

# Immobilienmanagement des ETH-Bereichs

## Studie: Langfristiger Finanzbedarf des Immobilienportfolios

**Inwiefern sich die steigenden Immobilienkosten langfristig auf die Mittel für Lehre und Forschung auswirken könnten, liess der ETH-Rat mit einer Studie untersuchen. Gleichzeitig wurde ein Instrument zur finanziellen Steuerung der Immobilien erarbeitet.**

Die steigenden Studierendenzahlen an den beiden ETH erfordern, dass die Lehr- und Forschungsinfrastruktur des ganzen ETH-Bereichs ausgebaut wird. Finanziert wird dieser Ausbau durch die Grundfinanzierung des Bundes sowie zunehmend durch Schenkungen, Sponsoring und Public-Private-Partnership-Projekte (PPP-Projekte). Mit der Zunahme des Investitionsvolumens für den Ausbau der Infrastruktur steigen aber gleichzeitig auch die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten. Diese beiden Entwicklungen bergen aus Sicht des ETH-Rats, dem Bau- und Liegenschaftsorgan des ETH-Bereichs, das Risiko überproportional wachsender Immobiliausgaben im Vergleich zum Gesamtbudget der Institutionen, wodurch längerfristig weniger Geld für die Lehre und Forschung übrig bliebe. Er liess deshalb den langfristigen Finanzierungsbedarf des Immobilienportfolios untersuchen (vgl. Kasten).

### Immobilienkosten wachsen unterdurchschnittlich

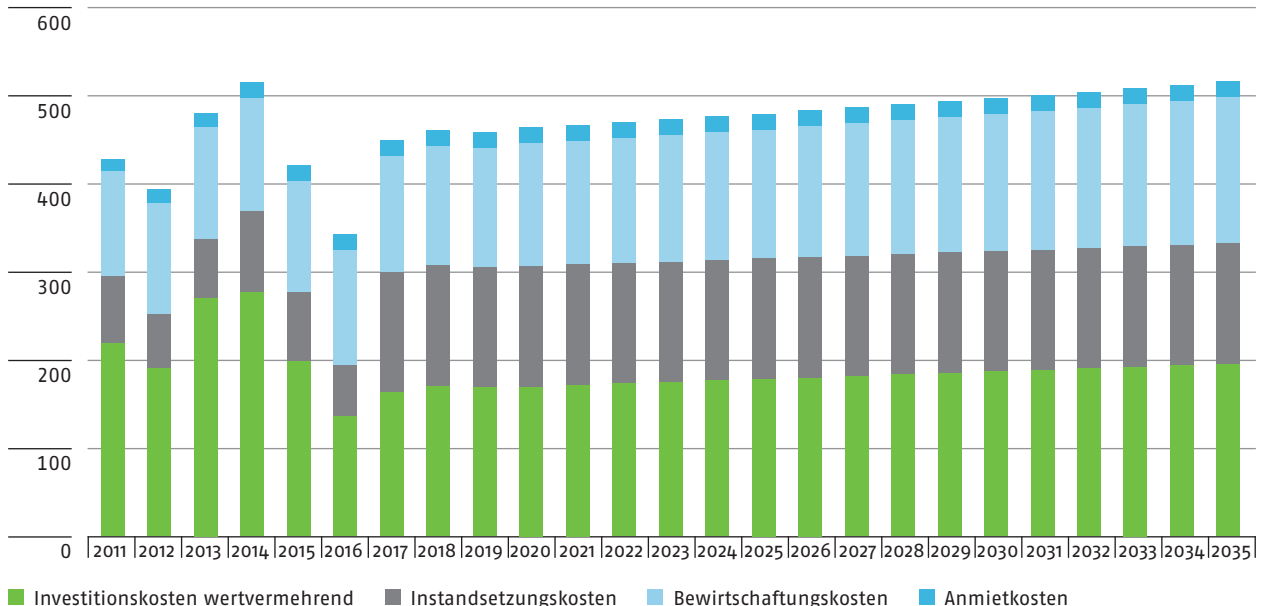
Der ETH-Rat beantragte in seiner Strategischen Planung für die Periode 2013–2016 ein Wachstum der verfügbaren Mittel von jährlich zwischen 1,5 und 6 %. Die Immobilienkosten werden gemäss Studie im Zeitraum von 2011 bis 2035 deutlich zunehmen, und zwar um rund 20 % gegenüber dem Mittelwert von 2011 bis 2016. Das langfristige Wachstum der Immobilienkosten (2011–2035) – unter Ausschluss der Teuerung – liegt somit unter dem geplanten Wachstum des Globalbudgets des ETH-Bereichs (Wachstum Immobilienkosten unterproportional zu Mittelwachstum). Somit besteht

#### ETH-Rat beauftragt Immobilienstudie

Der Immobilienbestand des ETH-Bereichs bindet für seinen Betrieb und Unterhalt Mittel, die nicht für das Kerngeschäft der Institutionen zur Verfügung stehen. Der ETH-Rat liess deshalb 2010 prüfen, wie der erforderliche Ausbau der Infrastruktur längerfristig finanzierbar und tragbar ist, und verlangte ein Instrument, das für alle benutzten und bewirtschafteten Immobilien, unabhängig vom Eigentum, die resultierenden Investitionen, Folgekosten und deren Finanzierung steuert. Auf Wunsch der Institutionen übertrug der ETH-Rat die Leitung dieses Projekts der EPFL, die als externen Berater die pom+Consulting AG, Zürich, beizog.

#### Entwicklung des Finanzbedarfs der Immobilien

in Mio CHF



Um rund 20 % werden die immobilienbezogenen Kosten im Betrachtungszeitraum 2011–2035 gegenüber dem Mittelwert 2011–2016 zunehmen (ohne Teuerung). (Basis: Neuwerte gemäss Neuem Rechnungsmodell)

**Kostentreiber bei den Immobilien in Prozent**

	Jährliches Wachstum	Gesamtes Wachstum	Anteil an absolutem Wachstum
Investitionskosten wertvermehrend	- 0,5	- 9,2	- 23,3
Instandsetzungskosten	3,5	90,5	76,6
Bewirtschaftungskosten	1,4	30,8	45,7
Anmietkosten	0,2	4,6	0,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1,0</b>	<b>19,7</b>	<b>100,0</b>

Mit über 76 % des absoluten Wachstums werden die Instandsetzungskosten künftig der grösste Kostentreiber sein (nur Werterhalt).

gemäss Studie kein Risiko, immer weniger Mittel für die Lehre und Forschung übrig zu haben.

**Instrument für Planung und Steuerung**

Im Rahmen der Studie wurden die Immobilienkosten der Institutionen mit einem generalisierten Modell sowie branchenüblichen und ETH-Bereich-spezifischen Erfahrungswerten und Kennzahlen für die Planung und Steuerung über 25 Jahre prognostiziert. Das so erarbeitete Instrument gliedert den Finanzbedarf für die Immobilien nach den Kosten von Anmiete, Bewirtschaftung, Instandsetzung und Investition. Weil die Kostenentwicklung insbesondere bei der Energie für diese Zeitspanne nicht einschätzbar ist, wurde die Teuerung ausgeschlossen. Mit diesem Instrument kann der ETH-Bereich für die Gesamtheit aller benutzten und bewirtschafteten Immobilien die resultierenden Investitionen, Folgekosten und deren Finanzierung steuern.

**Immobilien des ETH-Bereichs**

Das Immobilienportfolio des ETH-Bereichs umfasst 455 Gebäude und rund 100 Anlagen auf 205 Parzellen in der ganzen Schweiz und ist Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Es wird vom ETH-Rat und den Institutionen des ETH-Bereichs strategieorientiert bewirtschaftet. Ende 2011 betrug die Hauptnutzfläche 891 900 m<sup>2</sup> (+ 2,4 % gegenüber 2010). Der Anschaffungswert betrug 7,0 Mrd. CHF, der Buchwert rund 4,5 Mrd. CHF, was wertmässig rund einem Drittel des gesamten Immobilienportfolios des Bundes entspricht. Das Durchschnittsalter aller Objekte des ETH-Bereichs beträgt rund 50 Jahre, wobei ein mengen- und wertmässig bedeutsamer Anteil des Portfolios bereits mehrere Erneuerungszyklen hinter sich hat.

**Immobilienportfolios weiter optimieren**

Bei den Immobilienportfolios der Institutionen und in der Konsolidierung auf Stufe ETH-Bereich zeigte die Studie folgendes Verbesserungspotenzial:

- Koordination der akademischen und der Immobilienplanung verstärken
- Prozesse und Hilfsmittel für die Definition des langfristigen Finanzbedarfs der Immobilien verstärken und vereinheitlichen, z. B. im Rahmen von Transformationsprojekten und periodischen Reviews der Langfristplanung
- Daten von Stratus (Instrument zum Nachweis des Wert- und Funktionserhalts) vereinheitlichen
- PPP-Projekte anhand einer einheitlichen Methodik transparenter leiten

**Fazit des ETH-Rats und weiteres Vorgehen**

Der ETH-Rat behandelte die Studie im März 2012 und erteilte den Institutionen des ETH-Bereichs den Auftrag, die Empfehlungen zu prüfen und konkrete Massnahmen sowie eine Umsetzungsplanung bis Dezember 2012 auszuarbeiten. Zudem sollen die Resultate der Studie in die Ausarbeitung der räumlichen und finanziellen Gesamtkonzepte einfließen (Langfristplanung gemäss Immobilienweisung des ETH-Bereichs). So soll beispielsweise untersucht werden, wie die Folgekosten im Frühstadium der Bauprojekte beeinflusst werden können (Nutzungsflexibilität, Systemtrennung, arealbezogene Energiekonzepte etc.).

**Herausgeber**

**ETH-Rat**  
Dr. Fritz Schiesser, Präsident  
Häldeliweg 15, CH-8092 Zürich  
Telefon +41 (0)44 632 23 67

**Rückfragen**

Michael Quetting  
Leiter Immobilien Stab ETH-Rat  
Telefon +41 (0)44 632 70 84

Zürich und Bern, Oktober 2012, QUE/ar