLE	Walcheplatz 1	16'425'103	10'715'480	35%	5'709'623	26'818'900	-63%	-10'393'797
NEUMÜHLE	Walcheplatz 1	12'745'341	3'704'000	71%	9'041'341	3'704'000	71%	9'041'341
		29'170'443	14'419'480	51%	14'750'963	30'522'900	-5%	-1'352'457

Vergleich Stampfe

STAMPFE	Stampfenbachstrasse 12	21'772'194	11'741'897	46%	10'030'297	48'711'600	-124%	-26'939'406
STAMPFE	Stampfenbachstrasse 12	16'894'508	4'126'000	76%	12'768'508	4'126'000	76%	12'768'508
		38'666'702	15'867'897	59%	22'798'805	52'837'600	-48%	-14'170'898

Vergleich KEH + Walche

WALCHE	Stampfenbachstrasse 31	35'646'865	22'312'526	37%	13'334'339	55'844'200	-57%	-20'197'335
KEH	Stampfenbachstrasse 15	39'638'095	45'213'735	-14%	-5'575'640	79'657'900	-101%	-40'019'805
KEH + WALCHE	Stampfenbachstrasse 15	62'020'061	13'936'000	78%	48'084'061	13'936'000	78%	48'084'061
Vergleich der beiden Gebäude kumuliert, da auf demselben Grundstück		137'305'022	81'462'261	41%	55'842'761	149'438'100	-80%	-12'133'078

Anteil Gebäude

Anteil Land

alle Beträge in Franken

Summe der
relativen
Landwerte
KEH+Walche

ANHANG 2.1

Kubische Berechnung SIA 116

Bezeichnung: **Kaspar-Escher-Haus (KEH)**
 Adresse: Stampfenbachstrasse 15/17, Neumühlequai 8/10/12

Fr./m3 Büro	600
Fr./m3 Estrich, Keller	300

Geschoss	Fläche CAFM	Raum	Länge	Breite	Höhe	Zuschlag h	Faktor	m3	Preis	Produkt
1. Untergeschoss										
	3658	Keller / Nebenräume	1	1	3.50	0	1	12'803	300	3'840'900
	748	Innenhof Boden	1	1	0.00	1	1	748	300	224'400
Erdgeschoss										
	2910	Büro / Ausbau	1	1	5.60	0	1	16'296	600	9'777'600
1. Obergeschoss										
	3023	Büro	1	1	3.50	0	1	10'581	600	6'348'300
2. Obergeschoss										
	3023	Büro	1	1	3.40	0	1	10'278	600	6'166'920
3. Obergeschoss										
	3023	Büro	1	1	3.40	0	1	10'278	600	6'166'920
4. Obergeschoss										
	2940	Büro	1	1	3.40	0	1	9'996	600	5'997'600
	94	Terrasse begehbar	1	1	0.00	1	1	94	600	56'400
5. Obergeschoss										
	2506	Büro	1	1	3.50	0	1	8'771	600	5'262'600
	234	Terrasse n. begehbar	1	1	0.00	0.5	1	117	600	70'200
Estrich										
	2506	Estrich/Archive	1	1	4.35	0	0.5	5'451	300	1'635'165
								85'412	533	45'547'005

Mittelwert

533

ANHANG 2.2

Kubische Berechnung SIA 116

Bezeichnung: **Walche**

Adresse: Stampfenbachstrasse 31/33/35, Walchestrasse 2/4

Fr./m3 Büro

580

Fr./m3 Estrich, Keller

300

Geschoss	Fläche CAFM		Länge	Breite	Höhe	Zuschlag h	Faktor	m3	Preis	Produkt
2.Untergeschoss										
	504	Kellerraum	1	1	3.00	0	1	1'512	580	876'960
	756	Kellerraum	1	1	3.00	0	1	2'268	300	680'400
1.Untergeschoss										
	2145	Lager / Archiv	1	1	4.75	0	1	10'189	300	3'056'625
	715	Büro	1	1	4.75	0	1	3'396	580	1'969'825
Erdgeschoss (Einstellhalle)										
	423	Mediencenter	1	1	4.25	0	1	1'798	580	1'042'695
	112	Arkade MC	1	1	4.25	0	0.5	238	300	71'400
	462	Terrasse begehbar	1	1	0.00	1	1	462	300	138'600
	1940	Büro	1	1	4.75	0	1	9'215	580	5'344'700
	215	Gedeckter Eingang	1	1	4.75	0	0.5	511	580	296'163
1. Obergeschoss										
	423	Walcheturm	1	1	3.65	0	1	1'544	580	895'491
	2095	Büros	1	1	3.60	0	1	7'542	580	4'374'360
2. Obergeschoss										
	534	Walcheturm	1	1	3.60	0	1	1'922	580	1'114'992
	2095	Büros	1	1	3.60	0	1	7'542	580	4'374'360
3. Obergeschoss										
	534	Walcheturm	1	1	3.60	0	1	1'922	580	1'114'992
	2095	Büros	1	1	3.60	0	1	7'542	580	4'374'360
4. Obergeschoss										
	534	Walcheturm	1	1	2.90	0	1	1'549	580	898'188
	1546	Büros	1	1	3.56	0	1	5'504	580	3'192'181
	428	Terrasse begehbar	1	1	0.00	1	1	428	580	248'240
5. Obergeschoss										
	534	Walcheturm	1	1	2.90	0	1	1'549	580	898'188
	557	Estrich / Archiv	1	1	2.40	0	1	1'337	300	401'040
6. - 9. Obergeschoss (Walcheturm)										
	534	Büro	4	1	2.90	0	1	6'194	580	3'592'752
Estrich (Walcheturm)										
	534	Estrich	1	1	4.50	0	1	2'403	300	720'900
								76'566	518	39'677'411

Mittelwert

518

ANHANG 2.3

Kubische Berechnung SIA 116

Bezeichnung:	Neumühle	Fr./m3 Büro	580
Adresse:	Walcheplatz 1, Neumühlequai 20	Fr./m3 Estrich, Keller	300

Kubische Berechnung SIA 116	Länge	Breite	Höhe	Zuschlag h	Faktor	m3	Preis	Produkt
Untergeschoss	66.00	20.00	3.60	0	1	4'752	300	1'425'600
Erdgeschoss	66.00	20.00	5.20	0	1	6'864	580	3'981'120
1. Obergeschoss	66.00	20.00	3.60	0	1	4'752	580	2'756'160
2. Obergeschoss	66.00	20.00	3.60	0	1	4'752	580	2'756'160
3. Obergeschoss	66.00	20.00	3.60	0	1	4'752	580	2'756'160
4. Obergeschoss	66.00	20.00	3.55	0	1	4'686	580	2'717'880
Dachgeschoss	66.00	20.00	4.50	0	1	5'940	300	1'782'000
Vorbau Eingang	16.00	3.00	4.50	0.00	0.50	108	300	32'400
						36'606	497	18'207'480

Mittelwert 497

ANHANG 2.4

Kubische Berechnung SIA 116

Bezeichnung: **Stampfe**

Adresse: Stampfenbachstrasse 12/14, Weinbergstrasse 15/17

Fr./m3 Büro

600

Fr./m3 Estrich, Keller

300

Geschoss	Fläche CAFM	Raum	Länge	Breite	Höhe	Zuschlag h	Faktor	m3	Preis	Produkt
2.Untergeschoss										
a	1	Kellerraum	4.54	5.50	3.00	0	1	75	300	22'473
b	1	Kellerraum	16.69	10.05	3.00	0	1	503	300	150'961
1.Untergeschoss										
c	1	Lager/Archiv	17.82	13.07	4.00	0	1	932	300	279'489
d	1	Tiefgarage/Lager	49.48	27.70	4.00	0	1	5'482	300	1'644'715
Erdgeschoss (Einstellhalle)										
e	1	Einfahrt	16.80	6.00	3.80	0	1	383	300	114'912
f	1	Tiefgarage	53.35	12.56	3.80	0	1	2'546	300	763'887
g	1	Tiefgarage	51.09	12.60	3.80	0	1	2'446	300	733'857
h	1	Ladenfront SB	67.12	7.62	3.80	0	1	1'944	600	1'166'116
1. Obergeschoss										
i	1	Tiefgarage	33.30	25.80	3.95	0	1	3'394	300	1'018'081
j	1	Tiefgarage	13.75	18.78	3.95	0	1	1'020	300	305'997
k	1	Nebenräume	3.90	17.30	3.95	0	1	267	600	159'904
l	1	Büro	18.10	14.90	3.95	0	1	1'065	600	639'165
m	1	Büro	32.8	8.1	3.95	0	1	1'049	600	629'662
n	1	Büro	14.05	15.64	3.95	0	1	868	600	520'789
Zwischengeschoss über 1. Obergeschoss										
o	1		13.46	16.1	2.35	0	1	509	600	305'555
p	1		9.5	10.05	2.35	0	1	224	600	134'620

ANHANG 2.4, Fortsetzung										
2. Obergeschoss										
q	1629	Büro	1	1	3.25	0	1	5'294	600	3'176'550
3. Obergeschoss										
r	1237	Büro	1	1	3.25	0	1	4'020	600	2'412'150
4. Obergeschoss										
s	1571	Büro	1	1	3.3	0	1	5'184	600	3'110'580
5. Obergeschoss										
t	1530	Büro	1	1	3.3	0	1	5'049	600	3'029'400
u	1	Terrasse begehbar	47.54	1.03	0	1	1	49	600	29'380
6. Obergeschoss										
v	1	Liftaufbau 1	6.3	6.3	3	0.5	1	139	600	83'349
w	1	Liftaufbau 2	6.85	4.7	3	0.5	1	113	600	67'610
x	871	Flachdach n. begehbar	1	1	1	0.5	1	1'307	600	783'900
y	613	Büro	1	1	3.3	0	1	2'023	600	1'213'740
7. Obergeschoss										
z	579	Büro	1	1	3	0	1	1'737	600	1'042'200
a1	50.5	Terrasse begehbar	1	1	0	1	1	51	600	30'300
a2	1	Estrich	11.3	52	3.6	0	1	2'115	300	634'608
								49'788	486	24'203'948

Mittelwert

ANHANG 3.1

Alterswertwertung nach Zyklusgruppen

Objekt: **Kaspar-Escher-Haus (KEH)**

Bestimmung wirtschaftliches Alter WA

Bauteilgruppe		Normale GLD der Bauteilgruppe	geschätzte max. RND	= WA pro Bauteilgruppe
Gruppe 1	Fundamente			
Grundbestandteile, sehr langlebig	Grundleitungen			
Zyklus 80 - 100 Jahre	Baumeisterarbeiten			
ca. 50% Anteil an Neuwert BKP 2	Tragkonstruktionen	150	45	105
Gruppe 2	Steildacheindeckung			
Umbauteile, langlebig	Leitungsinstrumente			
ersetzbar mit grossem Aufwand	Verputze			
Zyklus 40-60 Jahre	Aufzüge			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Schlosserarbeiten			
	Unterlagsböden	50	20	30
Gruppe 3	Fenster, Spengler,			
Ersatzteile, mittlere Lebensdauer	Flachdächer,			
ersetzbar mit mittlerem Aufwand	Elektro, Sanitär			
Zyklus 20-40 Jahre	Sonnenschutz			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Heizkessel, Böden,			
	Keram. Beläge	30	10	20
Gruppe 4				
Verschleissteile, kurzlebig, leicht ersetzbar	Fugen, Malerarbeiten,			
Zyklus 10-25 Jahre	Stoffstoren, Armaturen,			
	Bodenbeläge textil			
	Oberflächen	25	15	10
Wirtschaftliches Alter WA in Jahre			Total	165
			Anzahl	4
Wirtschaftliches Alter in Jahre (41.25 : GLD Gruppe 1)				41.25
Wirtschaftliches Alter WA in % der GLD				27.50%

des Neuwertes

Tabellenwert für WA nach Tabelle SI **19.0%**

*siehe Anhang 4

Legende:	
GLD	Gesamtlebensdauer
RND	Restnutzungsdauer
WA	Wirtschaftliches Alter

ANHANG 3.2

Alterswertwertung nach Zyklusgruppen

Objekt: **Walche**

Bestimmung wirtschaftliches Alter WA

Bauteilgruppe		Normale GLD der Bauteilgruppe	geschätzte max. RND	= WA pro Bauteilgruppe
Gruppe 1	Fundamente			
Grundbestandteile, sehr langlebig	Grundleitungen			
Zyklus 80 - 100 Jahre	Baumeisterarbeiten			
ca. 50% Anteil an Neuwert BKP 2	Tragkonstruktionen	120	60	60
Gruppe 2	Steildacheindeckung			
Umbauteile, langlebig	Leitungsinstrumente			
ersetzbar mit grossem Aufwand	Verputze			
Zyklus 40-60 Jahre	Aufzüge			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Schlosserarbeiten			
	Unterlagsböden	70	30	40
Gruppe 3	Fenster, Spengler,			
Ersatzteile, mittlere Lebensdauer	Flachdächer,			
ersetzbar mit mittlerem Aufwand	Elektro, Sanitär			
Zyklus 20-40 Jahre	Sonnenschutz			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Heizkessel, Böden,			
	Keram. Beläge	30	20	10
Gruppe 4				
Verschleissteile, kurzlebig, leicht ersetzbar	Fugen, Malerarbeiten,			
Zyklus 10-25 Jahre	Stoffstoren, Armaturen,			
	Bodenbeläge textil			
	Oberflächen	25	15	10
Wirtschaftliches Alter WA in Jahre			Total	120
			Anzahl	4
Wirtschaftliches Alter in Jahre (30 : GLD Gruppe 1)				30
Wirtschaftliches Alter WA in % der GLD				25.00%

des Neuwertes

Tabellenwert für WA nach Tabelle SI **16.3%**

*siehe Anhang 4

Legende:	
GLD	Gesamtlebensdauer
RND	Restnutzungsdauer
WA	Wirtschaftliches Alter

ANHANG 3.3

Alterswertwertung nach Zyklusgruppen

Objekt: Neumühle

Bestimmung wirtschaftliches Alter WA

Bauteilgruppe		Normale GLD der Bauteilgruppe	geschätzte max. RND	= WA pro Bauteilgruppe
Gruppe 1	Fundamente			
Grundbestandteile, sehr langlebig	Grundleitungen			
Zyklus 80 - 100 Jahre	Baumeisterarbeiten			
ca. 50% Anteil an Neuwert BKP 2	Tragkonstruktionen	120	65	55
Gruppe 2	Steildacheindeckung			
Umbauteile, langlebig	Leitungsinstrumente			
ersetzbar mit grossem Aufwand	Verputze			
Zyklus 40-60 Jahre	Aufzüge			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Schlosserarbeiten			
	Unterlagsböden	70	25	45
Gruppe 3	Fenster, Spengler,			
Ersatzteile, mittlere Lebensdauer	Flachdächer,			
ersetzbar mit mittlerem Aufwand	Elektro, Sanitär			
Zyklus 20-40 Jahre	Sonnenschutz			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Heizkessel, Böden,			
	Keram. Beläge	30	20	10
Gruppe 4				
Verschleissteile, kurzlebig, leicht ersetzbar	Fugen, Malerarbeiten,			
Zyklus 10-25 Jahre	Stoffstoren, Armaturen,			
	Bodenbeläge textil			
	Oberflächen	25	15	10
Wirtschaftliches Alter WA in Jahre			Total	120
			Anzahl	4
Wirtschaftliches Alter in Jahre (30 : GLD Gruppe 1)				30
Wirtschaftliches Alter WA in % der GLD				25.00%

des Neuwertes

Tabellenwert für WA nach Tabelle SI **16.3%**

*siehe Anhang 4

Legende:	
GLD	Gesamtlebensdauer
RND	Restnutzungsdauer
WA	Wirtschaftliches Alter

ANHANG 3.4

Alterswertwertung nach Zyklusgruppen

Objekt: **Stampfe**

Bestimmung wirtschaftliches Alter WA

Bauteilgruppe		Normale GLD der Bauteilgruppe	geschätzte max. RND	= WA pro Bauteilgruppe
Gruppe 1	Fundamente			
Grundbestandteile, sehr langlebig	Grundleitungen			
Zyklus 80 - 100 Jahre	Baumeisterarbeiten			
ca. 50% Anteil an Neuwert BKP 2	Tragkonstruktionen	100	50	50
Gruppe 2	Steildacheindeckung			
Umbauteile, langlebig	Leitungsinstallationen			
ersetzbar mit grossem Aufwand	Verputze			
Zyklus 40-60 Jahre	Aufzüge			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Schlosserarbeiten			
	Unterlagsböden	60	30	30
Gruppe 3	Fenster, Spengler,			
Ersatzteile, mittlere Lebensdauer	Flachdächer,			
ersetzbar mit mittlerem Aufwand	Elektro, Sanitär			
Zyklus 20-40 Jahre	Sonnenschutz			
ca. 20% Anteil an Neuwert BKP 2	Heizkessel, Böden,			
	Keram. Beläge	30	20	10
Gruppe 4				
Verschleissteile, kurzlebig, leicht ersetzbar	Fugen, Malerarbeiten,			
Zyklus 10-25 Jahre	Stoffstoren, Armaturen,			
	Bodenbeläge textil			
	Oberflächen	25	15	10
Wirtschaftliches Alter WA in Jahre			Total	100
			Anzahl	4
Wirtschaftliches Alter in Jahre (30 : GLD Gruppe 1)				25
Wirtschaftliches Alter WA in % der GLD				25.00%

des Neuwertes

Tabellenwert für WA nach Tabelle SI **16.3%**

*siehe Anhang 4

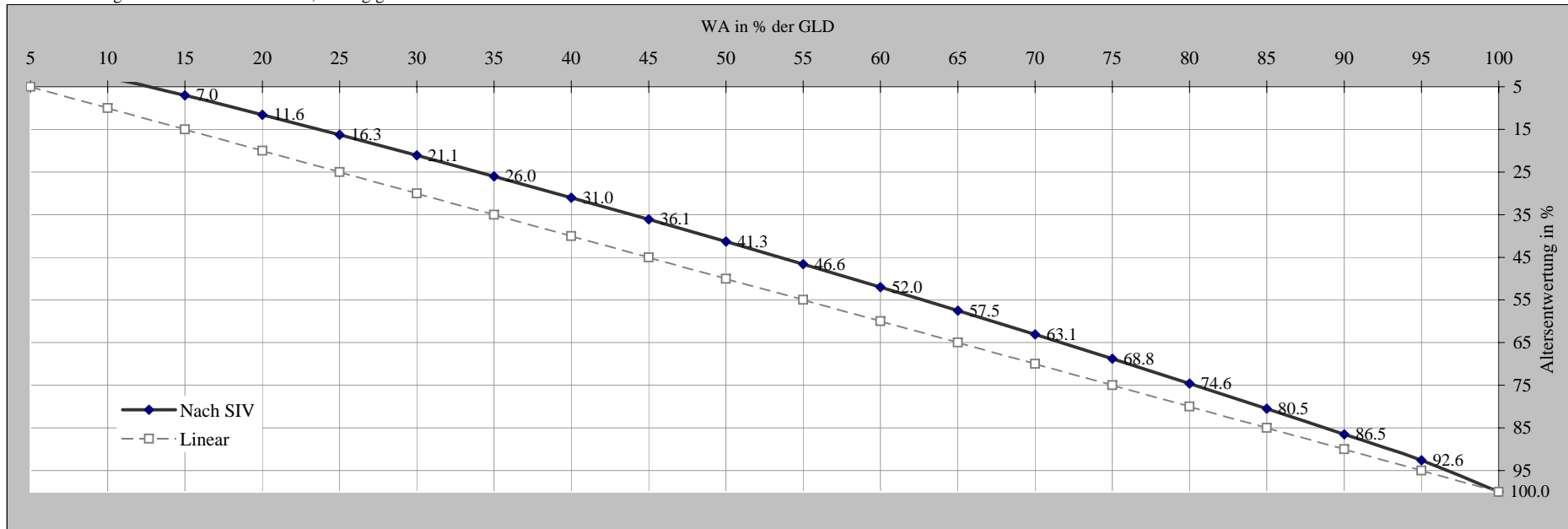
Legende:	
GLD	Gesamtlebensdauer
RND	Restnutzungsdauer
WA	Wirtschaftliches Alter

ANHANG 4

Alterswertungstabelle nach SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband)

Wirtsch. mittl. Gebäudealter WA in % der Gesamtlebensdauer	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Nach SIV	1	3	7.0	11.6	16.3	21.1	26.0	31.0	36.1	41.3	46.6	52.0	57.5	63.1	68.8	74.6	80.5	86.5	92.6	100.0
Linear	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

Wertminderung in % vom Neuwert BKP 2, abhängig vom wirtschaftlichen Alter



ANHANG 5.1

Realwertberechnung

Objektbezeichnung	Kaspar-Escher-Haus (KEH)				
Adresse	Stampfenbachstrasse 15/17, Neumühlequai 8/10/12				
Katasternummer	261AA7003				
Eckdaten	Baujahr		1911		
	Alter (Jahre)		95		
	Grundstückfläche m2		6968	(zusammen mit Walche)	
	Durchschnittlicher Kubikmeterpreis	Fr.	533.26		
	Kubatur gemäss Berechnung SIA 116		85412		
	Baunebenkosten		7%		
	Umgebung (Fr./m2)	Fr.	250.00		
	Umgebungsfläche (m2)		750		
	Realtiver Landwertanteil		41.3%	LK	Multiplikator gem. Nägeli
	Lageklasse Land			6.60	6.25%
	Anzahl Arbeitsplätze		392		

Neuwerte		Menge	Franken			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0	Fr.	-	Fr.	-
BKP 2	Gebäudevolumen * Fr./m3	85'412	Fr.	533.26	Fr.	45'547'005.00
BKP 4	Umgebung	750	Fr.	250.00	Fr.	187'500.00
BKP 5	Baunebenkosten	7%	von BKP 1-4		Fr.	3'201'415.35
Summe Neuwerte inkl. Baunebenkosten					Fr.	48'935'920.35

Zusatzwerte			Franken			
ZW 1	Beschrieb	0	Fr.	-	Fr.	-
	Summe Zusatzwerte				Fr.	-
Total Neuwert					Fr.	48'935'920.35

Minderwerte, Zeitwert (Zustandswert)			Franken			
	Summe aller Altersabzüge	19.0%			Fr.	-9'297'824.87
Total Zeitwert					Fr.	39'638'095.48

Relativer Landwert			Franken			
BKP 0	Grundstück					
	BKP 1 -5 x LW% : (100% - LW%)	Fr.	48'935'920.35	41.25%	Fr.	34'359'263.22

Realwert **Fr. 73'997'358.71**

ANHANG 5.2

Realwertberechnung

Objektbezeichnung	Walcheturm / Walchetor			
Adresse	Stampfenbachstrasse 31/33/35, Walchestrasse 2/4			
Katasernummer	261AA7003			
Eckdaten	Baujahr	1934		
	Alter (Jahre)	72		
	Grundstückfläche m2	6968		(zusammen mit KEH)
	Durchschnittlicher Kubikmeterpreis	Fr.	518.21	
	Kubatur gemäss Berechnung SIA 116	76566		
	Baunebenkosten	7%		
	Umgebung (Fr./m2)	Fr.	250.00	
	Umgebungsfläche (m2)	501		
	Realtiver Landwertanteil	39.4%	LK	Multiplikator gem. Nägeli
	Lageklasse Land		6.30	6.25%
	Anzahl Arbeitsplätze	330		

Neuwerte		Menge	Franken			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0	Fr.	-	Fr.	-
BKP 2	Gebäudevolumen * Fr./m3	76'566	Fr.	518.21	Fr.	39'677'411.30
BKP 4	Umgebung	501	Fr.	250.00	Fr.	125'250.00
BKP 5	Baunebenkosten	7%	von BKP 1-4		Fr.	2'786'186.29
Summe Neuwerte inkl. Baunebenkosten					Fr.	42'588'847.59

Zusatzwerte						
ZW 1	Beschrieb	0	Fr.	-	Fr.	-
	Summe Zusatzwerte				Fr.	-
Total Neuwert					Fr.	42'588'847.59

Minderwerte, Zeitwert (Zustandswert)					
	Summe aller Altersabzüge	16.3%		Fr.	-6'941'982.16
Total Zeitwert				Fr.	35'646'865.43

Relativer Landwert						
BKP 0	Grundstück					
	BKP 1 -5 x LW% : (100% - LW%)	Fr.	42'588'847.59	39%	Fr.	27'660'797.92

Realwert **Fr. 63'307'663.35**

ANHANG 5.3

Realwertberechnung

Objektbezeichnung	Neumühle			
Adresse	Walcheplatz 1, Neumühlequai 20			
Katasternummer	261AA7004			
Eckdaten	Baujahr	1934		
	Alter (Jahre)	72		
	Grundstückfläche m2	1852		
	Durchschnittlicher Kubikmeterpreis	Fr. 497.39		
	Kubatur gemäss Berechnung SIA 116	36606		
	Baunebenkosten	7%		
	Umgebung (Fr./m2)	Fr. 250.00		
	Umgebungsfläche (m2)	530		
	Realtiver Landwertanteil	39.4%	LK	Multiplikator gem. Nägeli
	Lageklasse Land		6.30	6.25%
	Anzahl Arbeitsplätze	185		

Neuwerte		Menge	Franken	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0	Fr. -	Fr. -
BKP 2	Gebäudevolumen * Fr./m3	36'606	Fr. 497.39	Fr. 18'207'480.00
BKP 4	Umgebung	530	Fr. 250.00	Fr. 132'500.00
BKP 5	Baunebenkosten	7%	von BKP 1-4	Fr. 1'283'798.60
Summe Neuwerte inkl. Baunebenkosten				Fr. 19'623'778.60

Zusatzwerte				
ZW 1	Beschrieb	0	Fr. -	Fr. -
	Summe Zusatzwerte			Fr. -
Total Neuwert				Fr. 19'623'778.60

Minderwerte, Zeitwert (Zustandswert)				
	Summe aller Altersabzüge	16.3%		Fr. -3'198'675.91
Total Zeitwert				Fr. 16'425'102.69

Relativer Landwert				
BKP 0	Grundstück			
	BKP 1 -5 x LW% : (100% - LW%)	Fr. 19'623'778.60	39%	Fr. 12'745'340.74

Realwert **Fr. 29'170'443.43**

ANHANG 5.4

Realwertberechnung

Objektbezeichnung	Stampfe			
Adresse	Stampfenbachstrasse 12/14, Weinbergstrasse 15/17			
Katasernummer	261AA7008			
Eckdaten	Baujahr		1927	
	Alter (Jahre)		79	
	Grundstückfläche m2		2063	
	Durchschnittlicher Kubikmeterpreis	Fr.	486.14	
	Kubatur gemäss Berechnung SIA 116		49788	
	Baunebenkosten		7%	
	Umgebung (Fr./m2)	Fr.	250.00	
	Umgebungsfläche (m2)		426	
	Realtiver Landwertanteil		39.4%	LK
	Lageklasse Land		6.30	Multiplikator gem. Nägeli
	Anzahl Arbeitsplätze		184	6.25%

Neuwerte		Menge	Franken	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0	Fr.	-
BKP 2	Gebäudevolumen * Fr./m3	49'788	Fr.	486.14
BKP 4	Umgebung	426	Fr.	250.00
BKP 5	Baunebenkosten	7%	von BKP 1-4	Fr.
				1'701'731.35
Summe Neuwerte inkl. Baunebenkosten				Fr.
				26'012'179.21

Zusatzwerte			Franken	
ZW 1	Beschrieb	0	Fr.	-
	Summe Zusatzwerte			Fr.
				-
Total Neuwert				Fr. 26'012'179.21

Minderwerte, Zeitwert (Zustandswert)			Franken	
	Summe aller Altersabzüge	16.3%		Fr.
				-4'239'985.21
Total Zeitwert				Fr. 21'772'194.00

Relativer Landwert			Franken	
BKP 0	Grundstück			
	BKP 1 -5 x LW% : (100% - LW%)	Fr.	26'012'179.21	39%
				Fr. 16'894'508.14

Realwert **Fr. 38'666'702.14**

ANHANG 6

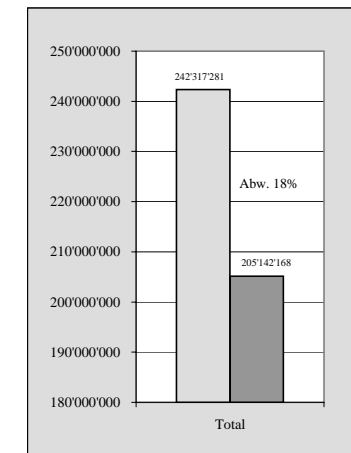
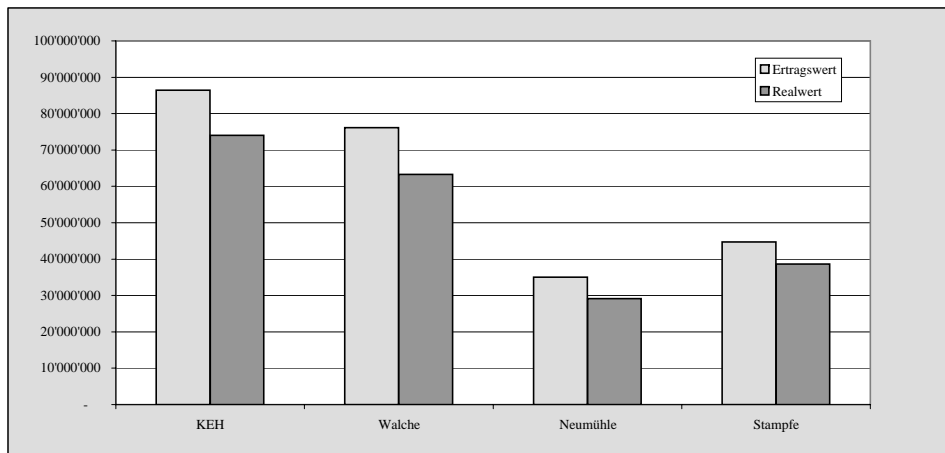
Kennzahlen

Kennzahl	Kaspar-Escher-Haus	Walche	Neumühle	Stampfe
Kostenkennzahlen				
Baukosten (BauK) Geschossfläche (GF)	$\frac{\text{Fr. } 39'638'095.48}{24'117.00} = \text{Fr. } 1'644$	$\frac{\text{Fr. } 35'646'865.43}{21'092.00} = \text{Fr. } 1'690$	$\frac{\text{Fr. } 16'425'102.69}{8'774.00} = \text{Fr. } 1'872$	$\frac{\text{Fr. } 21'772'194.00}{13'113.00} = \text{Fr. } 1'660$
Baukosten (BauK) Anzahl Arbeitsplätze (AP)	$\frac{\text{Fr. } 39'638'095.48}{392} = \text{Fr. } 101'118$	$\frac{\text{Fr. } 35'646'865.43}{330} = \text{Fr. } 108'021$	$\frac{\text{Fr. } 16'425'102.69}{185} = \text{Fr. } 88'784$	$\frac{\text{Fr. } 21'772'194.00}{184} = \text{Fr. } 118'327$
Flächenkennzahlen 1				
HNF 2 Geschossfläche (GF)	$\frac{8'823.67}{24'117.00} = 37\%$	$\frac{7'579.63}{21'092.00} = 36\%$	$\frac{3'941.65}{8'774.00} = 45\%$	$\frac{3'646.90}{13'113.00} = 28\%$
HNF 2 Anzahl Arbeitsplätze (AP)	$\frac{8'823.67}{392} = 22.5 \text{ m}^2$	$\frac{7'579.63}{330} = 23.0 \text{ m}^2$	$\frac{3'941.65}{185} = 21.3 \text{ m}^2$	$\frac{3'646.90}{184} = 19.8 \text{ m}^2$
Flächenkennzahlen 2				
Verkehrsfläche (VF) Geschossfläche (GF)	$\frac{4'891.80}{24'117.00} = 20\%$	$\frac{4'150.93}{21'092.00} = 20\%$	$\frac{1'712.14}{8'774.00} = 20\%$	$\frac{3'447.73}{13'113.00} = 26\%$
Nettogeschossfläche (NGF) Geschossfläche (GF)	$\frac{20'449.26}{24'117.00} = 85\%$	$\frac{18'597.93}{21'092.00} = 88\%$	$\frac{7'902.88}{8'774.00} = 90\%$	$\frac{11'294.51}{13'113.00} = 86\%$

ANHANG 7

Vergleich Ist-Ertragswert zu Realwert

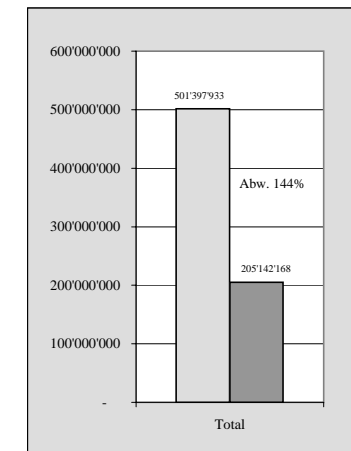
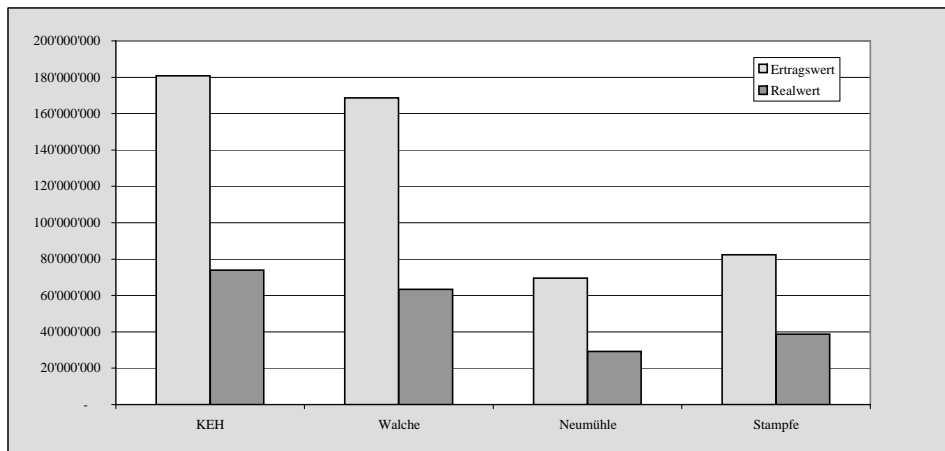
Kennzahl	Kaspar-Escher-Haus		Walche		Neumühle		Stampfe	
Ertragswert								
HNF 2 (Büronutzung intern)	8'823.67		7579.63		3941.651		3646.903	
Diskontsatz 1 (intern)	4.50%		4.50%		4.50%		4.50%	
Diskontsatz 2 (extern)	--		5.00%		5.00%		--	
Diskontsatz 3 (extern)	5.20%		--		--		5.20%	
Miete intern (HNF2)	400		400		400		400	
		<u>3'529'468</u>		<u>3'031'852</u>		<u>1'576'660</u>		<u>1'458'761</u>
Ist-Mietertrag intern	3'529'468	4.50%	3'031'852.00	4.50%	1'576'660.40	4.50%	1'458'761.20	4.50%
Ertragswert intern	78'432'622		67'374'489		35'036'898		32'416'916	
Bruttomietrertrag extern anhand Mieterspiegel	417'460	<u>417'460</u>	437'788	<u>437'788</u>	keine externen Mieter		638'171.00	<u>638'171</u>
Ertragswert extern	8'028'077	5.20%	8'755'760	5.00%			12'272'519	5.20%
Ertragswert gesamt	86'460'699		76'130'249		35'036'898		44'689'435	
Realwert	73'997'359		63'307'663		29'170'443		38'666'702	
Abweichung in Fr.	-12'463'340		-12'822'586		-5'866'454		-6'022'733	
Abweichung in %	-17%		-20%		-20%		-16%	



ANHANG 8

Vergleich Soll-Ertragswert zu Realwert (rein externe Vermietung)

Kennzahl	Kaspar-Escher-Haus		Walche		Neumühle		Stampfe	
Ertragswert								
Vermietbare Fläche	18'713		16'660		7'250		8'097	
Diskontsatz 1 (intern)	--		--		--		--	
Diskontsatz 2 (extern)	--		5.00%		5.00%		--	
Diskontsatz 3 (extern)	5.20%		--		--		5.20%	
Marktmiete Soll	480		480		480		450	
		8'982'240		7'996'800		3'480'000		3'643'650
Bruttomiettertrag intern	8'982'240	5.20%	7'996'800.00	5.00%	3'480'000.00	5.00%	3'643'650.00	5.20%
Ertragswert intern	172'735'385		159'936'000		69'600'000		70'070'192	
Bruttomiettertrag extern anhand Mieterspiegel	417'460	417'460	437'788	437'788	keine externen Mieter		638'171.00	638'171
Ertragswert extern	8'028'077	5.20%	8'755'760	5.00%			12'272'519	5.20%
Ertragswert gesamt	180'763'462		168'691'760		69'600'000		82'342'712	
Realwert	73'997'359		63'307'663		29'170'443		38'666'702	
Abweichung in Fr.	-106'766'103		-105'384'097		-40'429'557		-43'676'009	
Abweichung in %	-144%		-166%		-139%		-113%	



ANLAGE 9.1

Lageklasse - Beurteilung

Objekt: Kaspar-Escher-Haus

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Wertung 1 Einzelkriterien	Begründung	Wertung 2 Hauptkriterien
A Standort													
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum Kern									
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum								
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt						
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	10		
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte						10
B Nutzung													
In Wohnzonen			In einfachen Wohnzonen		In guten Wohnzonen			in besten Zonen					
In Spezialzonen	Keine Bauzone	Industriezone	Mischzone I/G	Gewerbezone	Mischzone W/G	Dienstleistungszone				6.5			
Relisierbare Ausnutzung	schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe Ausn. AZ 0,4-0,6	Mittlere Ausn. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung Az 1,0 und höher				6.5	Quartiererhaltungszone I	6.5	
C Geschäftslage													
Büros	Ungeeignet schl. Lage	Einf. Einzelbetriebe	Mittelmässige Bürolagen Einzelfirmen		Gute Bürolagen, Geschäftshäuser, Bankfilialen		Beste Bürolagen, Kanzleien, Banken, u. Versicherungen				9		
Verkauf	Kleine Einzelläden, schlecht. Umsatzpotenzial		Wenig Passanten, Quartierläden Kleinfilialen		Fachgeschäfte, Fach- und Supermärkte, mittl. Lage			Grosse Zentren, gute Passantenlagen, Synergien		Beste Lagen, Luxus, bestes Umsatzpotenzial, Synergien			
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einfache Gaststätten und Wirtschaften, einf. Hotels		Restaurant, Tea-Room, Hotels in mittl. Kateg.			Beste Betriebe, hoher Ertrag, hoher Standard				9	
D Erschliessung													
Verkehrsererschliessung	schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar, kein ÖV		Normale Zufahrt, gute Erreichbarkeit, gute ÖV		Beste Erschliessungssysteme, genügend Parking, Knotenpunkte ÖV					6.5	ÖV sehr gut, wenig PP		
Techn. Erschliessung Immissionen	Schlechte techn. Erschl. konflikative Verhältnisse		Normale techn. Erschl. Gesicherte Verhältnisse		Besondere Erschliessungsvorteile konfliktfreie Verhältnisse							6.5	
E Marktsituation													
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			1	kein Markt: Betriebsliegenschaft	1

Wertung

6.60

ANLAGE 9.2

Lageklasse - Beurteilung

Objekt: Walche

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Wertung 1 Einzelkriterien	Begründung	Wertung 2 Hauptkriterien
A Standort													
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum Kern									
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum								
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt						
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	10		
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte						10
B Nutzung													
In Wohnzonen			In einfachen Wohnzonen		In guten Wohnzonen		in besten Zonen						
In Spezialzonen	Keine Bauzone	Industriezone	Mischzone I/G	Gewerbezone	Mischzone W/G	Dienstleistungszone				6.5			
Relisierbare Ausnutzung	schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe Ausn. AZ 0,4-0,6	Mittlere Ausn. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung Az 1,0 und höher				6.5	Quartiererhaltungszone I	6.5	
C Geschäftslage													
Büros	Ungeeignet schl. Lage	Einf. Einzelbetriebe	Mittelmässige Bürolagen Einzelfirmen		Gute Bürolagen, Geschäftshäuser, Bankfilialen		Beste Bürolagen, Kanzleien, Banken, u. Versicherungen				7.5		
Verkauf	Kleine Einzelläden, schlecht. Umsatzpotenzial		Wenig Passanten, Quartierläden Kleinfilialen		Fachgeschäfte, Fach- und Supermärkte, mittl. Lage		Grosse Zentren, gute Passantenlagen, Synergien		Beste Lagen, Luxus, bestes Umsatzpotenzial, Synergien				
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einfache Gaststätten und Wirtschaften, einf. Hotels		Restaurant, Tea-Room, Hotels in mittl. Kateg.		Beste Betriebe, hoher Ertrag, hoher Standard						7.5
D Erschliessung													
Verkehrsererschliessung	schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar, kein ÖV		Normale Zufahrt, gute Erreichbarkeit, gute ÖV		Beste Erschliessungssysteme, genügend Parking, Knotenpunkte ÖV						6.5	ÖV sehr gut, wenig PP	
Techn. Erschliessung Immissionen	Schlechte techn. Erschl. konfliktive Verhältnisse		Normale techn. Erschl. Gesicherte Verhältnisse		Besondere Erschliessungsvorteile konfliktfreie Verhältnisse								6.5
E Marktsituation													
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			1	kein Markt: Betriebsliegenschaft	1

Wertung

6.30

ANLAGE 9.3

Lageklasse - Beurteilung

Objekt: Neumühle

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Wertung 1 Einzelkriterien	Begründung	Wertung 2 Hauptkriterien
A Standort													
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum Kern									
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Haupt- strassen	Ortszentrum								
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussen- quartier	Innenstadt						
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussen- quartier	Stadt- quartier	Innenstadt	Geschäfts- zentrum	10		
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte						10
B Nutzung													
In Wohnzonen			In einfachen Wohnzonen		In guten Wohnzonen		in besten Zonen						
In Spezialzonen	Keine Bauzone	Industrie- zone	Mischzone I/G	Gewerbe- zone	Mischzone W/G	Dienstleistungszone				6.5			
Relisierbare Ausnutzung	schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe Ausn. AZ 0,4-0,6	Mittlere Ausn. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung Az 1,0 und höher				6.5	Quartiererhaltungszone I	6.5	
C Geschäftslage													
Büros	Ungeeignet schl. Lage	Einf. Einzel- betriebe	Mittelmässige Bürolagen Einzelfirmen		Gute Bürolagen, Geschäfts- häuser, Bankfilialen		Beste Bürolagen, Kanzleien, Banken, u. Versicherungen				8		
Verkauf	Kleine Einzelläden, schlecht. Umsatzpotenzial		Wenig Passanten, Quartierläden Kleinfilialen		Fachgeschäfte, Fach- und Supermärkte, mittl. Lage		Grosse Zentren, gute Passantenlagen, Synergien		Beste Lagen, Luxus, bestes Umsatzpotenzial, Synergien				
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einfache Gaststätten und Wirtschaften, einf. Hotels		Restaurant, Tea-Room, Hotels in mittl. Kateg.		Beste Betriebe, hoher Ertrag, hoher Standard						8
D Erschliessung													
Verkehrs- erschliessung	schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar, kein ÖV		Normale Zufahrt, gute Erreichbarkeit, gute ÖV		Beste Erschliessungssysteme, genügend Parking, Knotenpunkte ÖV						6	ÖV sehr gut, wenig PP	
Techn. Erschliessung Immissionen	Schlechte techn. Erschl. konfliktive Verhältnisse		Normale techn. Erschl. Gesicherte Verhältnisse		Besondere Erschliessungsvorteile konfliktfreie Verhältnisse								6
E Marktsituation													
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			1	kein Markt: Betriebsliegenschaft	1

Wertung

6.30

ANLAGE 9.4

Lageklasse - Beurteilung

Objekt: Stampfe

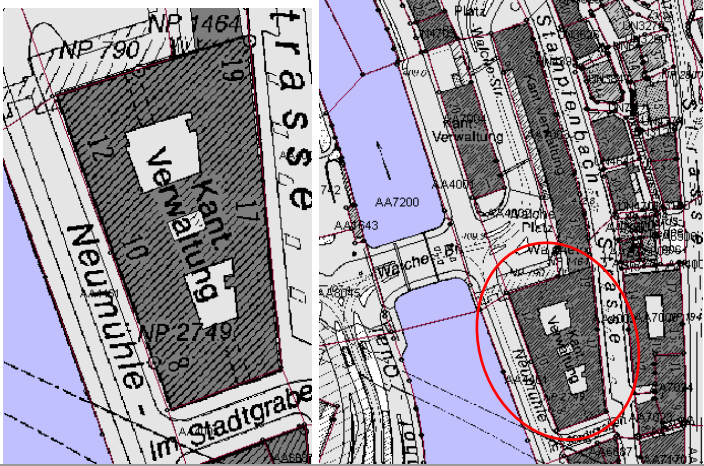
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Wertung 1 Einzelkriterien	Begründung	Wertung 2 Hauptkriterien
A Standort													
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum Kern									
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum								
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt						
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	10		
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte						10
B Nutzung													
In Wohnzonen			In einfachen Wohnzonen		In guten Wohnzonen		in besten Zonen						
In Spezialzonen	Keine Bauzone	Industriezone	Mischzone I/G	Gewerbezone	Mischzone W/G	Dienstleistungszone				6.5			
Relisierbare Ausnutzung	schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe Ausn. AZ 0,4-0,6	Mittlere Ausn. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung Az 1,0 und höher				6.5	Quartiererhaltungszone I	6.5	
C Geschäftslage													
Büros	Ungeeignet schl. Lage	Einf. Einzelbetriebe	Mittelmässige Bürolagen Einzelfirmen		Gute Bürolagen, Geschäftshäuser, Bankfilialen		Beste Bürolagen, Kanzleien, Banken, u. Versicherungen				7		
Verkauf	Kleine Einzelläden, schlecht. Umsatzpotenzial		Wenig Passanten, Quartierläden Kleinfilialen		Fachgeschäfte, Fach- und Supermärkte, mittl. Lage		Grosse Zentren, gute Passantenlagen, Synergien		Beste Lagen, Luxus, bestes Umsatzpotenzial, Synergien				
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einfache Gaststätten und Wirtschaften, einf. Hotels		Restaurant, Tea-Room, Hotels in mittl. Kateg.		Beste Betriebe, hoher Ertrag, hoher Standard						7
D Erschliessung													
Verkehrsererschliessung	schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar, kein ÖV		Normale Zufahrt, gute Erreichbarkeit, gute ÖV		Beste Erschliessungssysteme, genügend Parking, Knotenpunkte ÖV						7	ÖV sehr gut, Tiefgarage	
Techn. Erschliessung Immissionen	Schlechte techn. Erschl. konflikative Verhältnisse		Normale techn. Erschl. Gesicherte Verhältnisse		Besondere Erschliessungsvorteile konfliktfreie Verhältnisse								7
E Marktsituation													
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			1	kein Markt: Betriebsliegenschaft	1

Wertung

6.30

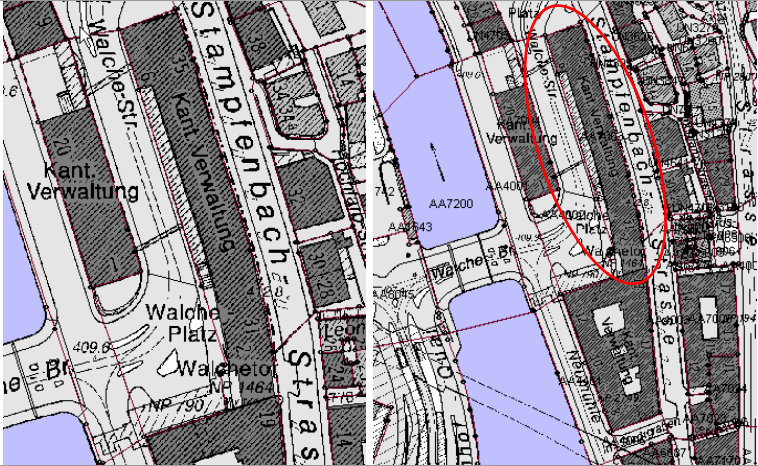
Anhang 10.1

Gebäudestammblatt

Bezeichnung:	Kaspar-Escher-Haus (KEH)		
Adresse:	Stampfenbachstrasse 15/17, Neumühlequai 8/10/12 8001 Zürich		
Katasternummer	261AA7003		
Grundstückfläche m2	6968 (zusammen mit Walchetor/-turm		
Zone	Q: Quartiererhaltungszone, Wohnanteil <90% bzw. mässig störendes Gewerbe zulässig (Archäologische Zone)		
Baujahr	1911		
Letzte Sanierung / IS	1994 Gesamtsanierung, 1997 Umbau		
Denkmalschutz	Gebäude im Inventar	Inf: kant.	Geschützt: -
	Kaspar Escher Haus, Kantonale Verwaltung Vermutlich historisch wertvolles Gebäude. Bei der Absicht, das Gebäude zu sanieren, zu renovieren, umzubauen oder abzurechen, muss die Denkmalpflege konsultiert werden.		
Situation / Lage			
Gebäudeversicherung	Assekuranznummer 966		
Versicherungssumme Fr.	79'657'900		
Volumen m3	80'505		
Nutzung	Eigennutzung Kanton Zürich (Betriebsliegenschaft)		
Drittmietter	ja		
Altlastenkataster	nein		

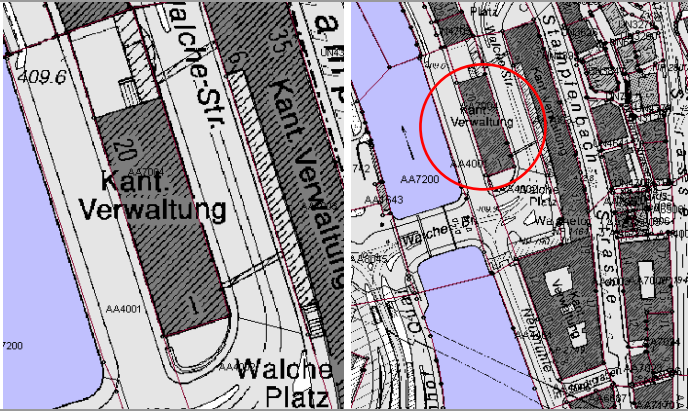
ANHANG 10.2

Gebäudestammblatt

Bezeichnung:	Walchetor /-turm		
Adresse:	Stampfenbachstrasse 31/33/35, Walchestrasse 2/4 8001 Zürich		
Katasternummer	261AA7003		
Grundstückfläche m2	6968 (zusammen mit KEH)		
Zone	Q: Quartiererhaltungszone, Wohnanteil <90% bzw. mässig störendes Gewerbe zulässig (Archäologische Zone)		
Baujahr	1934		
Letzte Sanierung / IS	1997 und 1999		
Denkmalschutz	Gebäude im Inventar	Inf: kant.	Geschützt: -
	Kantonale Verwaltung Walchetor mit Wandmosaik, weibliche		
	Statue und Wandrelief Rossbändiger		
Situation / Lage			
Gebäudeversicherung	Assekuranznummer 1144		
Versicherungssumme Fr.	55'844'200		
	Schätzung vom 01.04.1997, Grund: Umbau		
Volumen m3	70'395		
Nutzung	Eigennutzung Kanton Zürich (Betriebsliegenschaft)		
Drittmietter	ja		
Altlastenkataster	nein		

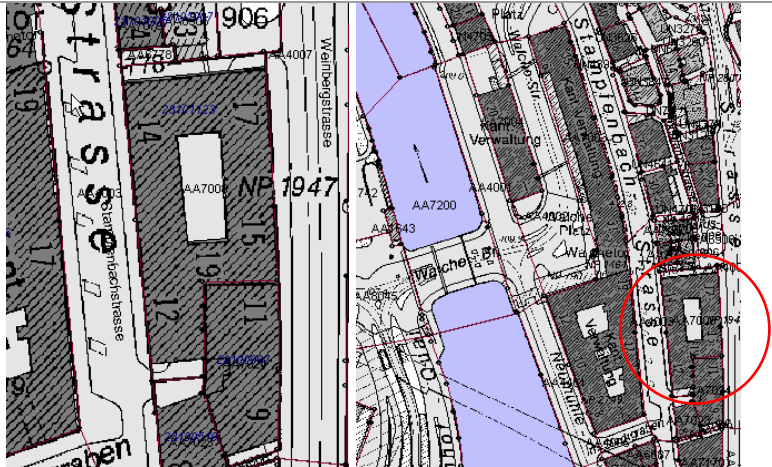
ANHANG 10.3

Gebäudestammblatt

Bezeichnung:	Neumühle		
Adresse:	Walcheplatz 1, Neumühlequai 20		
	8001 Zürich		
Katasternummer	261AA7004		
Grundstückfläche m2	1852		
Zone	Q: Quartiererhaltungszone, Wohnanteil <90% bzw. mässig störendes Gewerbe zulässig (Archäologische Zone)		
Baujahr	1934		
Letzte Sanierung / IS	1997 und 1999		
Denkmalschutz	Gebäude im Inventar	Inf: kant.	Geschützt: -
	Kantonale Verwaltung Neumühle mit Wandmosaik und Löwe		
	(Plastik von K. Geiser)		
	Vermutlich historisch wertvolles Gebäude. Bei der Absicht, das Gebäude zu sanieren, zu renovieren, umzubauen oder abzurechen, muss die Denkmalpflege konsultiert werden.		
Situation / Lage			
Gebäudeversicherung	Assekuranznummer 1141		
Versicherungssumme Fr.	26'818'900		
	Schätzung vom 06.03.1997, Grund: Umbau		
Volumen m3	34'308		
Nutzung	Eigennutzung Kanton Zürich (Betriebsliegenschaft)		
Drittmietter	nein		
Altlastenkataster	nein		

ANHANG 10.4

Gebäudestammblatt

Bezeichnung:	Stampfe		
Adresse:	Stampfenbachstrasse 12/14, Weinbergstrasse 15/17		
	8001 Zürich		
Katasternummer	261AA7008		
Grundstückfläche m2	2063		
Zone	Q: Quartiererhaltungszone, Wohnanteil <90% bzw. mässig störendes Gewerbe zulässig (Archäologische Zone)		
Baujahr	1927		
Letzte Sanierung / IS	1997 Gesamtanierung		
Denkmalschutz	Gebäude im Inventar	Inf: kom.	Geschützt: -
	Central		
	Vermutlich historisch wertvolles Gebäude. Bei der Absicht, das Gebäude zu sanieren, zu renovieren, umzubauen oder abzurechen, muss die Denkmalpflege konsultiert werden.		
Situation / Lage			
Gebäudeversicherung	Assekuranznummer 1123		
Versicherungssumme Fr.	48'711'600		
	Schätzung vom 13.02.1997, Grund: Umbau		
Volumen m3	46'807		
Nutzung	Eigennutzung Kanton Zürich (Betriebsliegenschaft)		
Drittmietter	ja		
Altlastenkataster	nein		