



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Public Real Estate Bepreisungsmodelle und deren Anwendbarkeit auf
Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Kanton St. Gallen**

Verfasserin: Humm
Mathias
In der Breite 20
8162 Steinmaur
mathias.humm@hispeed.ch
+41 79 684 72 63

Eingereicht bei: Prof. Vollrath, Justus

Abgabedatum: 02.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Begriffe.....	VII
Abbildungsverzeichnis	VIII
Tabellenverzeichnis.....	IX
Executive Summary.....	X
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Vorgehen.....	3
1.4 Eingrenzung	4
2 Vorstellung Immobilienorganisation und -portfolio des Kantons St.Gallen	4
2.1 Zielsetzung des Kantons St.Gallen	4
2.2 Organisation.....	5
2.3 Portfolio	5
2.4 Nutzer der Objekte.....	8
2.5 Betreiber.....	8
3 Grundlagen und Ausgestaltung von Bepreisungsmodellen	8
3.1 Real Estate Management (REM)	8
3.1.1 Corporate Real Estate Management (CREM)	9
3.1.2 Public Real Estate Management (PREM)	9
3.1.3 Der Unterschied zwischen CREM und PREM.....	9
3.2 Marktgängigkeit von Immobilien	11
3.2.1 Marktgängige Immobilien	11
3.2.2 Weniger, kaum oder nicht marktgängige Immobilien.....	12
3.2.3 Unterscheidung der Marktgängigkeiten	12
3.3 Verrechnungsmodelle aus der Literatur.....	12
3.3.1 Eigentümer-Modell.....	13
3.3.2 Mieter-Vermieter-Modell	14
3.3.3 Management-Modell	14
3.3.4 Kostenpreismodell.....	15
3.3.5 Kostenpreis Plus Modell.....	15

3.3.6	Kostenaufschlagsmodell	16
3.3.7	Kostenmietmodell.....	16
3.3.8	Preisvergleichsmethode	17
3.3.9	Marktmietenmodell	18
3.3.10	Marktpreismethode.....	18
3.3.11	Markt-Minus-Preismodell	18
3.3.12	Zusammenfassung der Verrechnungsmodelle.....	18
3.4	Verrechnungsmodelle aus der Praxis.....	19
3.4.1	Modell in der Anwendung im Kanton Luzern - Kostenmietmodell.....	20
3.4.2	Modell in der Anwendung im Kanton Solothurn - Kostenmietenmodell	21
3.4.3	Modell in der Teil-Anwendung im Kanton St.Gallen - Kostenmodell	21
3.4.4	Modell in der Anwendung im Kanton Zug - Kostenmietmodell	22
3.4.5	Modell in der Anwendung im Kanton Zürich - Kostenmiete.....	23
3.4.6	Modell in der Anwendung in der Stadt Bern - Kostenmiete	23
3.5	Definitionen von Kosten und Werten	24
3.5.1	Erstellungskosten.....	24
3.5.2	Nutzungskosten	25
3.5.3	Kapitalkosten	25
3.5.4	Abschreibungen	25
3.5.5	Verwaltungskosten	26
3.5.6	Betriebskosten	26
3.5.7	Instandsetzungskosten	27
3.5.8	Gebäudeversicherungswert.....	27
4	Immobilien- und Bauwerksarten des Immobilienportfolios	28
4.1	Immobilienarten.....	28
4.2	Bauwerksarten	30
5	Marktgängigkeitsbeurteilung des Immobilienportfolios.....	31
5.1	Kriterienkatalog für die Beurteilung der Verrechnungsmodelle	31
5.1.1	Punkteverteilung des Kriterienkataloges	32
5.1.2	Kriterium Drittverwendbarkeit	32
5.1.3	Kriterium Marktdaten	32
5.2	Portfolio allgemeine Verwaltung.....	33
5.3	Portfolio öffentliche Sicherheit.....	33

5.4	Portfolio Bildung	35
5.5	Portfolio Kultur & Freizeit	38
5.6	Portfolio Gesundheit	39
5.7	Portfolio Soziale Wohlfahrt	41
5.8	Portfolio Verkehr	42
5.9	Portfolio Umwelt	42
5.10	Portfolio Volkswirtschaft.....	43
5.11	Kritische Würdigung des Portfolios	44
6	Ausarbeitung eines Lösungsvorschlages mit Umsetzungsmassnahmen für den Kanton St.Gallen	45
6.1	Definition und Annahmen des Kosten-Opportunitäten-Modells.....	45
6.1.1	Erstellungskosten.....	45
6.1.2	Grundstück und Bebauungsreserven	46
6.1.3	Grundstückswert.....	46
6.1.4	Verzinsung.....	47
6.1.5	Altersentwertung	47
6.1.6	Marktdaten / Marktpreis	47
6.1.7	Eigentümerkosten	48
6.1.8	Nebenkosten	48
6.1.9	Differenz zwischen Hauptnutzflächen und vermietbaren Fläche.....	48
6.1.10	Kostenauswertung	48
6.1.11	Opportunitätskosten.....	48
6.2	Das Kosten-Opportunitäten-Modell	49
7	Schlussbetrachtung.....	52
7.1	Fazit	52
7.2	Diskussion.....	54
7.3	Ausblick.....	54
	Literaturverzeichnis	57
	Anhang	63

Abkürzungsverzeichnis

BD	Baudepartement des Kantons St.Gallen
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BKP	Baukostenplan
BLD	Bildungsdepartement des Kantons St.Gallen
CHF	Schweizer Franken
CRB	Schweizerische Zentralstelle für Baurealisierung
CREM	Corporate Real Estate Management
DI	Departement des Innern des Kantons St.Gallen
DIN	Deutsche Industrie Norm
FD	Finanzdepartement des Kantons St.Gallen
FHV	Finanzhaushaltsverordnung
FM	Facility Management
GD	Gesundheitsdepartement des Kantons St.Gallen
GEFMA	German Facility Management
GG	Gemeindegesetz
GM	Gebäudemanagement
GVA	Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen
GVAN	Gebäudeversicherungsneuwert
GVAZ	Gebäudeversicherungszeitwert
HBA	Hochbauamt des Kantons St.Gallen
HNF	Hauptnutzflächen
IFMA	International Facility Management Association
Kapo	Kantonspolizei
n.a.	nicht anwendbar
PFM	Portfoliomanagement
PHS	Pädagogische Hochschule St.Gallen
PREM	Public Real Estate Management
ProLeMo	Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management
RRB	Regierungsratsbeschluss
SAP	Systemanalyse und Programmentwicklung AG
sGS	Systematische Gesetzessammlung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SJD	Sicherheits- und Justizdepartement des Kantons St.Gallen

SK	Staatskanzlei des Kantons St.Gallen
SWAP	englisch für austauschen
TBA	Tiefbauamt des Kantons St.Gallen
Uni	Universität St.Gallen
VD	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St.Gallen
VMF	Vermietbare Fläche nach SIA d0165
W&P	Wüest & Partner AG

Begriffe

Verwaltungsvermögen	„Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung staatlicher Aufgaben dienen.“ ¹ Die Immobilien im Finanzvermögen sind an einen öffentlichen Zweck gebunden und können nicht ohne weiteres veräußert werden. Da sie in der Regel auch keine Rendite erwirtschaften müssen, können diese auch nicht wie kommerzielle Anlagen behandelt werden. ²
Finanzvermögen	„Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die nicht unmittelbar der Erfüllung staatlicher Aufgaben dienen. Es wird nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet“. ³ Da die Immobilien im Finanzvermögen an keinen eigentlich öffentlichen Zweck gebunden sind, könnten diese grundsätzlich jederzeit veräußert werden. ⁴
Immobilie	Für den Begriff der Immobilie existieren im Sprachgebrauch mehrere synonym verwendete Wörter wie z. B.: "Liegenschaft", "Grundstück", "Gebäude", "Grund und Boden", "Grundbesitz", oder auch "Realvermögen". ⁵ Wissenschaftlich betrachtet, fand die Immobilie auf Grund ihrer funktionspezifischen Vielfalt in verschiedenen Wissenschaftsbereichen Eingang, wie z.B. Bauwesen, Architektur, Recht, Wirtschaft, Soziologie usw., jedoch meist nur einzelaspektisch und einzelwissenschaftlich. ⁶

¹ Vgl. Staatsverwaltungsgesetz 1994, S. 8.

² Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau 2006, S. 18.

³ Vgl. Staatsverwaltungsgesetz 1994, S. 8.

⁴ Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau 2006, S. 17.

⁵ Vgl. Bone/Winkel, 2008c, S. 5.

⁶ Vgl. Baumunk, 2004, S. 17.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Typologisierung nach Immobilienarten	29
Abbildung 2: Bauwerksarten nach SIA, Anwendung auf Immobilienbestand des Kantons St.Gallen	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Segmentierung des Portfolios nach Betreibermodellen	6
Tabelle 2: Segmentierung Immobilienportfolio Hochbauten des Kantons St.Gallen	7
Tabelle 3: Private vs. öffentliche Leistungserstellung	10
Tabelle 4: Anlageobjekt vs. Betriebsobjekt [aus: Maurer (2010)]	10
Tabelle 5: Gestaltung von Verrechnungspreisen	19
Tabelle 6: Kriterienkatalog Teilportfolio allgemeine Verwaltung (A002)	33
Tabelle 7: Kriterienkatalog Teilportfolio Prüfstellen (A011-1)	33
Tabelle 8: Kriterienkatalog Teilportfolio Kapo / Staatsanwaltschaft (A011-2)	34
Tabelle 9: Kriterienkatalog Teilportfolio Gerichte Rechtspflege /-sprechung (A012-1)	34
Tabelle 10: Kriterienkatalog Teilportfolio Strafvollzug (A012-2)	35
Tabelle 11: Kriterienkatalog Teilportfolio Militär- und Zivilschutz (A013-1)	35
Tabelle 12: Kriterienkatalog Teilportfolio Berufsfachschulen (A023-1)	36
Tabelle 13: Kriterienkatalog Teilportfolio Mittelschule (A023-2)	36
Tabelle 14: Kriterienkatalog Teilportfolio Hochschule (Uni A024-1 / PHS A024-2)	37
Tabelle 15: Kriterienkatalog Teilportfolio Fachhochschulen (A024-3)	38
Tabelle 16: Kriterienkatalog Teilportfolio Kultur (A031)	38
Tabelle 17: Kriterienkatalog Teilportfolio Spitäler (A041-1)	39
Tabelle 18: Kriterienkatalog Teilportfolio Psychiatrische Kliniken (A041-2)	40
Tabelle 19: Kriterienkatalog Teilportfolio Laborbauten (A044)	40
Tabelle 20: Kriterienkatalog Teilportfolio Heimstätten (A054-1)	41
Tabelle 21: Kriterienkatalog Teilportfolio Abwasser/Abfall (A071)	42
Tabelle 22: Kriterienkatalog Teilportfolio Forstwirtschaft (A082)	43
Tabelle 23: Kriterienkatalog Teilportfolio Jagd / Fischerei (A083-1)	43
Tabelle 24: Übersicht der Kriterienauswertung des Portfolios	44
Tabelle 25: Erstellungskosten BKP 1 bis 5 und 9 pro Portfolio	46
Tabelle 26: Übersicht Kosten-Opportunitäten-Modell	50

Executive Summary

Die Forderung nach Kostentransparenz macht auch bei der öffentlichen Hand nicht halt. Diese Arbeit geht der Fragestellung nach, wie ein „ideales“ Bepreisungsmodell für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der öffentlichen Hand, am Beispiel des Kantons St.Gallen aussehen müsste. Es soll ein Verrechnungsmodell ausgearbeitet werden, das einfach in der Erfassung und Handhabung ist und eine realistische Aussage über den Flächenkonsum und die daraus resultierenden Kosten erlaubt. Ziel ist die Herstellung von Kostentransparenz und eines dadurch bewussteren Konsums des Gutes Immobilie in den einzelnen Departementen der öffentlichen Verwaltung.

Als Ausgangslage werden die verschiedenen Bepreisungsmodelle der Literatur im CREM- und PREM-Bereich genauer vorgestellt und auf ihre jeweiligen Stärken und Schwächen hin untersucht. Um feststellen zu können, welche Modelle sich politisch auch durchsetzen lassen, wurden mittels Befragung zusätzlich die Ansätze aus verschiedenen öffentlichen Verwaltungen untersucht. Die gefundenen Modelle lassen sich dabei grob in zwei Varianten einteilen: bei der einen wird der Preis durch den Markt bestimmt, bei der anderen durch die Kosten.

Um diese Dichotomie aufzulösen, wird ein Modell vorgeschlagen, welches die Differenz aus Marktmieten und einem alle-Kosten-umfassenden Verrechnungspreis, als Opportunitätskosten betrachtet, sozusagen ein „Kosten-Opportunitäten-Modell“. Es entsteht also ein WIRKLICH alle Kosten umfassender Verrechnungspreis, was bei keinem der in der Literatur und in der Praxis vorgefundenen Kostenmodelle der Fall ist.

Um die Praxistauglichkeit dieses Modells empirisch zu überprüfen, wird es auf das gesamte Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen des Kantons St. Gallen angewandt. Da bei fehlender Marktgängigkeit einer Immobilie davon auszugehen ist, dass es keinen Marktpreis gibt, weil die Erstellungskosten höher sind als dies die eigentlich möglichen Mieteinnahmen erlauben würden, wurde selbige vorgängig beurteilt. Nur für die marktgängigen Objekte musste danach noch ein Marktpreis berechnet werden, bei allen anderen wären die zusätzlich zu beachtenden Opportunitätskosten ergo gleich Null.

Es gelingt dem Autoren aufzuzeigen, wie effizient besagtes Kosten-Opportunitäten-Modell in der Anwendung ist. Eine Feinjustierung der Eingabeparameter soll in der Umsetzung stattfinden. In weiteren Studien kann das Modell durch eine Ausarbeitung von Anreizsystemen zur Flächenoptimierung ergänzt werden.

In anderen Kantonen kommen für die Verrechnung ausschliesslich Kostenmodelle zur Anwendung. Die Chancen für die politische Durchsetzungsfähigkeit des Kosten-Opportunitäten-Modells sind aus Sicht des Autors sehr hoch, da dieses Modell als einziges die Kosten- wie auch die Marktpreise berücksichtigt.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Der Kanton St.Gallen ist Eigentümer eines Immobilienportfolios von rund 570 Objekten mit einem Gebäudeversicherungsneuwert von ca. CHF 2.73 Mrd. Diese Immobilien befinden sich grundsätzlich im Verwaltungsvermögen des Kantons und dienen seinen staatspolitischen Aufgaben. Zur Aufgabenerfüllung befinden sich viele Immobilien im ganzen Kanton verteilt. Die Verwaltung ist mehrheitlich in der Stadt St. Gallen angesiedelt.

Bei den kantonseigenen Objekten handelt es sich zum Beispiel um Verwaltungsgebäude, Werkhöfe, Schulen, Objekte für Straf- und Massnahmenvollzug, Heimstätten, Laboratorien und Theater, um nur einige zu nennen. Diese bringen zum Teil sehr spezifische Bedürfnisse mit sich um den entsprechenden Volksauftrag zu erfüllen.

In der Immobilienverordnung⁷ wird der Nutzerbedarf der Immobilien als Immobilienbedarf für die Erfüllung der Staatsaufgaben stipuliert. Dabei erheben und planen die Departemente, die Staatskanzlei und die Gerichte den Nutzerbedarf und ziehen das Hochbauamt als Teil des Baudepartementes in die Planung des Nutzerbedarfes mit ein.⁸

Für das Immobilienmanagement ist im Kanton St.Gallen gemäss der Immobilienverordnung⁹ das Baudepartement zuständig. Dieses kann mit den einzelnen Departementen, der Staatskanzlei, den Gerichten und mit Organisationen mit kantonaler Beteiligung eine allfällige Entschädigung der Nutzung¹⁰ abschliessen. Diese Nutzungsvereinbarungen bedürfen der Genehmigung der Regierung des Kantons St.Gallen.¹¹

Im Jahr 2002 wurden gestützt auf das Gesetz über die Spitalverbunde¹², erstmals Nutzungsvereinbarungen erarbeitet, um gegenüber den Spitalregionen die entsprechenden Nutzungen zu regeln und die Entschädigung zu vereinbaren. Seit dem Jahr 2002 wurde

⁷ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 2.

⁸ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 3.

⁹ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 3.

¹⁰ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 10.

¹¹ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 11.

¹² Vgl. sGS 320.1, 2002, S. 7.

das Modell auf weitere Institutionen ausgeweitet. Zurzeit bestehen Nutzungsvereinbarungen mit selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten¹³, Konkordaten¹⁴ und privatrechtlichen Organisationen mit Leistungsaufträgen und Beteiligungen des Kantons St.Gallen.¹⁵

Bei den privatrechtlichen Organisationen mit Beteiligungen des Kantons St.Gallen (Kulturinstitutionen) ist die Überlassung der Immobilien mit der Nutzungsvereinbarung übertragen worden. Eine finanzielle Entschädigung erfolgt keine.¹⁶

Auch wenn bereits mit einigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen wurden, fehlt bisher ein "ideales" einheitliches und allgemeingültiges Verrechnungsmodell, welches die Bepreisung im gesamten Portfolio regelt. Dieses soll einfach in der Erfassung und der Handhabung sein und eine realistische Aussage über den Flächenkonsum und die daraus resultierenden Kosten erlauben.

1.2 Zielsetzung

Mit der Immobilienverordnung wird das Hochbaumamt des Kantons St.Gallen beauftragt, mit den Nutzern der Immobilien Nutzungsvereinbarungen abzuschliessen. Darin soll eine allfällige Entschädigung geregelt werden.¹⁷ Nachdem für einige Nutzer bereits Nutzungsvereinbarungen bestehen, sollen nun auch für die restlichen Immobilien des Kantons Nutzungsvereinbarungen mit Hilfe eines einheitlichen Systems erstellt werden.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Erarbeitung eines einheitlichen Bepreisungsmodelles für die Erhebung von Nutzungsentschädigungen für die Flächenüberlassung an die unterschiedlichen Nutzer, mit teilweise sehr verschiedenen Verwendungen der Immobilien. Aus dieser grossen Nutzungsvielfalt sind einseitig marktorientierte Modelle wenig nützlich, weil u.a. nutzungsbedingt oft kein Markt vorhanden ist und der Eigentümer keine Vorgaben über eine zu erwirtschaftende Rendite macht.

¹³ Selbstständige öffentlich-rechtlichen Anstalten: Universität St.Gallen, Pädagogische Hochschule St.Gallen, Psychiatrische Kliniken in Pfäfers und Wil, Zentrum für Labormedizin St.Gallen.

¹⁴ Konkordate: Interstaatliche Hochschule für Technik Buchs, Hochschule für Technik Rapperswil (nur Liegenschaft Campus Waldau, St.Gallen).

¹⁵ Privatrechtliche Organisationen mit Leistungsauftrag und Beteiligung des Kantons St.Gallen: Genossenschaft Konzert und Theater St.Gallen, Verein Schloss Werdenberg, Stiftung Lokremise.

¹⁶ Vgl. sGS 273.1, 2010, S. 2.

¹⁷ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 10.

Unter dem Begriff der Bepreisung finden Objekte Anwendung, die zur internen Nutzung überlassene Gegenstände des Anlagevermögens¹⁸ sind, wie z.B. Anlage- oder Raumkapazitäten.¹⁹

Der Schwerpunkt liegt dabei in der Bepreisung der unterschiedlichen Flächenüberlassung an die einzelnen Nutzer. Das Modell soll weitgehend einheitlich in der Erarbeitung sein und gleichzeitig eine gewisse Einfachheit in der praktischen Anwendung haben. Weiter ist die Ersterarbeitung der Nutzungsentschädigungen mit einem vertretbaren Aufwand zu bewerkstelligen. Dabei stehen die folgenden Themen für die Umsetzung im Portfolio des Kantons St.Gallen im Vordergrund:

- Schaffung von Transparenz für den Flächenkonsum
- Erreichen eines Kostenbewusstseins von Seiten der Nutzer
- Flächenkonsum als Steuerungsinstrument des Nutzerverhaltens

1.3 Vorgehen

Im Kapitel 3 „Grundlagen und Ausgestaltung von Bepreisungsmodellen“ werden, gestützt auf eine Literaturstudie, ausgewählte Modelle der Bepreisung von Immobilien im Allgemeinen und im Public Real Estate Management im Speziellen untersucht. Das Ziel dieser Analyse ist es, die zentralen Faktoren der Bepreisungsmodelle herauszuarbeiten. Die Abklärungen konzentrieren sich auf grundsätzliche Aspekte der Bepreisung und deren Auswirkungen.

Weiter werden im Kapitel 3 Modelle vorgestellt, welche in der Praxis in anderen Kantonen oder Städten zur Anwendung kommen, sich also auch politisch als durchsetzbar erwiesen. Zu diesem Zweck wurde ein Fragebogen an relevante Stellen versandt. Die Kostendefinitionen werden ebenfalls in diesem Kapitel behandelt.

Kapitel 4 befasst sich mit den Immobilien- und Bauwerksarten und soll Klarheit schaffen, wie das gesamte Portfolio behandelt werden soll, um weitere Analysen und Konsequenzen abzuleiten.

Gestützt auf die Erkenntnisse, Aussagen und Vorgaben in den Kapiteln 3 und 4, wird im Kapitel 5 die Marktgängigkeit der Immobilien in den Teilportfolios anhand eines Kriterienkataloges definiert und beurteilt.

¹⁸ Vgl. Langen, 1980, S. 321.

¹⁹ Vgl. Schäfers, 1996, S. 215.

Im Kapitel 6 wird das zur Anwendung gelangende Verrechnungsmodell erläutert und das Resultat daraus abgebildet. Die detaillierte Herleitung des entwickelten Ansatzes für die Verrechnung befindet sich im Anhang.

1.4 Eingrenzung

Für diese Arbeit werden ausschliesslich Immobilien der öffentlichen Hand des Kantons St.Gallen untersucht, welche sich im Verwaltungsvermögen befinden. Nicht eingegangen wird auf Immobilien im Finanzvermögen oder im Strassenbauprogramm des Kantons.

2 Vorstellung Immobilienorganisation und -portfolio des Kantons St.Gallen

2.1 Zielsetzung des Kantons St.Gallen

In der Immobilienverordnung des Kantons St.Gallen werden die Aufgaben und Zuständigkeiten im Immobilienmanagement geregelt. Dies sind die strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios der Hochbauten; die Bereitstellung von Immobilien durch Erstellung, Kauf, Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen; die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien; die Nutzung von Immobilien und Dienstleistungen²⁰. Weiter wird darin dem Baudepartement die Zuständigkeit für das Immobilienmanagement übertragen.

Für die strategische Planung und Steuerung wird die Immobilienstrategie für die Hochbauten in jeder Amtsdauer der Regierung aktualisiert. Die Immobilienstrategie für die Hochbauten enthält Leitsätze und die strategischen Ziele der Entwicklung.²¹

Als strategisches Planungsinstrument des Hochbauamtes dient das Hochbautenprogramm. Das Hochbautenprogramm wird von der Regierung beschlossen und jährlich aktualisiert.²² Es umfasst die Vorhaben, je nach Priorisierung, mit einem Zeithorizont von bis zu 20 Jahren. Das Hochbauamt erarbeitet die Beschlussvorlagen für die Kreditbeschlüsse für priorisierte Vorhaben und für Kleinvorhaben zuhanden der Regierung.

²⁰ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 1.

²¹ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 2.

²² Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 6.

Die in der Immobilienverordnung definierte Nutzungsvereinbarung regelt die Nutzung von Immobilien durch die Departemente, die Staatskanzlei und die Gerichte, sowie Organisationen mit kantonaler Beteiligung und eine allfällige Entschädigung der Nutzung.²³ Das Hochbauamt schliesst diese Nutzungsvereinbarungen mit den Departementen, der Staatskanzlei und den Gerichten, sowie mit den Organisationen mit kantonaler Beteiligung ab.

2.2 Organisation

Die Staatsverwaltung des Kantons St.Gallen unterteilt sich in die folgenden Departementen: die Staatskanzlei (SK), das Volkswirtschaftsdepartement (VD), das Departement des Innern (DI), das Bildungsdepartement (BLD), das Finanzdepartement (FD), das Baudepartement (BD), das Sicherheits- und Justizdepartement (SJD), das Gesundheitsdepartement (GD) sowie die Gerichte.²⁴

Die Departemente sind in Ämter und Dienststellen unterteilt. Alle diese Ämter und Dienststellen sind auf dem Kantonsgebiet an einem oder mehreren Standorten verortet, um die ihnen übertragenen Aufgaben und Leistungen zu erfüllen. Dafür braucht jedes Amt oder jede Dienststelle Grundstücke und Gebäude. Die meisten Immobilien, in denen die Ämter und Dienststellen Einsitz haben, sind im Eigentum des Kantons. Ein kleiner Teil wird zugemietet.

Das Immobilienmanagement (schwergewichtig der kantonseigenen Immobilien), insbesondere die strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios Hochbauten, die Bereitstellung von Immobilien durch Erstellung, Kauf, Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen, die Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien, die Nutzung von Immobilien und Dienstleistungen liegt im Aufgabenbereich des Baudepartements.

2.3 Portfolio

Ende 2015 enthält das Immobilienportfolio Hochbauten rund 570 Gebäude und rund 420 Grundstücke im Eigentum des Verwaltungs- und Finanzvermögens des Kantons St.Gallen. Darunter befinden sich vor allem Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-,

²³ Vgl. Immobilienverordnung, 2016, S. 10.

²⁴ Vgl. Anhang A.

Polizei- und Justizbauten. Weniger bedeutend sind die Verkehrs-, Landwirtschafts-, Fischerei- und Forstbauten.²⁵

Der versicherte Neuwert der Gebäude beträgt rund 2.73 Mrd. Franken. Zusätzlich gehören weitere rund 150 Mietobjekte zum Immobilienportfolio Hochbauten, die bei Dritten angemietet werden und ein jährliches Mietvolumen von rund 23.4 Mio. Franken auslösen. Nicht enthalten sind die jährlichen Mietausgaben der selbstständigen öffentlichen Anstalten, weil die Ausgaben durch die Anstalten selbst getragen werden.

Die Immobilien des Kantons St.Gallen erfüllen grundsätzlich den Zweck, den die Betreiber der Immobilien verlangen. Das Gesamtportfolio lässt sich in verschiedenen Betreibergruppen unterteilen.

Aufteilung des Immobilienportfolios nach Betreibermodellen

Betreibergruppen ²⁶	Definition der Nutzer	Objektanzahl im Portfolio	Wertanteil im Portfolio
1. Dienstleister / Ämter	Kantonale Verwaltungen (inkl. Polizei- und Justizgebäude) Kantonsforstbauten Verkehrsbauten, Werkhöfe (TBA), Strassen Inspektorate	40%	21%
2. Unselbstständig-öffentlich-rechtliche Anstalten	Schulen Sekundarstufe 2, Berufs- und Mittelschulen Landwirtschaftliche Zentren Straf- und Massnahmenvollzug	23%	24%
3. Selbstständig-öffentlich-rechtliche Anstalten	Spitäler und Kliniken, Heimstätten, Laboratorien Hochschulen	36%	52%
4. Spezialvereinbarungen	Stiftungen, Vereine, Theater, Spezialbauten Bundesverwaltungsgericht	1%	3%
5. Finanzvermögen	Finanzvermögen (vorsorglicher Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken)	n.a.	n.a.
Zumiete von Objekten	Ist bei allen Nutzern möglich	n.a.	n.a.

Tabelle 1: Segmentierung des Portfolios nach Betreibermodellen

Die Dienststellen / Ämter und die selbstständig-öffentlich-rechtlichen Anstalten machen mit rund $\frac{3}{4}$ aller Objekte im Kanton St.Gallen das Schwergewicht aus.

²⁵ Vgl. RRB 2015/833, Immobilienstrategie Hochbauten 2015 des Kantons St.Gallen, S. 4.

²⁶ Vgl. Immobilienbericht 2012, S. 7.

Das Gesamtportfolio lässt sich neben den Betreibergruppen in die Teilportfolios Allgemeine Verwaltung, Öffentliche Sicherheit, Bildung, Kultur und Freizeit, Gesundheit, Soziale Wohlfahrt, Verkehr, Umwelt und Volkswirtschaft unterteilen. Das Portfolio ist also nicht regional, sondern funktional gegliedert. Wie die einzelnen Portfolios gegliedert sind, ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Portfolios²⁷	Teilportfolio	Gebäude- versiche- rungs- neuwert (GVAN)	Anteil %
Allgemeine Verwaltung	Allgemeine Verwaltung	184 Mio.	6.7%
Öffentliche Sicherheit	Kantonspolizei / Staatsanwaltschaft Gerichte Strafvollzug Militär und Zivilschutz	337 Mio.	12.3%
Bildung	Lehrmittelverlag Berufsschulen Mittelschulen Hochschulen (Uni und PHS) Fachhochschulen Berufsberatung	866 Mio.	31.7%
Kultur und Freizeit	Kultur Freizeit	170 Mio.	6.2%
Gesundheit	Spitäler Psychiatrische Kliniken Laborbauten	1'124 Mio.	41.1%
Soziale Wohlfahrt	Heimstätten Asylzentren Arbeitsämter Fahrende	29 Mio.	1.1%
Verkehr	Schifffahrt Prüfstellen	19 Mio.	0.7%
Umwelt	Abwasser / Abfall Gewässer	1 Mio.	0.0%
Volkswirtschaft	Forstwirtschaft Jagd / Fischerei Steinbruch Starkenbach	5 Mio.	0.2%
Total		2'735 Mio.	100.0%

Tabelle 2: Segmentierung Immobilienportfolio Hochbauten des Kantons St.Gallen

Die öffentliche Sicherheit, die Bildung und die Gesundheit machen im Verhältnis zum Gesamtportfolio einen wertmässigen Anteil von 85% des GVA Neuwertes aus.

²⁷ Vgl. RRB 2015/833, Immobilienstrategie Hochbauten 2015 des Kantons St.Gallen, S. 12.

Die Teilportfolios weisen beträchtliche Unterschiede im Volumen der Gebäudeversicherungswerte auf.

2.4 Nutzer der Objekte

Die einzelnen Departemente sind die eigentlichen Nutzer der Liegenschaften des Kantons St.Gallen. Die Bedürfnisse und die Nutzungsanforderungen sind in den jeweiligen Nutzerdepartementen unterschiedlich und teilweise sehr spezialisiert. So unterscheiden sich die Anforderungen an klassische Verwaltungsbauten deutlich zu anderen Nutzungen wie Spitäler, Gefängnisse, Prüfstellen, Theater oder Laborbauten.

2.5 Betreiber

Wer Betreiber einer Immobilie im Kanton St.Gallen ist, wird zwischen dem Hochbauamt des Kantons St.Gallen und dem betroffenen Departement, der Staatskanzlei oder den Gerichten vereinbart. Der ordentliche Aufwand und der Ertrag dieser Immobilie werden vom Betreiber geplant und ordentlich budgetiert. Der ordentliche Aufwand umfasst insbesondere die Abgaben und die Steuern; die Entsorgungskosten; das Wasser, den Strom, die Wärme, den Hausdienst, die Reinigung und die Instandhaltung. Weiter stellt der Betreiber die technische Betreuung der Immobilie sicher und stellt durch regelmässige und einfache Massnahmen sicher, dass die Gebrauchstauglichkeit gegeben ist. Die Behebung kleinerer Schäden ist als Instandhaltung auf dem Objekt im Aufgabenbereich des Betreibers. Der Betreiber kann also das Hochbauamt selber, ein Departement oder ein Nutzer sein.

3 Grundlagen und Ausgestaltung von Bepreisungsmodellen

Um die Bepreisung von Flächen oder Objekten festlegen zu können, müssen die Begriffe des Real Estate Managements geklärt und erläutert werden. So können sie in den grundlegenden Modellierungsmöglichkeiten eingebettet werden.

3.1 Real Estate Management (REM)

Das Real Estate Management wird als Überbegriff für das Management von Immobilien bezeichnet. Darunter fallen das Corporate Real Estate Management (CREM), das Public Real Estate Management (PREM), das Gebäudemanagement (GM) und das Facility Management (FM).²⁸

²⁸ Vgl. Seilheimer; 2007, S. 39.

3.1.1 Corporate Real Estate Management (CREM)

Der Begriff des Corporate Real Estate Management definiert das aktive, wertorientierte strategische wie operative Management betriebsnotwendiger wie auch nicht betriebsnotwendiger Immobilien.²⁹ Diese Firmen sind sogenannte Non-Property-Companies, welche zwar einen grossen Immobilienbestand und Grundbesitz im Eigentum haben, diesen jedoch nicht als Kerngeschäft führen. Trotzdem sollen die Immobilien durch das CREM einen Beitrag ans Unternehmensergebnis leisten.

3.1.2 Public Real Estate Management (PREM)

In Anlehnung an das Gedankengut des CREM entwickelte sich das Konzept des Public Real Estate Management (PREM). Das PREM wird auch öffentliches Immobilienmanagement genannt.³⁰ Im Unterschied zum CREM, wo mittels eines aktiven Immobilien-Managements die Erreichung wettbewerbsstrategischer Zielsetzungen verfolgt wird, liegt der Fokus des PREM auf einer Optimierung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbestandes, wobei unter der Betrachtung der Belange der öffentlichen Auftragserfüllung flankierende politische und verwaltungsorientierte Ziele berücksichtigt werden müssen. Das PREM ist das aktive Management auf strategischer wie operativer Ebene bei betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Immobilien der öffentlichen Hand. Dies auf kommunaler, kantonaler wie auch auf Bundesebene über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien vom Projekt, über die Realisierung und Betrieb bis hin zur Verwertung.³¹ Die Immobilien im Eigentum der Kantone und Gemeinden können im Finanz- und oder im Verwaltungsvermögen angesiedelt sein.³²

3.1.3 Der Unterschied zwischen CREM und PREM

Das CREM wie auch das PREM stellt Immobilien zu einem bestimmten Zweck zu Verfügung.³³ Im CREM sind diese die notwendige Hülle und die entsprechenden Installationen, um Corporate Anforderungen der Unternehmung abzudecken. Die Immobilien dienen somit primär dem Kernauftrag des Unternehmens und nicht als Renditeobjekt.

²⁹ Vgl. Schulte; Schäfers; Wiffler 2004, S. 46.

³⁰ Vgl. Schulte; 2008, S. 902.

³¹ Vgl. Seilheimer; 2007, S. 41.

³² Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau; 2006, S. 16.

³³ Vgl. Fierz; 2011, S. 268.

Im Vordergrund der Nutzungen bei Immobilien der öffentlichen Hand steht der Volksauftrag. Diese Nutzungen dienen den Interessen der Gesellschaft und der Bürger und müssen aus diesem Grund keinen Gewinn abwerfen.³⁴ In untenstehender Tabelle über die Leistungserstellung werden die Unterschiede aufgezeigt.

	Privater Sektor	Öffentlicher Sektor
Zielsetzung	Betriebswirtschaftliche Orientierung	Gemeinwohlorientierung
Wettbewerbssituation	Konkurrenz	Monopol
Erfolgsmessung	Rendite	Haushaltsausgleich
Ressourcen- und Erfolgsverantwortung	Koppelung	Loslösung
Preisgestaltung	Marktliche Preisgestaltung	Staatliche Gebührenpolitik
Personalführung	Funktionierende Anreiz- und Sanktionssysteme	Entkoppelung von persönlicher Leistung und Entlohnung

Tabelle 3: Private vs. öffentliche Leistungserstellung³⁵

Die folgende Tabelle zeigt Unterscheide und Eigenheiten von Anlageobjekten zu Betriebsobjekten auf.

	Anlageobjekt	Betriebsobjekt
Disziplin	Investment Management	CREM oder PREM
Zweck	Anlage von Mitteln	Betriebsnotwendige Flächen
Bedarf	Markt	Bedarfsabklärungen
Gebäudestruktur	Meist generisch, unspezifisch	Oft sehr spezifisch
Lage	Entscheidend für den Wert, oft zentral	Lage abhängig von Nutzung
Instrument zur Bedarfsabklärung	Marketing	Diverse Instrumente z.B. Nutzerstrategie, Kennwerte, etc.

Tabelle 4: Anlageobjekt vs. Betriebsobjekt³⁶ [aus: Maurer (2010)]

Bei den Objekten der öffentlichen Hand sprechen wir zum grossen Teil von Betriebsobjekten. Eine genauere Spezifikation auf Basis der Nutzungen soll diese Arbeit aufzeigen.

³⁴ Vgl. Tiggemann / Ecke / Strassheimer; 2004, S. 468.

³⁵ Vgl. Strassheimer, 1998 S. 865.

³⁶ Vgl. Maurer, 2010, S. 184.

3.2 Marktgängigkeit von Immobilien

Die Marktgängigkeit einer Immobilie ist aus der Sicht eines Investors zu betrachten. Die Grundstücke und Gebäude des Immobilienportfolios der öffentlichen Hand unterscheiden sich in ihren Eigenschaften sehr stark. Sie sind unterschiedlich im Standort, Funktion, Anzahl der Objekte, Grösse und Nutzbarkeit der Flächen, Gebäude- und Ausbaustandard, Erschliessungen mit öffentlichem und privatem Verkehr, sowie unterschiedliche regionale Verteilung und Kompaktheit der Flächen. Für gewisse Objekte finden sich am Immobilienmarkt vergleichbare Objekte, bei anderen ist dies fast unmöglich. Meist ist die spezifische Nutzung ein Haupttreiber für eine direkte Drittverwendbarkeit.

Grundsätzlich kann das Immobilienportfolio in zwei Kategorien unterschieden werden. Zum einen in die marktgängigen Flächen und in schlecht oder nicht marktgängige Flächen.³⁷

In dieser Arbeit ist die Unterscheidung zwischen marktgängigen und nicht marktgängigen Immobilien immer auf ein gesamtes Areal und dessen Hauptverwendungszweck im Teilportfolio und nicht auf Stufe Einzelimmobilie bezogen. Somit ist das Areal mit der Immobilie zu betrachten und nicht die einzelnen Teilflächen oder die Grundstücke.

Eine exakte Unterscheidung ist nicht immer einfach und bedarf aus diesem Grund eines Rasters, um diese Zuteilung vornehmen zu können.

3.2.1 Marktgängige Immobilien

Die marktgängigen Objekte könnten auch Anlageobjekte sein.³⁸ Um die Marktgängigkeit einer Immobilie zu beurteilen, bedarf es einer Hauptunterteilung im Marktumfeld.³⁹ Somit kann sich die Frage gestellt werden, ob für die Nutzung dieser Liegenschaft potenzielle Interessenten existieren. Kann diese Fragestellung positiv beantwortet werden, kann von einer Marktgängigkeit gesprochen werden.

Als marktgängige Flächen werden solche definiert, die mit keinem oder sehr kurzfristigem baulichen Aufwand für einen dritten Eigentümer oder Mieter zu Verfügung gestellt werden können. Für den baulichen Aufwand wird ca. einen Monat Bauzeit angenommen.

³⁷ Vgl. Schäfers, Haub; 2004, S. 506.

³⁸ Vgl. www.immobiliensamt.zh.ch, 2009.

³⁹ Vgl. Müller/Kaven 2007, S. 8.

3.2.2 Weniger, kaum oder nicht marktgängige Immobilien

Nicht marktgängige Objekte sind mit Betriebsobjekten zu vergleichen. Betriebsobjekte sind in der Regel betriebsnotwendige Flächen, die meist sehr spezifisch für die entsprechende Nutzung erstellt werden, wobei die Lage eine untergeordnete Rolle spielt.⁴⁰

Bei Immobilien oder Objekten, bei denen es nicht möglich ist, diese ohne unverhältnismässig grossen Aufwand einer Drittverwendung zuzuführen, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht oder weniger marktgängig sind. Beispielsweise gibt es in der Schweiz keinen oder nur einen sehr kleinen Markt für Gefängnisimmobilien. Flächen in Objekten der öffentlichen Hand, die eine längere Zeitspanne für Umbauten, eine Umzonung (von der Zone für öffentliche Bauten in eine marktkonforme Bauzone) oder eine Gesetzesänderung für die Nutzung nach sich ziehen, sind ebenfalls weniger oder nicht marktgängige Flächen. Für die weitere Betrachtung der Immobilien der öffentlichen Hand des Kantons St.Gallen wird der Aspekt der Nicht-Zonen-Konformität ausgeblendet, da sonst keine Immobilie als marktgängig bezeichnet werden könnte.

3.2.3 Unterscheidung der Marktgängigkeiten

Die Unterteilung zwischen marktgängigen und schlecht marktgängigen Immobilien basiert auf verschiedenen Faktoren. Dies sind die mieterinternen Anforderungen, das Gebäudelay-out und die Bedürfnisse an den Standort im Vergleich zu einer externen Nutzung.⁴¹ Das Portfolio der öffentlichen Hand umfasst sehr viel Gebäude, die für die Nutzerfunktion erstellt wurden und somit die Marktfähigkeit einschränken oder gar verunmöglichen.

Für die Verrechnung einer Nutzungsentschädigung ist es sehr wahrscheinlich, dass für die marktgängigen und die nicht marktgängigen Objekte nicht grundsätzlich das gleiche Modell zur Anwendung gelangt.

3.3 Verrechnungsmodelle aus der Literatur

Ein funktionsgerechtes Modell von Verrechnungspreisen⁴² im Immobilien-Management orientiert sich im Grundsatz an Führungs- und Steuerungsanforderungen in einer Unternehmung.⁴³

⁴⁰ Vgl. www.Immobilienamts.zh, 2009.

⁴¹ Vgl. Schäfers 1996, S. 143.

⁴² Vgl. Coenenberg, 1993, S. 435.

⁴³ Vgl. Schäfers, 1996, S. 219.

Das Public Real Estate Management für Immobilien muss für einen möglichst langen Zeitraum ausgerichtet sein, um die ökonomischen Ziele der Wirtschaftlichkeit in der Umsetzung zu erreichen. So ist es wichtig, dass eine Abstimmung zwischen den politischen Rahmenbedingungen und Vorgaben mit den daraus resultierenden immobilien-spezifischen Bedürfnissen der öffentlichen Hand erfolgt und umgesetzt wird.⁴⁴

Gesteuert wird die Umsetzung der Vorgaben über die Budgetverantwortung und die zentrale Entscheidungskompetenz. Je nach Anwendung dieser Rahmenbedingungen können die Verwaltungseinheiten in eigener Verantwortung handeln, wobei die Kosten für die Nutzung der Immobilien voll zu Lasten des Budgets des Immobiliennutzers gehen.

Für die Umsetzung stehen der Verwaltung in der Organisation mehrere Modelle der Literatur zur Verfügung.

Nach der empirischen Studie in den Schweizer Gemeinden können mit der internen Verrechnung unterschiedliche Ziele verbunden sein. Häufig geht es um die Transparenz der Kosten, dann um die Vollkostenrechnung, Reduktion der Raumansprüche und die Reduktion der Raumkosten.⁴⁵

3.3.1 Eigentümer-Modell

Bei der Anwendung des Eigentümer-Modells übernimmt die Verwaltungseinheit, welche den Raum nutzt, die Eigentümerrolle und erfüllt die zu erbringenden Leistungen im Bereich der Bereitstellung, der Bewirtschaftung und des Unterhalts der genutzten Flächen, Objekten und Grundstücken selbst. Darin enthalten sind auch die nötigen Massnahmen zur Erhaltung der Substanz. Die für die Leistungserbringung wie auch für die Aufträge an Dritte entstehende Kosten übernimmt der Nutzer selbst. Die übergeordnete Vorgabe für das Gebäude setzt die Verwaltungseinheit. Dies schliesst die Raumbewirtschaftung und Raumnutzung mit ein. Der Vorteil dieses Modelles ist die Verringerung der Schnittstellen in der Organisation und im Ablauf sowie eine Vereinfachung der zeitnahen Umsetzung von immobilienbezogenen Entscheidungen. Der Nutzer oder die Verwaltungseinheit muss in diesem Modell jedoch über das immobilientechnische Fachwissen verfügen. Somit kommt dieses Modell eigentlich nur ab einer gewissen Grösse im Rahmen eines Areals oder mehreren Objekten sinnvoll zur Anwendung, damit der wirtschaftliche Einsatz und Aufwand gewährleistet bleibt.⁴⁶

⁴⁴ Vgl. Schäfers/Haub, 2004, S. 506.

⁴⁵ Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau 2006, S. 24.

⁴⁶ Vgl. Tiggemann/Ecke/Strassheimer; 2004, S. 471.

3.3.2 Mieter-Vermieter-Modell

Der Nutzer nimmt im Mieter-Vermieter-Modell die Rolle eines Mieters ein. Dies bedeutet, dass der Nutzer die benötigten Liegenschaften und Grundstücke wie auch die damit verbundenen Dienstleistungen zumietet. Das beinhaltet die Mieten, die Nebenkosten wie auch weitere in Anspruch genommene Leistungen. Die Eigentümerfunktion nimmt der Vermieter ein und er trägt die Kosten für die Erhaltung der Bausubstanz und bewirtschaftet die Immobilien. Die Basis dafür bildet eine Nutzervereinbarung zwischen den beiden Parteien. Die Kosten werden erfasst und mit dem Mieter abgerechnet.

Die Immobilienstrategie wie auch die Optimierung des Bestandes obliegen in diesem Modell dem Vermieter. Somit muss der Eigentümer über das notwendige immobilien-spezifische Know-How verfügen.

Der Anreiz zur wirtschaftlichen Raum- und Flächennutzung und gegebenenfalls zur Kostenreduzierung ist in diesem Modell ein grosser Vorteil. Ein weiterer Vorteil ist die wirtschaftlich zu organisierende Immobilienbewirtschaftung des Eigentümers, ohne dass sich der Mieter mit immobilien-spezifischen Aufgaben konfrontiert sieht.

Ein Nachteil kann die Schnittstelle zwischen Vermieter und Mieter sein. Zum einen hat der Mieter gegenüber dem Vermieter nicht die Möglichkeit, die Kosten zu optimieren, wenn der Vermieter keinen Anlass dazu sieht. Der Vermieter wälzt die effektiven Kosten dem Mieter über die Nebenkostenabrechnung ab.⁴⁷

3.3.3 Management-Modell

Das Management-Modell stellt eine Mischform zwischen dem Eigentümer-Modell und dem Mieter-Vermieter-Modell dar.

Die Aufgabe in der vollständigen oder teilweisen Durchführung des Managements der Immobilien wird über eine eigenständige Management Organisationseinheit geführt.

Beispielsweise umfasst dies die komplette Bewirtschaftung der Immobilien inklusive der Erstellung der Abrechnung von Nebenkosten. Dadurch wird der Eigentümer von gewissen Tätigkeiten entlastet, spart eigenes Personal ein und kann sich schwergewichtig auf die Ausrichtung und Optimierung der Immobilien im Bestand fokussieren.

Besonders interessant erscheint das Management-Modell dann, wenn die Bewirtschaftungsleistung vollumfänglich von einem Dritten bezogen werden kann.⁴⁸

⁴⁷ Vgl. Tiggemann/Ecke/Strassheimer; 2004, S. 471.

⁴⁸ Vgl. Tiggemann/Ecke/Strassheimer; 2004, S. 472.

3.3.4 Kostenpreismodell

Ursprünglich stammt der Ausdruck des Kostenpreises aus der Zeit der verwaltungswirtschaftlichen Preisbildungsvorschriften, mit denen die deutsche Wirtschaftspolitik zwischen 1934 bis 1948 das Preisniveau stabil halten wollte. Der Begriff Kostenpreis wird also auf Basis amtlicher Richtlinien von den Selbstkosten hergeleitet.⁴⁹

Die Kostenpreise im Bereich der Immobilien beinhalten die Kosten der Immobilien für die Bereitstellung und deren Bewirtschaftungskosten.

Um dem Ansatz der Kostenpreise Rechnung zu tragen, wird eine differenzierte Erfassung und Verrechnung von Immobilienkosten durch ein betriebliches Rechnungswesen vorausgesetzt.⁵⁰

3.3.5 Kostenpreis Plus Modell

Die Kosten-Plus-Rechnung (engl. Cost Plus Methode) / Kosten-Plus-Preisbildung (engl. Cost Plus-Pricing) bezeichnet ein Modell zur Preisfindung für ein Produkt. Es ist ein Modell zur Preisbestimmung, bei der zunächst die Kosten einer Dienstleistung oder eines Produktes ermittelt werden. Darauf aufbauend wird dann ein absoluter oder relativer Gewinn- oder Deckungsbeitragssatz aufgeschlagen.⁵¹

Das Kostenpreis-Plus-Modell wird für die Steuerung von Profitcentern oder Investmentcentern angewendet, die einen um den Gewinn erhöhten Verrechnungspreis verrechnen. Dieser Verrechnungspreis wird auch als „Kosten-Plus-Verrechnungspreis“ bezeichnet. Somit handelt es sich beim Kostenpreis-Plus-Modell meist um Vollkosten, welche mit einem willkürlich gewählten zusätzlichen Aufschlag verrechnet werden.

Die folgenden Möglichkeiten sind zur Bestimmung des angemessenen Aufschlages denkbar. Dies sind eine Kapitalrendite (Annahme der Verzinsung des eingesetzten Kapitals), ein willkürlicher Prozentsatzaufschlag zu den Vollkosten oder das Ergebnis von Verhandlungen. Unternehmungen setzen bei fehlenden Marktpreisen das Kostenpreis-Plus-Modell für die Bewertung der bezogenen und gelieferten internen Leistungen ein.

Der größte Nachteil des Kostenpreis-Plus-Modells liegt im meist willkürlichen Gewinnaufschlag. Wird die Wahl des Gewinnaufschlags übergeordnet festgelegt, wird den

⁴⁹ Vgl. Fettel 1957, S. 61.

⁵⁰ Vgl. Schäfers 1996, S. 219.

⁵¹ Vgl. Homburg 2017, S. 744.

Profit Centern resp. Investmentcentern die gesamte Ergebnisverantwortung abgenommen.⁵²

3.3.6 Kostenaufschlagsmodell

Der Begriff des Kostenaufschlagsmodells stammt aus dem internationalen Steuerrecht und ist eine Standardmethode zur Bestimmung von angemessenen Verrechnungspreisen von Unternehmungen / Profitcentern innerhalb eines Konzerns.

Die Methode ist so aufgebaut, dass das Unternehmen mindestens seine Kosten plus einen angemessenen Gewinnzuschlag als Eigenkapitalverzinsung verrechnen muss, um das langfristige Bestehen des Unternehmens sicherzustellen. Andernfalls droht eine Insolvenz in Folge nicht erreichter Rentabilität. Somit muss auch innerhalb eines Konzerns sichergestellt sein, dass die zu verrechnenden Preise mindestens die Kosten und einen angemessenen Gewinnaufschlag beinhalten. Dieser Preis soll so definiert sein, dass er intern, wie auch gegenüber Dritten, verrechnet werden kann.⁵³

3.3.7 Kostenmietmodell

Die Kostenmiete wird für die Nutzungsüberlassung während einer bestimmten Zeit zuhanden eines Nutzers oder Mieters verrechnet. Dies beinhaltet die Miete und die objektbezogenen Mietnebenkosten, inklusive Verzinsung und Tilgung des Investitionskapitals, einen Verwaltungsanteil und eine Risiko- und Gewinnmarge zu Gunsten des Eigentümers.⁵⁴

Mittels eines Nutzungs- oder Mietvertrages können so auch z.B. die Massnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung auf den Nutzer/Mieter überwältzt werden.

Die Kostenmiete setzt die Höhe des Mietzinses nach effektiven Kosten der Immobilien für die öffentliche Hand fest.

Nach einer empirischen Studie von Schedler/Fischbacher/Lau⁵⁵ zum Immobilienmanagement in den Schweizer Gemeinden stellte sich heraus, dass vorwiegend bei Büro- und Verwaltungsbauten und bei Sport- und Schulbauten die Kostenmiete zur Anwendung kommt.

⁵² Vgl. Verrechnungspreise.

⁵³ Vgl. Ropeter-Ahlers/Vaassen 2004, S.172.

⁵⁴ Vgl. Schäfers 1996, S. 219.

⁵⁵ Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau 2006, S. 23.

Die Kostenmiete wird unabhängig des Substanzwertes der Immobilie ermittelt. Bei einer neu erstellten Immobilie bilden die Erstellungskosten und der Landwert die Basis. Bei einem Altbau muss der Substanzwert die angebotenen Nutzungspotenziale abbilden, was dem Landwert und den nötigen Erstellungskosten entspricht, um die Nutzung an diesem Standort anzubieten. Bei einer instandgesetzten Altbauimmobilie bilden die dafür verwendeten Renovationskosten diese Erstellungskosten.⁵⁶

3.3.8 Preisvergleichsmethode

Die Preisvergleichsmethode oder Vergleichsmethode ist ein statistisches Verfahren von Vergleichsobjekten, angepasst an die entsprechende Lage. Sie eignet sich grundsätzlich für alle Objektarten, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und bauliche Anlagen, sofern eine genügende Anzahl von geeigneten Vergleichsobjekten zur Verfügung steht.⁵⁷ Die Vergleichswertemethode berechnet den Wert eines Schätzungsobjektes in direktem Vergleich zu den Kaufpreisen anderer gleicher oder ähnlicher Objekte. Unterschiedliche Eigenschaften werden mit Zuschlägen bzw. Abzügen ausgeglichen. Die Methode eignet sich für die Schätzung des Verkehrswertes von unbebautem Land. Für Objektarten bei denen nicht genügend Vergleichsobjekte mit der bestimmten Ausprägung vorhanden sind ist sie wegen fehlender Vergleichbarkeit schlecht geeignet.⁵⁸

Die Beschaffung einer genügend grossen Zahl von geeigneten Vergleichsdaten ist eine schwierige Aufgabe.⁵⁹ Für die Beschaffung von Ersatzdaten werden z.B. Immobilienfachleute, Behörden oder Personen vor Ort befragt oder Auswertungen von Dokumentationen, Inseraten und Fachpublikationen erstellt. Die so gewonnenen Preise haben beschränkte Aussagekraft und sind bestenfalls informativ. Der Hauptgrund, dass anstelle der Vergleichsmethode andere Methoden herangezogen werden, ist die schwierige Datenbeschaffung.

Die Vergleichswerte-Methode hat zudem die Schwierigkeit, dass sich Gebäude in zu vielen einzelnen Komponenten unterscheiden, als dass sie sich wertmässig miteinander vergleichen lassen. In der Praxis kommt diese Methode vor allem bei typisierten gleichartigen Objekten wie Einfamilienhäusern, Parkplätzen, Einstellhallenparkplätzen und Garagen zur Anwendung.

⁵⁶ Vgl. Fierz 2011, S. 452.

⁵⁷ Vgl. Canonica 2009, S. 176.

⁵⁸ Vgl. Schäfers 1996, S. 169.

⁵⁹ Vgl. Canonica 2009, S. 170.

3.3.9 Marktmietenmodell

Das Marktmietenmodell berücksichtigt Marktmieten für die Mietpreisbildung mit zusätzlich zu verrechnenden üblichen Mietnebenkosten.⁶⁰ Die Miete also als Preis für die Benutzung des Mietobjektes inkl. dessen Nebenräumen für eine vertraglich definierte Nutzungsdauer.

Marktmieten orientieren sich am freien Markt. Dabei spielt die Lage und die Drittverwendbarkeit der Objekte eine wichtige Rolle beim Ansatz und der Festlegung der Marktmieten.

In einer empirischen Studie zum Immobilienmanagement in den Schweizer Gemeinden wurde festgestellt, dass bei ca. einem Drittel der Büro- und Verwaltungsbauten und knapp der Hälfte der Gebäude für Medizin und Pflege Marktmieten erhoben werden.⁶¹

3.3.10 Marktpreismethode

Im Immobilienbereich entsprechen Marktpreise den externen Marktmieten, einschliesslich der üblichen Mietkosten.⁶²

Marktpreise können auf dem freien Markt oder bei Unternehmern, welche Vergleichs-, Bewertungs- oder Markteinschätzungsdaten erarbeiten angefordert werden, sofern eine genügend grosse Anzahl von Objekten auf dem Markt sind um aussagekräftige Marktdaten auszuwerten.

3.3.11 Markt-Minus-Preismodell

Das Markt-Minus-Preismodell basiert auf dem Marktpreismodell, bei dem jedoch gewisse Faktoren gegenüber dem Markt in Abzug gebracht werden. Nach Schäfers ist dieses Modell in der Praxis nicht bedeutsam.⁶³

3.3.12 Zusammenfassung der Verrechnungsmodelle

Zusammenfassend lassen sich die in der Literatur vorgefundenen Modelle in zwei Gruppen unterteilen.

⁶⁰ Vgl. Schäfers 1996, S. 219.

⁶¹ Vgl. Schedler/Fischbacher/Lau 2006, S. 23.

⁶² Vgl. Schäfers 1996, S. 219.

⁶³ Vgl. Schäfers 1996, S. 326.

Diese zwei Hauptmodelle sind in Anlehnung an Schäfers⁶⁴ das Marktmietenmodell, welches sich an Vergleichsmieten am Markt orientiert und das Kostenmietmodell, welches die entstandenen Kosten für die Erstellung, die Verzinsung, die Amortisation und die Instandsetzungen zusammenstellt und auf eine Miete umlegt. Das Kostenmietmodell plus rechnet zudem noch eine Gebühr auf. Aus diesem Grund fällt dieses Modell ebenfalls unter die Kategorie des Kostenmietmodelles.

Für die weitere Betrachtung in dieser Arbeit und in Bezug auf die Anwendung bei den Immobilien des Kantons St.Gallen werden diese beiden grundsätzlichen Hauptmodelle verwendet. Diese Annahme wird gestützt durch die Arbeit von Schäfers.

Schäfers hat in seiner empirischen Untersuchung mit dem Fragebogen zum Thema "Immobilien Management in deutschen Industrie-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen" 213 Immobilien auf deren Verrechnungspreise untersucht. In nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, dass im gewichteten Durchschnitt in rund 69% der Fälle Kostenpreise und über bei 23% Marktpreise zur Anwendung gelangen.

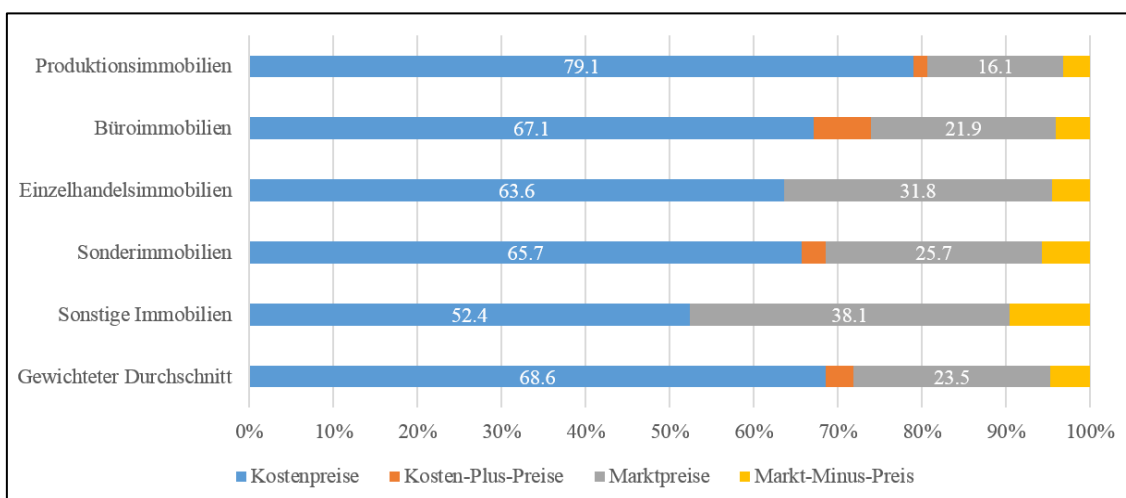


Tabelle 5: Gestaltung von Verrechnungspreisen⁶⁵

3.4 Verrechnungsmodelle aus der Praxis

Die Aussagen in diesem Kapitel gründen aus den Rückmeldungen der Fragebogen und den teilweise geführten vertiefenden oder klärenden Interviews mit den entsprechenden Immobilienverantwortlichen der angeschriebenen Institutionen, welche für die Erarbeitung, Führung oder Verrechnung der Modelle zuständig sind. Dies sind für

⁶⁴ Vgl. Schäfers 1996, S. 327.

⁶⁵ Vgl. Schäfers 1996, S. 327.

- den Kanton Luzern: Stephan Barth, Dienststelle Immobilien, Portfoliomanagement
- den Kanton Solothurn: Walter Lüscher Hochbauamt, Leiter Zentrale Dienste
- den Kanton Zug: Andreas Stalder, Hochbauamt, Abteilungsleiter Zentrale Dienste
- den Kanton Zürich: Andreas Vonrufs, Baudirektion, Immobilienbewirtschaftung, Leitung Steuerung und Bewirtschaftung
- die Stadt Bern: Tamara Latscha, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, Immobilien Stadt

3.4.1 Modell in der Anwendung im Kanton Luzern - Kostenmietmodell

Das Immobilienportfolio des Kantons Luzern umfasst ca. 1.5 Mrd. Franken (Gebäudeversicherungswert) und ist in 25 Teilportfolios aufgeteilt. Eingeführt wurde die Kostenverrechnung mit den folgenden Zielen: Transparenz im Flächenkonsum schaffen, Schaffung eines Kostenbewusstseins, Mittel für eine Kostenoptimierung und als Tool für ein Benchmarking. Es werden nutzungsabhängig die Kosten für alle Objekte erfasst. Weil der Kanton Luzern Eigentümer und Vermieter ist, werden die erhobenen Kosten nicht verrechnet.⁶⁶

Die Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt den Werdegang der Immobilie in der gesamten festgesetzten Nutzungsdauer. Alle anfallenden Berechnungskomponenten wie Rückstellungen, Abschreibungen, Bewirtschaftungskosten, usw. werden berücksichtigt. Bei älteren Bauten erfolgt die Berechnung der Kostenmiete aufgrund des geschätzten Substanzwertes und bei neueren Bauten aufgrund der effektiven Anlagekosten. Die Vorbereitungsarbeiten, Umgebungs- und Baunebenkosten werden bei älteren Bauten mit Hilfe eines aufgrund von der Erfahrung ermittelten Prozentsatzes des Neuwertes des zugehörigen Gebäudes approximativ geschätzt.

Der Wert des Grundstücks wird aufgrund bisher gehandelter Werte eingesetzt. Bei der Festlegung des Landwertes wird die Zonenart (insbesondere Zone für öffentliche Zwecke oder Landwirtschaftszone), in welchem sich das Grundstück befindet, berücksichtigt. Landreserven werden gesondert betrachtet.⁶⁷

Die so erhobenen Kosten erfahren in der Berechnung eine Verzinsung und eine lineare Abschreibung. Die übrigen eigentümerseitigen Bewirtschaftungskosten werden aufgerechnet und so die Bruttokostenmiete errechnet.

⁶⁶ Vgl. Fragebogen zum Kanton Luzern im Anhang E.

⁶⁷ Vgl. Berechnungsbeispiel zum Fragebogen Kanton Luzern (nicht im Anhang).

3.4.2 Modell in der Anwendung im Kanton Solothurn - Kostenmietenmodell

Das Portfolio des Kantons Solothurn umfasst Immobilien im Wert von 1.2 Mrd. Franken. Das Ziel der Einführung eines Kostenmodelles war die Schaffung der Transparenz im Flächenkonsum und die Schaffung des Kostenbewusstseins bei den Nutzern. Eine effektive Verrechnung der Kosten findet nicht statt. Für die Kostenerhebung wird das Portfolio in die Nutzungen allgemeine Verwaltungsbauten, Schulen und Spitäler unterteilt.⁶⁸ Die Mietkosten errechnen sich aus dem Gebäudewert und dem Landwert. Der Gebäudewert wird über die konsumierte HNF mit den Erstellungskosten multipliziert, um einen Altersentwertungsfaktor und Marktzuschlag oder -abschlag korrigiert und anschliessend mit einem Kapitalzinssatz multipliziert. Der Landwert errechnet sich ebenfalls aus der Summe der HNF, multipliziert mit den Erstellungskosten, jedoch um einen Landwertfaktor korrigiert, mit einem Marktzuschlag oder -abschlag versehen und mit einem Kapitalzinssatz multipliziert. Die Resultate der errechneten Werte aus den Anlagekosten (Gebäude- und Landwert) ergeben die "Miete". Die Betriebskosten werden separat in SAP erfasst und direkt fakturiert.⁶⁹

3.4.3 Modell in der Teil-Anwendung im Kanton St.Gallen - Kostenmodell

Die bereits bei einem Teil der Nutzer angewendete Nutzungsentschädigung kommt aktuell bei den selbstständig öffentlich-rechtlichen Anstalten zur Anwendung. Die Nutzungsentschädigung basiert auf dem Zeitwert der Gebäudeversicherungsschätzung⁷⁰ des Kantons St.Gallen und dem Landwert, auf dem das Objekt steht.

Der Landwert umfasst die gesamte Parzellenfläche (bebaut und unbebaut) und ist auf dem gesamten Kantonsgebiet einheitlich im Bereich Stadt (St.Gallen, Wil, Rapperswil, CHF 320.- CHF/m²) und übriges Kantonsgebiet (CHF 160.- CHF/m²) festgesetzt.

Verrechnet wird der Gebäudeversicherungszeitwert plus der Landwert mittels eines Zinssatzes. Dieser Zinssatz errechnet sich aus dem durchschnittlichen 5-jährigen SWAP-Zinssatz für Schweizer Franken zuzüglich eines Zuschlags von 0.75%. Dazu addieren sich die Amortisationskosten in der Höhe von 1.8% und die Verwaltungskosten von 0.1% des Gebäudeversicherungszeitwertes.⁷¹

⁶⁸ Vgl. Fragebogen zum Kanton Solothurn im Anhang F.

⁶⁹ Vgl. Berechnungsbeispiel zum Fragebogen Kanton Solothurn (nicht im Anhang).

⁷⁰ Vgl. Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung; 2017, S. 2.

⁷¹ Vgl. Nutzungsentschädigung; Anhang K.

3.4.4 Modell in der Anwendung im Kanton Zug - Kostenmietmodell

Das Immobilienportfolio im Kanton Zug beträgt 1.07 Mrd. Franken⁷² Gebäudeversicherungswert. Das Ziel der Erfassung einer Kostenverrechnung ist ebenfalls, den Flächenkonsum transparent zu machen und ein Kostenbewusstsein zu schaffen. Der Kanton Zug verrechnet die Gebrauchsüberlassung an die Nutzer mittels eines Mietmodells. Das Ziel dieser Verrechnung ist das Überlassen von Flächen/Objekten zu möglichst marktüblichen Mieten. Der zu verrechnende Mietzins bemisst sich entsprechend der bezogenen Leistung und basiert auf einer Kalkulation einer Kostenmiete nach m² Hauptnutzfläche mit einer objektspezifischen Anpassung der Lage (Makrolage / Mikrolage) und dem Objektzustand (Alter / Abnutzung). Diese Flächenüberlassung nach m² HNF wird als Nettomiete bezeichnet. Dazu werden die Betriebskosten in Anlehnung an die Nebenkosten des Mietrechtes in Prozenten der Gebäudekosten aufgerechnet. Beides zusammen ergibt die Bruttomietkosten.⁷³

Die Kostenmiete wird bei der Direktion, bei Ämtern und Gerichten des Kantons sowie bei Dritten, die Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens nutzen, wie auch bei zugemieteten Objekten eingesetzt.

Das Modell wird in folgenden Schritten erhoben:

- Einteilung des Portfolios in die drei Nutzergruppen Verwaltungsbauten, Schulbauten und Strafanstalten.⁷⁴
- Erhebung der Investitionskosten als Anlagekosten, bestehend aus den Gebäudekosten (BKP 1-9) und den Baulandkosten, pro m² Hauptnutzfläche (HNF).⁷⁵
- Berechnung der Baulandkosten (durchschnittliche Baulandpreise pro m² im Kanton multipliziert mit einem Ausnutzungsfaktor).
- Berechnung der Mietkosten pro m² HNF/Jahr auf Basis der Anlagekosten und der Gebäudekosten multipliziert mit den jeweiligen vorher erhobenen Prozentansätzen.
- Objektspezifische Anpassungen (Lageklasse) in die Kategorien mittelgrosse Stadt, Kleinstädte, Vororte und kleinere und mittlere Dörfer unterteilt. Die Mikrolage, wie die Makrolage werden in gut, mittel oder schlecht unterteilt.

⁷² Vgl. Fragebogen zum Kanton Zug im Anhang H.

⁷³ Vgl. Kanton Zug, Rahmenvertrag Mietzinse und Betriebskosten, 2017, S. 4-5.

⁷⁴ HNF 1: Wohnen und Aufenthalt; HNF 2: Büroarbeit; HNF 3: Produktion, Hand- und Maschinenarbeit; HNF 4: Lagern, Verteilen und Verkaufen; HNF 5: Bildung, Unterrichten und Kultur; HNF 6: Heilen und Pflegen.

⁷⁵ SIA d0165, 2000, S. 16.

- Objektspezifische Korrekturfaktoren aufgrund des Objektzustands nach Abnutzung (neuwertig / sichtbar gebraucht / eingeschränkt funktionstüchtig).

Die so errechnete Kostenmiete wird jährlich überprüft und bei grösseren Veränderungen wie im Zuwachs oder im Abgang von genutzten Flächen ad hoc angepasst.⁷⁶

3.4.5 Modell in der Anwendung im Kanton Zürich - Kostenmiete

Der Kanton Zürich hat einen Immobilienbestand von ca. 1'600 Immobilien im Verwaltungsvermögen und ca. 500 Immobilien im Finanzvermögen. Mittels eines Kostenmietmodelles werden nur ca. 160 Immobilien im Verwaltungsvermögen verrechnet. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Immobilien mit einer Büronutzung.

Die Kostenberechnung wurde mit der folgenden Zielsetzung erarbeitet: Schaffung von Transparenz im Flächenkonsum, Schaffung eines Kostenbewusstseins als Mittel zur Kostenoptimierung und als Tool für ein Benchmarking.⁷⁷

Errechnet werden die Kosten über die zu vermietenden m² als HNF. Diese HNF werden unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes als Gewichtung und mittels einer Objektartengliederung gewichtet. Die so errechnete Miete wird mit einem Zuschlag für Zinsen und Abschreibungen zur verrechnenden Miete.⁷⁸

3.4.6 Modell in der Anwendung in der Stadt Bern - Kostenmiete

Die Stadt Bern unterscheidet bei der Verrechnung der Kosten die Bereiche der Objektkostenverrechnung und die Raumkostenverrechnung. Zum grössten Teil werden die Kosten über die Flächenkostenverrechnung verrechnet. Die Stadt Bern geht davon aus, dass alle ihre Objekte als nicht marktgängig eingestuft werden, obwohl z.B. ein individuelles Schulhaus durchaus marktgängig wäre. Bei Betrachtung aller Schulhäuser der Stadt Bern ist dies jedoch nicht möglich.

Die Objektkostenverrechnung gelangt bei speziellen Immobilien zur Anwendung, welche sich für eine Standardisierung nicht eignen.⁷⁹ Dazu zählen Objekte, die keine Fläche aufweisen wie z.B. Brunnen, Denkmale oder Sportanlagen.⁸⁰

⁷⁶ Vgl. Kanton Zug, Rahmenvertrag Mietzinse und Betriebskosten, 2017, S. 3 et al.

⁷⁷ Vgl. Fragebogen Kanton Zürich im Anhang G.

⁷⁸ Vgl. Fragebogen Kanton Zürich im Anhang G.

⁷⁹ Vgl. Richtlinien Raumkosten und Standards, Stadt Bern, 2013, S. 12.

⁸⁰ Telefonische Auskunft von Tamara Latscha, Stadt Bern, 13.04.2017.

Die Raumkostenverrechnung für die Immobilien beinhalten die in den Jahren 2014 bis 2018 durchschnittlich erwarteten Kostenkomponenten, wie die Instandhaltung, die Kapitalverzinsung, die Abschreibungen, die Eigentümerkosten, die Verwaltungskosten und die Zumietkosten.⁸¹

In der Berechnung der Raumkosten werden ausschliesslich die Hauptnutzflächen (HNF) verwendet. Pro HNF sind auf Basis von Erstellungskosten Neuwertmieten pro m² HNF errechnet worden. Diese Neuwertmieten sind auf dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Bern gleich hoch. Die Werte erfahren in der Fakturierung einen Korrekturfaktor. Dieser Korrekturfaktor ist so definiert, dass die anfallenden Kosten mit den Einnahmen im Gleichgewicht sind. Die Betriebskosten und die Zusatzdienstleistungen, die der Nutzer braucht oder verlangt, werden ihm separat in Rechnung gestellt. Somit werden über die Flächenkostenverrechnung der Raumkosten nur die Nettomieten verrechnet.⁸²

3.5 Definitionen von Kosten und Werten

Im Lebenszyklus einer Immobilie vom Planen, Realisieren, Nutzen, Instandsetzen bis zum Rückbau vergeht eine grosse Zeitspanne. In dieser Zeitspanne fallen Kosten an, um die Immobilien von der Erstellung bis zum Rückbau zu betreiben und zu erhalten.

Diese Kosten teilen sich in die Erstellungskosten, die Nutzungskosten⁸³ und die Rückbaukosten ein. All diese Kosten sind bei einer Gebrauchsüberlassung mit einer "Miete" abzugelten. Im Folgenden werden die einzelnen Kostenpositionen beleuchtet.

3.5.1 Erstellungskosten

Unter den Erstellungskosten einer Immobilie definiert der Autor die Planungs- und Realisierungsphasen nach SIA 102⁸⁴ (Strategische Planung, Vorstudien, Projektierung, Ausschreibung, Realisierung) wie auch der Erwerb des Grundstückes.

Die Planungs- und Realisierungsphase lässt sich kostenmässig nach der Erstellung einer Immobilie durch die Baukostenabrechnung feststellen. Der Erwerb des Grundstückes ist in einem Kaufvertrag abgebildet, ebenso wenn ein Tausch von Grundstücken vorliegt, sind die Kosten dafür in einem grundbuchlich verankerten Vertrag festgehalten. Eine Wertveränderung des Grundstückes bei einer langen Haltdauer muss dieses entweder neu

⁸¹ Vgl. Richtlinien Raumkosten und Standards, Stadt Bern, 2013, S. 13.

⁸² Vgl. Richtlinien Raumkosten und Standards, Stadt Bern, 2013, S. 10.

⁸³ Vgl. DIN 18960; 2017, S. 4.

⁸⁴ Vgl. SIA 102, 2014, S. 2.

eingeschätzt werden oder dessen Wert aus der Buchhaltung entnommen werden. Ob das Grundstück zum aktuellen Wert in der Buchhaltung aufgeführt ist, ist bei Grundstücken der öffentlichen Hand nicht anzunehmen, weil diese ebenfalls buchhalterisch abgeschrieben wird.

Werden zur Erstellung des Gebäudes zusätzlich Ausbauwünsche von Seiten der Nutzer verlangt, kann deren Kostentragung in der Praxis unterschiedlich geregelt werden. Entweder bezahlt diese der Mieter direkt oder im Rahmen eines Aufschlages auf die zu entrichtende Miete.

Die Ausstattung des Nutzers im Bereich der öffentlichen Hand wird bei Erstaussattung vom Eigentümer übernommen. Die Wartung, der Unterhalt und der Ersatz obliegen dem Nutzer. Diese Regelung findet in den Objekten der Stadt Bern⁸⁵ wie auch beim Kanton Zug statt.

3.5.2 Nutzungskosten

Unter den Nutzungskosten oder Baunutzungskosten gemäss DIN 18960 werden alle zu den Gebäuden dazugehörenden baulichen Anlagen und durch deren Grundstücke unmittelbar entstehenden regelmässig oder unregelmässig wiederkehrenden Kosten vom Beginn der Nutzbarkeit des Gebäudes bis zum Zeitpunkt seiner Beseitigung definiert.⁸⁶ Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Kapitalkosten, Abschreibungen, Steuern, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Instandsetzungskosten.⁸⁷

3.5.3 Kapitalkosten

Unter den Kapitalkosten verstehen sich Kosten für Finanzierungsmittel, die in Anspruch genommen werden, insbesondere die kalkulatorischen Zinsen. Dazu gehören die Fremdkapitalkosten wie auch die Eigenkapitalkosten.⁸⁸

3.5.4 Abschreibungen

Das Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand wird linear auf maximal 25 Jahre abgeschrieben.⁸⁹ Im Kanton St.Gallen bedeutet dies, dass bauliche Investitionen bis zu einer Höhe von 3.0 Mio. Franken im gleichen Jahr abgeschrieben werden. Investitionen bis

⁸⁵ Vgl. Stadt Bern, 2013, S. 12.

⁸⁶ Vgl. DIN 18960; Teil 1.

⁸⁷ Vgl. Schäfers, 1996, S. 65.

⁸⁸ Vgl. Schalcher, 2009, S. 573.

⁸⁹ Vgl. Gemeindegesetz, 2014, Art. 111.

9.0 Mio. Franken innert fünf Jahren und Investitionen über 9.0 Mio. Franken innert zehn Jahren.⁹⁰ Bei den Investitionen in die Spitalbauten wurde die Abschreibungsfrist auf 25 Jahre festgelegt. Der Abschreibungszeitpunkt beginnt bei Investitionen über 3.0 Mio. Franken zwei Jahre nach dem Zeitpunkt der Kreditbewilligung.

3.5.5 Verwaltungskosten

Als Verwaltungskosten werden Kosten für Eigen- und Fremdleistungen zur Verwaltung einer Immobilie verstanden. Diese Kosten sind Personal- und Sachmittelkosten.⁹¹

Die Verwaltungskosten sind ein Teil der Bewirtschaftungskosten⁹², welche unter anderem die Verwaltungskosten und die Mietausfallkosten beinhalten.

3.5.6 Betriebskosten

Als Betriebskosten⁹³ gelten die Versorgung (Wasser und Strom), Entsorgung (Abwasser und Kehricht), Heizung, Reinigung, Umgebungspflege, Überwachung und Instandhaltung, Reparatur und Unterhalt und Hauswartung.

Die Betriebskosten fallen auf den einzelnen Objekten an und werden direkt von dritten Leistungserbringern in Rechnung gestellt. Diese Kosten werden oftmals auch als Nebenkosten oder Mietnebenkosten bezeichnet.

Die Überwachung, Instandhaltung und Hauswartung kann auch als Gebäudemanagement bezeichnet werden und kann gegebenenfalls vom Mieter / Nutzer (sofern qualifiziert) direkt ausgeführt und gegebenenfalls intern verrechnet werden. Auf Basis einer gesamtheitlichen Strategie beinhaltet das Gebäudemanagement alle Leistungen, die zum Bewirtschaften und Betreiben von Gebäuden nötig sind, inkl. der baulichen und technischen Anlagen.⁹⁴

Ein weiterer Begriff für diese Tätigkeiten ist der des Facility Managements, der nicht einheitlich definiert ist und je nach Quelle leicht unterschiedlich ist. Facility Management ist die „Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistung, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivität der Organisation dienen.“⁹⁵ Das Facility Management ist also

⁹⁰ Vgl. Finanzhaushaltsverordnung, 2007, Art. 10/11.

⁹¹ Vgl. Schalcher, 2009, S. 585.

⁹² Vgl. Leopoldsberger/Thomas, 2009, S. 155.

⁹³ Vgl. Gromer, 2012, S. 129.

⁹⁴ Vgl. Seilheimer; 2007, S. 40.

⁹⁵ Vgl. ProLeMo; 2009, S. 28.

das Management und die Koordinierung von Aufgaben als personen- oder ortsgebundene Prozesse innerhalb einer Organisation.⁹⁶ Das Ziel des FM ist die Wirtschaftlichkeit als Zusammenspiel zwischen Kosten und Nutzen. Somit ist der Auftrag die Maximierung des Nutzens einer Immobilie oder die Minimierung der durch die Immobilie verursachten Kosten.⁹⁷

3.5.7 Instandsetzungskosten

Instandsetzungen oder Renovationen fallen im Gegensatz zu den jährlich wiederkehrenden Nutzleistungen und Bewirtschaftungskosten in grösseren zeitlichen Zyklen an. Eine Immobilie kann aufgrund ihrer Nutzungsdauer nicht als Einheit betrachtet werden, sondern besteht aus mehreren Bauteilen, welche eine unterschiedliche Lebensdauer besitzen und dementsprechend unterschiedlich ersetzt und instandgesetzt werden müssen. Die Gebäudestruktur oder der Rohbau haben den längsten Lebenszyklus. Einbauten, Ausbauteile und Oberflächen lassen sich mehrfach instand setzen, bis auch der Rohbau einer Instandsetzung bedarf.⁹⁸

3.5.8 Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert bildet den Wert des Gebäudes ab. Mit dem Gebäude mitversichert sind Ausstattungen, die zur Gebäudegrundnutzung oder nach ihrer Art Teil des Gebäudes sind und mit diesem fest und dauerhaft eingebaut sind, ohne die das Gebäude eine erhebliche Werteinbusse hat. Der Aussenbereich gehört nicht zum versicherten Gebäudewert.⁹⁹

Die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen versichert obligatorisch Gebäude und Gebäudeteile mit einem Neuwert von mindestens CHF 30'000.-, die sich im fertig gestellten Zustand oder im Bau befinden. Nicht versichert werden gewerbliche und industrielle Gebäude, die rein betriebliche Einrichtungen inkl. den dazugehörigen baulichen Vorkehrungen aufweisen. Die Verwaltung der Gebäudeversicherung passt die Neu- und Zeitwerte der Entwicklung der Baukosten, gestützt auf den vom Bundesamt für Statistik (BFS) publizierten Baupreisindex (Hochbau) für die Grossregion Ostschweiz, an. Die Veränderungen werden mit der jährlichen Prämienverrechnung mitgeteilt. Der Neu- und

⁹⁶ Vgl. Seilheimer; 2007, S. 39.

⁹⁷ Vgl. Schulte; 2008, S. 346.

⁹⁸ Vgl. Fierz, 2011, S. 59.

⁹⁹ Vgl. Gebäudeversicherung, 2016, S. 3.

der Zeitwert errechnen sich auf Basis der Schätzung des Gebäudes oder Gebäudeteile durch die Verwaltung der Gebäudeversicherung. Nicht versichert und somit nicht in der Schätzung der Gebäudeversicherung integriert sind „besondere bauliche Vorrichtungen zur Verstärkung des Baugrundes und bauliche Anlagen ausserhalb der Gebäude, soweit diese nicht mit dem Gebäude verbunden sind oder nicht zur Grundausrüstung gehören“.¹⁰⁰

Der Wert der Gebäudeversicherung wird als Neuwert und als Zeitwert erhoben. Somit dienen diese Werte der Immobilien als gute Angaben über die Erstellungskosten.

4 Immobilien- und Bauwerksarten des Immobilienportfolios

Die Gesamtheit der Immobilien unterscheidet sich nach ihrer Nutzungsart und beinhaltet sowohl die unterschiedlichen Immobilienarten wie auch Grundstücke. Bei den Grundstücken kann zwischen bebauten Flächen, baureifem Land, Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden. Auf diese Aufteilung geht diese Arbeit nicht weiter ein. Für die Untergliederung der Immobilien gibt es im Allgemeinen keine einheitliche Typisierung.¹⁰¹ Um das Portfolio des Kantons St.Gallen zu beurteilen, bedarf es einer Unterteilung in Immobilienarten oder Bauwerksarten, um die Teilportfolios aufgrund der Gebäudetypen zu unterteilen und auch zu beurteilen.

4.1 Immobilienarten

Die Typologisierung erfolgt beispielsweise unter dem Gesichtspunkt der Nutzerbetrachtung. Wie in nachfolgender Abbildung kann die weiter verbreitete Differenzierung entsprechend der Immobilienarten erfolgen.¹⁰²

¹⁰⁰ Vgl. Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung; 2017, S. 3-8.

¹⁰¹ Vgl. Unterreiner, 2005, S. 258.

¹⁰² Vgl. Schmitz-Morkramer, 1994, S. 440 und Walzel, 2008, S. 119.

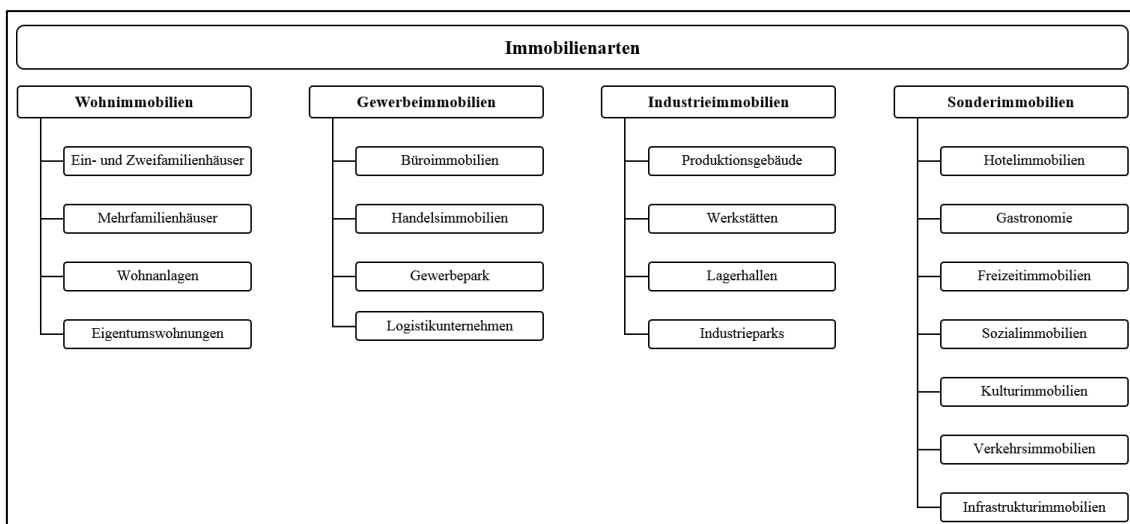


Abbildung 1: Typologisierung nach Immobilienarten¹⁰³

Die Abbildung zeigt die Unterscheidung in die Arten Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Industrieimmobilien und Sonderimmobilien, wobei die Sonderimmobilien die grösste Auffächerung zeigen. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand sind schwergewichtig im Bereich der Sonderimmobilien angesiedelt.

Unter Wohnimmobilien werden Immobilien verstanden, bei denen die Wohnfunktion im Vordergrund steht und Eigentümern oder Mietern zu diesem Zweck zu Verfügung steht.¹⁰⁴ Diese werden in dieser Arbeit nicht weiter behandelt. Gewerbeimmobilien dienen primär einem erwerbswirtschaftlichen Zweck.

Diese Definition gilt auch für Industrie- und Sonderimmobilien. Der Fertigungszweck steht bei einer Industrieimmobilie im Vordergrund, während Sonderimmobilien sehr spezialisiert und nicht industriell genutzt werden. Ein besonderes Merkmal einer Sonderimmobilie ist ihre geringe Verwendbarkeit für Dritte, weil diese nutzerspezifischen Anforderungen entsprechen muss wie z.B. eine Vollzugsanstalt.¹⁰⁵

Die Standortfrage steht bei Sonderimmobilien meist nicht im Vordergrund, weil diese primär den Nutzeranforderungen genügen müssen. Für die Drittverwendbarkeit sind Faktoren wie Grösse, Teilbarkeit, Flexibilität, Weiterverwendbarkeit, Alter und Ausbaustandard wichtige Faktoren.¹⁰⁶

¹⁰³ Vgl. Walzel, 2008, S. 120.

¹⁰⁴ Vgl. Walzel, 2008, S. 120.

¹⁰⁵ Vgl. Walzel, 2008, S. 123 und S. 137.

¹⁰⁶ Vgl. Dobberstein/Dziomba, 2008, S. 407.

4.2 Bauwerksarten

In der SIA 102 Norm werden die Immobilienarten als Bauwerksarten bezeichnet und differenzierter und feingliederiger betrachtet. So werden die Sonderimmobilien in weitere Bauwerksarten tiefer und feiner unterschieden.

Die nachfolgende Graphik stellt dies dar. Bei allen grün angelegten Feldern existieren Objekte nach dieser Kategorisierung im Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand des Kantons St.Gallen.

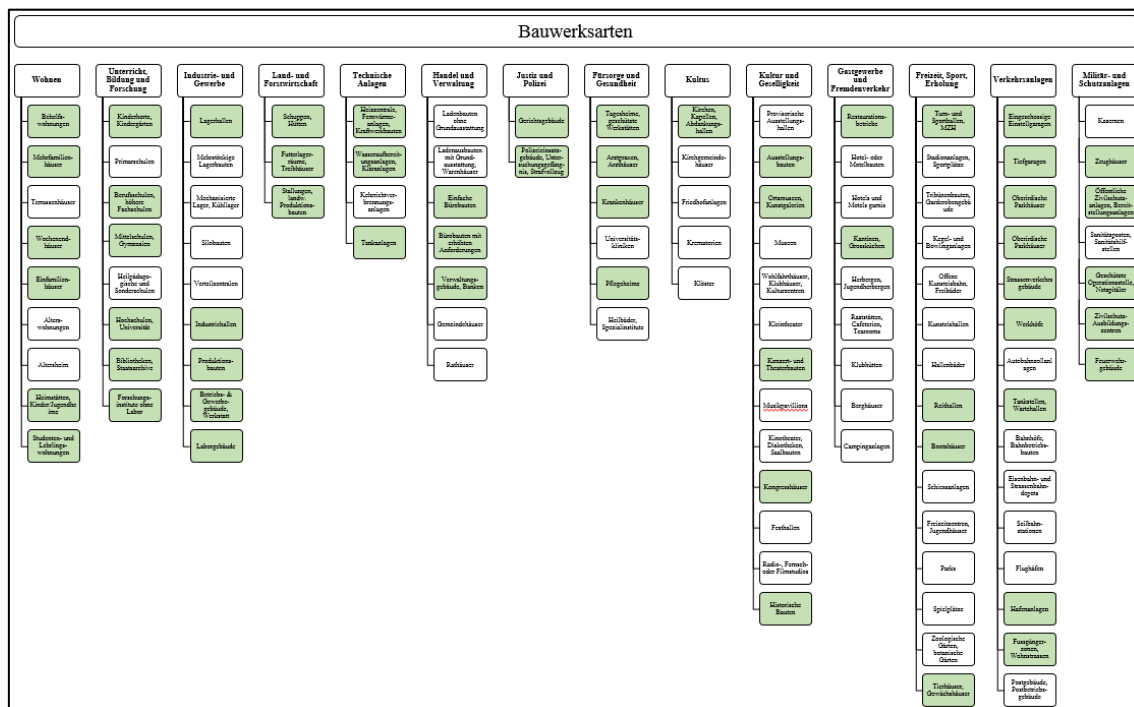


Abbildung 2: Bauwerksarten nach SIA, Anwendung auf Immobilienbestand des Kantons St.Gallen¹⁰⁷

Diese Abbildung macht deutlich, wie breit das Portfolio gegliedert ist und welche Bauwerksarten vorhanden sind.

Um eine Zuteilung des Verrechnungsmodelles im Kantonsportfolio vorzunehmen, stellt sich die Frage nach der Einzelimmobilienbetrachtung oder nach dem Nutzerkomplex, der gesamtheitlich zur Betrachtung kommt.

Aus der gesamtheitlichen Optik heraus ist die Nutzungseinheit, auch wenn diese aus mehreren Bauwerksarten besteht, zusammen zu betrachten. Das bedeutet, dass die Werkstatt als interne Liegenschaft eines Gefängnisses angesehen wird und nicht als Einzelobjekt. Der Betrieb dieser Werkstatt ist unter der Leitung des Strafvollzuges. Gleiches gilt für die

¹⁰⁷ Vgl. SIA 102, 2014, S. 45.

Wohnmöglichkeit des Spitalpersonals, welches nicht als Wohnhaus, sondern als Teil des Spitals angesehen wird.

5 Marktgängigkeitsbeurteilung des Immobilienportfolios

Wie im Kapitel 3.3 festgehalten, ist es für die Verrechnung einer Nutzungsentschädigung sehr wahrscheinlich, dass für die marktgängigen und die nichtmarktgängigen Objekte nicht grundsätzlich das gleiche Modell angewendet wird.

In der grundsätzlichen Unterscheidung der Verrechnungsmodelle, wie im Kapitel 3.2 festgehalten, werden die marktgängigen Objekte eher mittels eines Marktmietenmodelles und die nicht marktgängigen Objekte mit einem Kostenmietenmodell bepreist.

Nachfolgend wird untersucht, in welchem Mass die einzelnen Teilportfolios des Kantons St.Gallen sich in ihrer Marktgängigkeit unterscheiden und wo sich die Marktgängigkeit anwenden lässt. Dies verlangt nach einer durchgängigen Systematik für deren Beurteilung anhand eines Kriterienkataloges.

5.1 Kriterienkatalog für die Beurteilung der Verrechnungsmodelle

Ist eine Immobilie marktgängig, kann der Ansatz der Marktmiete verwendet werden. Ist ein Markt für eine entsprechende Immobilie nicht oder kaum gegeben, kommt für die Bepreisung das Kostenmodell zur Anwendung. Als Entscheidungsgrundlage, ob eine Immobilie für eine Kostenmiete (kaum oder nicht marktgängig) oder für eine Marktmiete (marktgängig) geeignet ist, werden die folgenden Kriterien herangezogen:

- die Drittverwendbarkeit
- die Verfügbarkeit von Marktdaten und Einfachheit in der Erfassung

Die Zonierung des Grundstückes wird bei dieser Betrachtung ausser Acht gelassen, weil alle Objekte des Kantons St.Gallen in der Zone der öffentlichen Bauten stehen. Diese Zone ist ausschliesslich für Immobilien der öffentlichen Hand reserviert.

Mit den Bauwerksarten der Teilportfolios wird nach der Infektionstheorie verfahren, wonach ein grosser Teil den kleineren Teil bestimmt. Das heisst z.B. bei einem Spital bei dem 80% der Immobilien auf einem Areal medizinische genutzte Immobilien sind, werden die Wohnhäuser gleich wie die Spitalbauten behandelt.

5.1.1 Punkteverteilung des Kriterienkataloges

Die ausgewählten Kriterien werden für die Marktgängigkeit der Teilportfolios mit einer Punktwertung von 1 (trifft nicht zu) bis 5 (trifft voll und ganz zu) benotet.

Bei einer Benotung von 5 für die Marktgängigkeit kommt ein Marktmietenmodell für eine Verrechnung zur Anwendung.

Abschliessend sind je Teilportfolio die Gesamtsumme und die entsprechenden Bemerkungen für die Zuteilung des Verrechnungsmodelles massgebend. Demgegenüber steht eine Punktebewertung 1, die anzeigt, dass eine Marktfähigkeit des Teilportfolios nicht gegeben ist und somit eine Verrechnung nach einem Kostenmodell zur Anwendung kommt.

5.1.2 Kriterium Drittverwendbarkeit

Die Drittverwendbarkeit eines Teilportfolios untersucht, ob dieses neben dem angestammten Verwendungszweck auf dem freien Markt zu einer adäquaten Nachfolgeregelung gelangen könnte. Eine so zur Verfügung gestellte Drittnutzung kann konkret bedeuten, dass z.B. ein Verwaltungsbau, der in seiner Struktur verschiedene Bürobelegungsarten (Einzel bis open Space- Büro) wie auch Klassenzimmer für Erwachsenenbildung oder Therapieräume zulässt, mit einer Punktezahl 5 benotet wird. Dem gegenüber sind Gefängnisbauten schwierig einer Drittnutzung zuzuführen, weil eine adäquate Nutzung wie z.B. als Schule fast unmöglich ist. Daraus folgt eine sehr eingeschränkte Drittverwendbarkeit, was somit mit der Punktezahl 1 zu benoten ist.

Ist die Drittverwendbarkeit gegeben, kommt das Marktmietenmodell zur Anwendung.

5.1.3 Kriterium Marktdaten

Stehen für die Teilportfolios Marktdaten zu Verfügung und sind diese einfach für die Erfassung verfügbar, ist dementsprechend eine Marktindikation vorhanden. Auf Grund dieser Verfügbarkeit von Marktdaten kommt ein Marktmietenmodell zur Anwendung. Wenn die Marktdaten nicht in grossem Masse verfügbar-, diese jedoch von Vergleichsobjekten ableitbar sind, kann in einem solchen Fall ebenfalls von der Verfügbarkeit von Marktdaten gesprochen werden. Ist eine gewisse Einfachheit in der Datenerfassung nicht gegeben, kann nicht von Marktgängigkeit gesprochen werden. Volle Marktgängigkeit spricht für ein Marktmietenmodell und wird mit der Bewertungsnote 5 taxiert. Sind keine

Marktdaten verfügbar kommt das Kostenmodell zur Anwendung. Dieser Umstand entspricht der Bewertungsnote 1.

5.2 Portfolio allgemeine Verwaltung

Im Portfolio allgemeine Verwaltung (A00) befindet sich das Teilportfolio **allgemeine Verwaltung (A002)** mit den Bauwerksarten wie einfache Bürobauten, Handel und Verwaltung, Bürobauten mit erhöhten Anforderungen, Verwaltungsgebäude, Banken, Parkhäuser, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstatt, Lagerhallen und historische Bauten.¹⁰⁸

Kriterien für A002	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Für Drittnutzungen geeignet (Büro/ Bibliothek/...)
Marktdaten	1	2	3	4	5	Innerstädtisch sind Daten vorhanden
Resultat für A002						Marktgängig

Tabelle 6: Kriterienkatalog Teilportfolio allgemeine Verwaltung (A002)

Die Immobilien des Teilportfolios allgemeine Verwaltung können als marktgängig bezeichnet werden. Die Drittverwendbarkeit und die Verfügbarkeit von Marktdaten sind in einem hohen Masse gegeben.

5.3 Portfolio öffentliche Sicherheit

Das Portfolio **öffentliche Sicherheit (A01)** besteht aus den Bestandteilen Prüfstellen, Kantonspolizei / Staatsanwaltschaft, Gericht / Rechtspflege / Rechtsprechung, Strafvollzug, Militär und Zivilschutz.

Die fünf **Prüfstellen (A011-1)** im Kanton bestehen aus je einem Grundstück und der Bauwerksart Strassenverkehrsgebäude.¹⁰⁹ Diese Immobilien sind Zweckbauten.

Kriterien für A011-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Auto-/LKW-Grossgaragen; Fahrzeug Prüfung TCS als Lagergebäude, & Spedition, Fahrzeugunterhalt
Marktdaten	1	2	3	4	5	Für Gewerbegebäude gegeben
Resultat für A011-1						Marktgängig

Tabelle 7: Kriterienkatalog Teilportfolio Prüfstellen (A011-1)

Die Prüfstellen sind auf Grund ihrer Drittverwendbarkeit und der Verfügbarkeit von Marktdaten als marktgängig zu bezeichnen und somit mit dem Marktmietenmodell zu verrechnen.

¹⁰⁸ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹⁰⁹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Der Teil **Kantonspolizei / Staatsanwaltschaft (A011-2)** besteht aus den Bauwerksarten Polizeieinsatzgebäude, Untersuchungsgefängnis, Strafvollzugsgebäude, teilweise einfache Bürobauten und diverse Nebengebäude.¹¹⁰

Kriterien für A011-2	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Büronutzung gut, Gefängnis schlecht drittverwendbar
Marktdaten	1	2	3	4	5	Als Teilportfolio in Objekt-Kombination nicht gegeben
Resultat für A011-2						Teilweise marktgängig

Tabelle 8: Kriterienkatalog Teilportfolio Kapo / Staatsanwaltschaft (A011-2)

Durch die Kombination der Bauwerksarten als Ensemble ist die Marktgängigkeit nur bedingt gegeben, somit kommt das Kostenmodell zu Anwendung.

Die Bauwerksarten des Teilportfolios **Gerichte, Rechtspflege, Rechtsprechung (A012-1)** sind Gerichtsgebäude oder Bürobauten mit erhöhten Anforderungen.¹¹¹

Kriterien für A012-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Aufteilung in Büros und Saale gegeben, Zellenteile nicht
Marktdaten	1	2	3	4	5	In Anlehnung an eine Büronutzung
Resultat für A012-1						Teilweise marktgängig

Tabelle 9: Kriterienkatalog Teilportfolio Gerichte Rechtspflege /-sprechung (A012-1)

Durch die bauliche Besonderheit von Vernehmungszimmern und der Säle für die Rechtsprechung ist eine geringe Drittverwendbarkeit gegeben. Für Gerichte sind mässige Marktdaten vorhanden. Diese müssten sich an einer Büronutzung orientieren und einen Abschlag beinhalten. Somit kommt das Kostenmodell zu Anwendung.

Das Teilportfolio **Strafvollzug (A012-2)** beinhaltet eine grosse Anzahl von Immobilien, weil diese für den geschlossenen wie auch für den halboffenen und offenen Vollzug erstellt wurden. Die Bauwerksarten umfassen folgendes: Regionalgefängnisse, Jugendheime, Massnahmenzentren, Strafanstalten, Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsbauten, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstätten, Futterlagerräume, Treibhäuser, Schuppen, Hütten, Mehrfamilienhäuser, Turn- und Sporthallen.¹¹²

¹¹⁰ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹¹¹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹¹² Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Kriterien für A012-2	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Nicht gegeben (auf Einzelobjekten teilweise gegeben)
Marktdaten	1	2	3	4	5	Keine vorhanden
Resultat für A012-2						Nicht marktgängig

Tabelle 10: Kriterienkatalog Teilportfolio Strafvollzug (A012-2)

Dadurch dass der Strafvollzug eine Aufgabe des Staates ist, kann diese nicht an einen Privaten ausgelagert werden. Eine Drittverwendbarkeit wie auch das Vorhandensein von Marktdaten sind nicht gegeben. Bei einer Aufteilung der Teilportfolios in einzelne Objekte wie z.B. die Stallungen oder die Werkstatt, sind Teile davon durchaus marktfähig. Diese Objekte werden jedoch für den offenen Strafvollzug benötigt und sind daher nicht für eine Drittverwendbarkeit herauslösbar. Somit kommt das Kostenmodell zur Anwendung.

Die Bauwerksarten der Zivilschutzausbildungszentren, der öffentlichen Zivilschutzanlagen (ZSA), von Lagerhallen und von Nebengebäuden¹¹³ sind dem Teilportfolio **Militär und Zivilschutz (A013-1)** zugeordnet.

Kriterien für A013-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Ausbildungsstätten teilweise, die ZSA als Lager, Hallen ja
Marktdaten	1	2	3	4	5	Keine für das Teilportfolio vorhanden
Resultat für A013-1						Nicht marktgängig

Tabelle 11: Kriterienkatalog Teilportfolio Militär- und Zivilschutz (A013-1)

Die Ausbildungszentren sind sehr beschränkt für eine Drittverwendbarkeit tauglich, was bei den Zeughäusern und Lagerhallen auf dem Stadtgebiet von St.Gallen zutrifft. Als Teilportfolio ist eine Drittverwendung wie auch die Verfügbarkeit von Marktdaten nicht gegeben. Zur Anwendung kommt daher das Kostenmodell.

5.4 Portfolio Bildung

Das Portfolio der **Bildung (A02)** besteht aus den Teilportfolios Lehrmittelverlag, Berufsfachschulen, Mittelschulen, Hochschulen (Uni), Hochschulen (PHS), Fachhochschulen und Berufsberatung.

Die vom **Lehrmittelverlag (A21)** genutzten Lager- und Büroflächen befinden sich in einer Liegenschaft des Kantons, in welcher sich weitere Nutzer befinden. Dieser Umstand

¹¹³ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

macht dieses Teilportfolio auf Grund der Möglichkeiten einer Einmietbarkeit in einem Drittobjekt marktgängig. Als Verrechnungsmodell kommt somit ein Marktmietenmodell zur Anwendung.

Die **Berufsfachschulen (A023-1)** bestehen aus den Bauwerksarten Berufsfachschulen, höhere Fachschulen, Bürobauten mit erhöhten Anforderungen, einfache Bürobauten, Turn- und Sporthallen, MZH, Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsbauten, Betriebs- & Gewerbegebäude, Werkstätten, Wohngebäude, Nebengebäude, Hallen und Garagen.¹¹⁴ Die Berufsfachschulen sind ausgerichtet auf die Berufe, die an den jeweiligen Standorten vermittelt werden.

Kriterien für A023-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Bei einzelnen Objekten gegeben, als Gesamtheit nicht
Marktdaten	1	2	3	4	5	Wenige für diese Schulen und Gewerbe vorhanden
Resultat für A023-1						Nicht marktgängig

Tabelle 12: Kriterienkatalog Teilportfolio Berufsfachschulen (A023-1)

Die Berufsfachschulen sind sehr spezifische auf die fachtechnische Ausbildung der jeweiligen Berufe ausgelegte Schulanlagen. So ist eine Schule für die Landwirtschaft mit den Bereichen Käserei, Metzgerei, Müllerei etc. wie auch z.B. die Automobilbranche sehr spezifisch für den praktischen Ausbildungsbereich ausgelegt und mit Schulräumen gepaart. Da es um Berufsbildung geht, sind die Bereiche der praktischen Arbeit nicht für ein wirtschaftliches Unternehmen konzipiert. Somit sind diese Standorte nicht marktgängig und daher über ein Kostenmodell zu verrechnen.

Das Teilportfolio **Mittelschule (A023-2)** subsumiert die Bauwerksarten der Hochschulen, Universität, Mittelschulen, Gymnasien, Turn- und Sporthallen, MZH, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstätten, Forschungsinstitute ohne Labor, Bibliotheken, Garagen und Schuppen.¹¹⁵

Kriterien für A023-2	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Privatschulen aller Schulstufen
Marktdaten	1	2	3	4	5	im beschränkten Markt von Privatschulen verfügbar
Resultat für A023-2						Teilweise marktgängig

Tabelle 13: Kriterienkatalog Teilportfolio Mittelschule (A023-2)

¹¹⁴ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹¹⁵ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Private Lehrinstitute¹¹⁶ bieten das Angebot von Ausbildungen auf Mittelschulstufe an. Somit sind die kantonalen Mittelschulen als Einheiten für diesen Bereich von Privatschulen interessant. Alle kantonalen Standorte von Mittelschulen zusammen strapazieren den Markt wohl zu stark (Annahme Verfasser), als dass alle Objekte einer Drittverwendung zugeführt werden könnten. Zumal diese Privatschulen schon entsprechende Angebote platziert haben. Somit sind diese teilweise marktgängig.

Die beiden Teilportfolios der **Hochschule (Uni A024-1 und PHS A024-2)** wurden für diese Bewertung zusammengefasst, weil die folgenden Bauwerksarten identisch sind. Diese umfassen: Hochschulen, Universität, Turn- und Sporthallen, MZH, einfache Bürobauten, Parkhäuser, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstätten, Schuppen, Fussgängerzonen und Wohnstrassen.¹¹⁷

Kriterien A024-1 / -2	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Private Uni / Hochschule oder Forschungszentrum
Marktdaten	1	2	3	4	5	Sehr wenige vorhanden, weil sehr kleiner Markt
Resultat A024-1 / -2						Teilweise marktgängig

Tabelle 14: Kriterienkatalog Teilportfolio Hochschule (Uni A024-1 / PHS A024-2)

Das Angebot privater Lehrinstitute¹¹⁸ erstreckt sich auch auf den universitären Bereich. Die Universität in St.Gallen und die Pädagogischen Hochschulen sind grosse Objekte mit vielen Gebäuden, für die en Bloc eine Drittverwendbarkeit als ein Forschungszentrum oder als private Universität sicher gegeben ist, jedoch nur in einem geringen Mass. Marktdaten sind lediglich wenige vorhanden, was dieses Teilportfolio teilweise marktgängig macht, weshalb ein Marktmietenmodell anzustreben ist.

Das Teilportfolio der **Fachhochschulen (A024-3)** besteht aus den Bauwerksarten Hochschulen, Universität, Berufsschulen, höhere Fachschulen, einfachen Bürobauten, Garagen und Lagerhallen.¹¹⁹

Kriterien für A024-3	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Private Schulen / Forschung / als Büronutzung
Marktdaten	1	2	3	4	5	Marktdaten von Büros partiell anwenden
Resultat für A024-3						Teilweise marktgängig

¹¹⁶ Vgl. www.privatschulen-schweiz.ch.

¹¹⁷ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹¹⁸ Vgl. www.privatschulen-schweiz.ch.

¹¹⁹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Tabelle 15: Kriterienkatalog Teilportfolio Fachhochschulen (A024-3)

Die Fachhochschulen in Rapperswil-Jona und Buchs sind als Forschungseinrichtungen oder als Standort für eine Büronutzung für eine Drittverwendbarkeit weiter betreibbar. Gestützt auf der Annahme einer Büronutzung sind Marktdaten verwendbar, die jedoch an die Gegebenheiten angepasst werden müssen. Somit sind die Fachhochschulen als grösstenteils marktgängig zu bezeichnen, was eine Verrechnung nach dem Marktmodell möglich macht.

Das Teilportfolio **Berufsberatung (A025)** ist entweder in Objekten eingemietet oder in einem anderen Teilportfolio integriert. Die Berufsberatung hat keine "eigenen" Immobilien. Somit kann diese Nutzung als marktgängig bezeichnet werden. Als Modell für eine Verrechnung kommt das Marktmodell zur Anwendung.

5.5 Portfolio Kultur & Freizeit

Im Portfolio **Kultur & Freizeit (A03)** befinden sich Kulturbauten und Freizeitanlagen. Unter dem Teilportfolio der **Kultur (A031)** sind die folgenden Bauwerksarten vorhanden: Konzert- und Theaterbauten, Festhallen, Bibliotheken, historische Bauten, Ausstellungsbauten und Einfamilienhäuser.¹²⁰

Kriterien für A031	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Drittverwendung schwierig, sehr nutzerspezifisch erstellt
Marktdaten	1	2	3	4	5	Sehr wenige bis keine Vorhanden
Resultat für A031						Nicht marktgängig

Tabelle 16: Kriterienkatalog Teilportfolio Kultur (A031)

Der Bereich Kultur ist sehr spezifisch für dessen Funktion erstellt worden. Wenn ein Theater oder ein Konzertgebäude einer Drittnutzung (wie z.B. einer Hotelnutzung) zugeführt werden soll, ist dies nur mit strukturell sehr grossen Aufwendungen zu bewerkstelligen. Somit sind die Kulturbauten nicht marktgängig und müssen mit dem Kostenmodell verrechnet werden.

Das **Teilportfolio Freizeit (A032)** besitzt nur Grundstücke und keine Immobilien, welche einen von der Gebäudeversicherung zu versichernden Wert hätten.¹²¹ Somit kann

¹²⁰ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹²¹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

auch keine Verrechnung für eine Immobilie erfolgen. Sollte dieses Teilportfolio trotzdem bepreist werden, kommt ein Kostenmodell zur Anwendung.

5.6 Portfolio Gesundheit

Unter dem Portfolio **Gesundheit (A04)** sind die Teilportfolios Spitäler, psychiatrische Kliniken und Laborbauten zusammengefasst.

Das Teilportfolio **Spitäler (A041-1)** umfasst die folgenden Bauwerksarten: Krankenhäuser, geschützte Operationsstellen, Notspitäler, einfache Bürobauten, Einstellgaragen / Parkhäuser, Kinderhorte, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstatt, Lagerhallen, Schuppen, Arztpraxen, Ärztehäuser, Kongresshäuser, Fussgängerzonen, Wohnstrassen und Tankanlagen.¹²² Die Spitäler sind, wie aus der obenstehenden Aufzählung zu entnehmen, grosse Komplexe mit mehreren und vielfältigen Objekten nach ihrer Bauwerksart.

Kriterien für A041-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Als Privatklinik / Alterspflege / Wohnen im Alter
Marktdaten	1	2	3	4	5	Sehr wenige vorhanden, begrenzter Markt
Resultat für A041-1						Teilweise marktgängig

Tabelle 17: Kriterienkatalog Teilportfolio Spitäler (A041-1)

Die Spitäler können als Privatspitäler einer Drittnutzung zugeführt werden. Das Angebot von Privaten Kliniken ist gemäss der Homepage der Privatkliniken¹²³ sehr gross. Das Teilportfolio mit seinem Verbund aus vier Spitalregionen¹²⁴ und seinen zehn Standorten ist in der Summe und der Vielzahl der Objekte so umfassend, dass dies den Markt wohl übersteigt (Einschätzung Verfasser), zumal die privaten Spitäler bereits vor Ort sind und ihre Leistungen auf dem Markt anbieten. Die einzelnen Betreiber von privaten Spitälern im In- und Ausland müssten für eine präzise Angabe kontaktiert werden. Marktdaten sind nur schwer zugänglich, weil die Privatspitäler ihre Angaben nicht detailliert offen legen. Man kann versuchen, ob die Bepreisung mittels eines Marktmodelles ein verwendbares Resultat zu Tage fördert.

Unter **Psychiatrische Kliniken (A041-2)** als Teilportfolio von Gesundheit sind die folgenden Bauwerksarten an den jeweiligen Standorten vorhanden:

¹²² Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹²³ Vgl. www.privatehospitals.ch.

¹²⁴ Vgl. www.spitalverbunde.sg.ch.

Krankenhäuser, Pflegeheime, Bürobauten mit erhöhten Anforderungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Studenten- und Lehrlingswohnungen, Berufsschulen, höhere Fachschulen, Kinderhorte, Einstellgaragen, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstätten, Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsbauten, Lagerhallen, Schuppen, Feuerwehrgebäude, historische Bauten, öffentliche Zivilschutzanlagen und Kongresshäuser.¹²⁵

Kriterien für A041-2	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Private Kliniken / Gesundheitszentren / Alterswohnen / Altersheime / Rehabilitation
Marktdaten	1	2	3	4	5	Wenige bis keine Vorhanden
Resultat für A041-2						Teilweise marktgängig

Tabelle 18: Kriterienkatalog Teilportfolio Psychiatrische Kliniken (A041-2)

Die Klinik in Wil¹²⁶ besteht aus vielen Einzelobjekten auf dem Areal verteilt. Das Areal wird auch von der Heimstätte Wil benutzt. Das Schwergewicht der Bauwerksarten liegt im Bereich der Krankenhäuser und der Pflegeheime. Diese können von einem Drittnutzer übernommen werden, um das gleiche, ein ähnliches oder ein erweitertes Angebot anzubieten. Die weiteren Objekte, welche zu einem grossen Teil dem Klinik-Klientel zur Beschäftigung und zur Pflege zur Verfügung stehen, sind als Einzelobjekte teilweise marktfähig, als Ensemble zur Klinik zugehörend jedoch "betriebsnotwendig". Ob die gesamte Klinik an einen Dritten übergehen wird, ist auf Grund des Umfanges mit Vorsicht zu betrachten. Die Klinik ist nur teilweise marktgängig und daher mit einem Kostenmodell zu bepreisen.

Die **Laborbauten (A044)** beinhalten die Bauwerksarten Laborgebäude, Einfache Bürobauten und Schuppen.¹²⁷

Kriterien für A044	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Labor / Büro / Forschung und Entwicklung
Marktdaten	1	2	3	4	5	als Büro-/Gewerbeobjekt vorhanden
Resultat für A044						Marktgängig

Tabelle 19: Kriterienkatalog Teilportfolio Laborbauten (A044)

Das Laborgebäude ist marktgängig und kann mit dem Marktmodell verrechnet werden.

¹²⁵ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹²⁶ Vgl. Homepage Klinik Wil.

¹²⁷ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

5.7 Portfolio Soziale Wohlfahrt

Das Portfolio **soziale Wohlfahrt (A05)** beinhaltet die Teilportfolios Heimstätten, Asylzentren, Arbeitsämter und Fahrende.

Die **Heimstätten (A054-1)** als Teilportfolio umfassen die Bauwerksarten Heimstätten, Kinder- Jugendheime, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstatt, Stallungen, sowie landwirtschaftliche Produktionsbauten.¹²⁸

Kriterien für A054-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Private Heimstätten / offene Kliniken
Marktdaten	1	2	3	4	5	Wenige bis keine Vorhanden
Resultat für A054-1						Teilweise marktgängig

Tabelle 20: Kriterienkatalog Teilportfolio Heimstätten (A054-1)

Die Heimstätte in Wil besteht aus vielen Einzelobjekten auf dem Areal verteilt. Das Areal wird auch von der Klinik Wil benutzt. Die Heimstätte ist wie die Klinik Wil teilweise marktgängig und mit einem Marktmodell zu bepreisen. Das Schwergewicht der Bauwerksarten liegt im Bereich der Heimstätten und der Kinder- und Jugendheime. Diese können von einem Drittnutzer übernommen werden, um das gleiche, ein ähnliches oder eine erweitertes Angebot sicherzustellen. Die weiteren Objekte, welche zu einem grossen Teil dem Heimstätten-Klientel zur Beschäftigung zur Verfügung stehen sind als Einzelobjekte teilweise marktfähig, als Ensemble jedoch zur Heimstätte zugehörig, um das Angebot für das Klientel anzubieten. Ob die gesamte Heimstätte an einen Dritten übergehen wird, ist auf Grund der Grösse mit Vorsicht zu betrachten. Die Heimstätte ist wie die Klinik Wil teilweise marktgängig und daher mit einem Kostenmodell zu bepreisen.

Die **Asylzentren (A054-2)** als Teilportfolio besitzen keine eigenen Immobilien. Die Zentren sind in ehemaligen Kurhäusern, einem Knabenheim oder in einer Getreidemühle untergebracht. Das bedeutet, dass das Teilportfolio als Drittnutzung für bereits bestehende Objekte geeignet ist und diese somit mittels eines Marktmodelles verrechnet werden können.

¹²⁸ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Das Teilportfolio **Arbeitsämter (A054-3)** ist mit ihrer Büronutzung in Drittobjekten eingemietet. Somit ist dieses Teilportfolio in einem Marktmodell zu verrechnen, wie das heute schon der Fall ist.

Das Teilportfolio **Fahrende (A055-1)** umfasst die Bauwerksarten Behelfswohnungen und Einstellgaragen.¹²⁹ Da es sich also nicht um dauerhaft erstellte Immobilien handelt, ist eine gewisse Flexibilität in der Nutzung gefragt. Eine Nachfolgenutzung könnte ein Campingplatz oder ein Parkplatz sein. Diese Flexibilität macht dieses sehr kleine Teilportfolio teilweise Marktgängigkeit wird daher mittels eines Kostenmodelles verrechnet.

5.8 Portfolio Verkehr

Das Portfolio **Verkehr (A06)** besteht aus dem Bereich **Schifffahrt (A064)**, unter dem lediglich ein Grundstück und ein Gebäude, im Portfolio aufgelistet ist.¹³⁰ Das Grundstück kann mittels eines Marktmodells bepreist werden, weil die Grundstücke aufgrund ihrer Lage am Zürich- resp. am Walensee, einen Markt und eine Nachfrage aufweisen.

5.9 Portfolio Umwelt

Das Portfolio **Umwelt (A07)** besteht aus den Teilportfolios Abwasser/Abfall und Gewässer.

Das Teilportfolio **Abwasser/Abfall (A071)** besteht aus den Bauwerksarten Betriebs- & Gewerbegebäude, Werkstatt und Forschungsinstitute ohne Labor.¹³¹

Kriterien für A071	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Lagerflächen / Kleinwerkstatt / keine Drittverwendbarkeit
Marktdaten	1	2	3	4	5	Reduzierte Gewerbemieten
Resultat für A071						Teilweise marktgängig

Tabelle 21: Kriterienkatalog Teilportfolio Abwasser/Abfall (A071)

Das Teilportfolio **Gewässer (A072)** besteht lediglich aus Grundstücken, die nicht von der Gebäudeversicherung versichert sind. Gewässer können nicht an Dritte verkauft werden. Es können lediglich Konzessionen erteilt werden. Dieser Sachverhalt wird in dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

¹²⁹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹³⁰ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹³¹ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

5.10 Portfolio Volkswirtschaft

Das Portfolio **Volkswirtschaft (A08)** besteht aus den Teilportfolios Forstwirtschaft, Jagd/Fischerei und dem Steinbruch Starckenbach.

Das Teilportfolio **Forstwirtschaft (A082)** ist von der Anzahl der Objekte eines der grösseren im Portfolio, weil dieses auf dem gesamten Kantonsgebiet verteilt ist. Die Bauwerksarten sind Schuppen, Hütten, Betriebs- und Gewerbegebäude, Werkstätten, Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsbauten und Wasseraufbereitung.¹³²

Kriterien für A082	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Keine, ausser für Waldwirtschaft / Kooperationen
Marktdaten	1	2	3	4	5	Transaktionspreise für Wald sind sehr tief
Resultat für A082						Nicht marktgängig

Tabelle 22: Kriterienkatalog Teilportfolio Forstwirtschaft (A082)

Das Portfolio Forstwirtschaft macht wertmässig einen sehr kleinen Teil der Portfolios aus. Der Verkauf des Waldes¹³³ ist mit Auflagen verbunden, weil eine Drittnutzung ausser im Bereich der Waldwirtschaft nicht gegeben ist.¹³⁴ Marktdaten sind vorhanden, weil die Transaktionen öffentlich sind, jedoch preislich auf sehr tiefem Niveau. Die Verrechnung kann über das Kostenmodell erstellt werden.

Das Teilportfolio **Jagd / Fischerei (A083-1)** besteht aus den Bauwerksarten Schuppen, Hütten, Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsbauten, Produktionsbauten.¹³⁵

Kriterien für A083-1	Benotung					Bemerkungen
Drittverwendbarkeit	1	2	3	4	5	Fischzucht nicht / Jagd als Clubhaus (mit Auflagen)
Marktdaten	1	2	3	4	5	keine
Resultat für A083-1						Nicht marktgängig

Tabelle 23: Kriterienkatalog Teilportfolio Jagd / Fischerei (A083-1)

Der Bereich Jagd und Fischerei beinhaltet Waldhäuser und die beiden Fischzuchten in Wesen und in Steinach. Diese können ausschliesslich als Fischzuchtanlagen verwendet werden. Eine Drittnutzung ist ohne grosse bauliche Anpassungen nicht möglich. Somit hat die Verrechnung über ein Kostenmodell zu erfolgen.

¹³² Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

¹³³ Vgl. Homepage www.wald.sg.ch.

¹³⁴ Vgl. Bundesgesetz über den Wald, 2017, Art. 1.

¹³⁵ Vgl. Anhang D: Teilportfolios und deren Bauwerksarten.

Das Teilportfolio **Steinbruch Starkenbach (A083-2)** besteht, wie es in der Bezeichnung steht, aus einem Steinbruch. Die Gebäude auf dem Areal sind wertmässig nicht von der Gebäudeversicherung erfasst. Selbst wenn ein Steinbruch an einen Dritten verkauft wird, unterliegt der Abbau einer Bewilligung in Form einer Konzession. Dieses Thema wird in dieser Arbeit nicht abgehandelt.

5.11 Kritische Würdigung des Portfolios

Die Immobilien zur Abdeckung der Aufgaben der öffentlichen Hand sind in ihrer Ausprägungen und im Nutzen teilweise sehr spezifische Objekte. Die nachfolgende Tabelle über alle Teilportfolios zeigt auf, wie unterschiedlich sich die Marktgängigkeit darstellt.

Portfolios	Teilportfolio	Markt-gängig	Teilweise markt-gängig	Nicht markt-gängig
A00 Allg. Verwaltung	A002 Allgemeine Verwaltung			
A01 Öffentliche Sicherheit	A011-1 Prüfstellen			
	A011-2 Kapo / Staatsanwaltschaft			
	A012-1 Gerichte, Rechtspflege, Rechtsprechung			
	A012-2 Strafvollzug			
	A013-1 Militär und Zivilschutz			
A02 Bildung	A021 Lehrmittelverlag			
	A023-1 Berufsschulen			
	A023-2 Mittelschulen			
	A024-1/-2 Hochschulen Uni/PHS			
	A024-3 Fachhochschulen			
	A025 Berufsberatung			
A03 Kultur und Freizeit	A031 Kultur			
	A032 Freizeit			
A04 Gesundheit	A041-1 Spitäler			
	A041-2 Psychiatrische Kliniken			
	A044 Laborbauten			
A05 Soziale Wohlfahrt	A054-1 Heimstätten			
	A054-2 Asylzentren			
	A054-3 Arbeitsämter			
	A055-1 Fahrende			
A06 Verkehr	A064 Schifffahrt			
A07 Umwelt	A071 Abwasser / Abfall			
	A072 Gewässer	n.a.	n.a.	n.a.
A08 Volkswirtschaft	A082 Forstwirtschaft			
	A083-1 Jagd / Fischerei			
	A083-2 Steinbruch	n.a.	n.a.	n.a.

Tabelle 24: Übersicht der Kriterienauswertung des Portfolios

Zusammenfassend kann aufgrund des gewählten Kriterienkataloges gesagt werden, dass nur ein Teil der Teilportfolios als marktgängig und somit ein Marktmodell zur Verrechnung beigezogen werden kann. Die Mehrheit der Teilportfolios sind nur als teilweise oder nicht marktgängig zu bezeichnen und müssen mittels eines Kostenmodells für die Errechnung der Nutzungsüberlassung erfasst werden.

6 Ausarbeitung eines Lösungsvorschlages mit Umsetzungsmassnahmen für den Kanton St.Gallen

Um den Vergleich zwischen einer Verrechnung nach Marktmieten und Kostenmieten anzustellen, muss dies modelliert werden. So kann aufgezeigt werden, ob die Eigennutzung der kantonalen Immobilien einem Marktpreis entspricht oder ob diese marktwirtschaftlich gesprochen subventioniert sind. Was sich bei jedem Teilportfolio errechnen und aufzeigen lässt, ist die Anwendung eines Kostenmodells.

6.1 Definition und Annahmen des Kosten-Opportunitäten-Modells

Zur Erstellung eines über das gesamte Portfolio gültigen Modells und dessen Verifikation werden Definitionen und Annahmen getroffen, welche in den folgenden Punkten behandelt werden.

6.1.1 Erstellungskosten

Die Definition der Erstellungskosten (Baukosten) ist eine Annahme auf Basis von erstellten Objekten und in Anlehnung an das Kostenmodell des Kantons Zug. Gerechnet werden die Erstellungskosten pro m² HNF. Für das Modell werden bereinigte Kosten für ähnliche Objekte angenommen. Durch die Vielzahl der unterschiedlichen Bauwerksarten in einem Teilportfolio, erscheinen die Erstellungskosten auf den ersten Blick als verhältnismässig tief. Zur Überprüfung und Plausibilisierung der Werte wurden die Gebäudeversicherungsneuwerte beigezogen.

Portfolio	Erstellungskosten BKP 1-5 und 9 in CHF/m2 HNF
A00 Allgemeine Verwaltung	5'500 CHF/m2 HNF
A01 Öffentliche Sicherheit	6'500 CHF/m2 HNF
A02 Bildung	6'000 CHF/m2 HNF
A03 Kultur und Freizeit	5'500 CHF/m2 HNF
A04 Gesundheit	6'000 CHF/m2 HNF
A05 Soziale Wohlfahrt	5'500 CHF/m2 HNF
A06 Verkehr	4'000 CHF/m2 HNF
A07 Umwelt	4'000 CHF/m2 HNF
A08 Volkswirtschaft	4'000 CHF/m2 HNF

Tabelle 25: Erstellungskosten BKP 1 bis 5 und 9 pro Portfolio

Die Erstellungskosten beinhalten die Positionen BKP 1 – 5 (Vorbereitung, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten) und BKP 9 (Ausstattung) in CHF/m2 HNF.

6.1.2 Grundstück und Bebauungsreserven

Die Grundstücksfläche gilt als die Fläche der gesamten Parzelle, unabhängig, ob diese bebaut oder unbebaut ist. Für die Modellbetrachtung wird für die gesamte Parzelle ein Ansatz verrechnet. Die unbebaute Parzellenfläche wird aufgrund der nicht vorhandenen Ausnutzungsziffer (Zone öffentliche Bauten) in die Berechnung von Bebauungsreserven mit einbezogen. Eine Interpretation möglicher Potenziale für eine bauliche Erweiterung ist nicht gegeben.

Die Parzellengrösse ist eine durch die Grundbuchämter erhobene, verwaltete und somit unbestrittene Grösse.

6.1.3 Grundstückswert

Der Grundstückswert wird im Modell mit einem m2-Wert und der Parzellengrösse multipliziert. Als Werterhebung wird ein Schlüssel von 320.- CHF/m2 für die Städte Einwohnerzahl > 20'000 (Stadt St.Gallen, Wil, Rapperswil-Jona), 160.- CHF/m2 für den Rest des Kantonsgebietes und 10.- CHF/m2 für die Landwirtschaftsfläche angewandt. Auf eine genauere Spezifikation der Lage wird verzichtet.

6.1.4 Verzinsung

Als Berechnung für die Verzinsung wird im Modell der durchschnittliche SWAP-Zinssatz der Bundesobligation der Eidgenossenschaft¹³⁶ plus ein Aufschlag von 0.75%¹³⁷ angenommen. Somit ist sichergestellt, dass keine Negativzinsen zur Anwendung kommen. Dies bedeutet vereinfacht für die Modellannahme einen Satz von 0.8%.

6.1.5 Altersentwertung

Jedes an einer Immobilie verbaute Bauteil hat eine spezifische Lebensdauer, bis dieses ersetzt werden muss. Vom Wert her ist die Entwertung an die Restlebensdauer gekoppelt. Die Summe aller verbauten Bauteile ergeben den Wert resp. die Altersentwertung einer Immobilie.

In der Modellannahme wird aus Einfachheitsgründen die Verhältniszahl zwischen dem Gebäudeversicherungsneuwert (GVAN) und dem Gebäudeversicherungszeitwert¹³⁸ (GVAZ) als Alterung angenommen. Diese beiden Werte werden von der Gebäudeversicherung erhoben.

6.1.6 Marktdaten / Marktpreis

Als Basis für die Bestimmung der Marktpreise der jeweiligen Standortgemeinden werden die Daten von W&P aus der Auswertung Standortinformation für die Gemeinde des Kantons St.Gallen, Stand 3. Quartal 2016 herangezogen. Die Marktdaten sind in die Bereiche Büroflächen, Geschäftsflächen und Verkaufsflächen (in CHF/m² und Jahr) unterteilt. Bei der Preisbildung wird das 50% Quantil¹³⁹ verwendet.

Wenn zu einem Objekt keine Marktdaten verfügbar sind, weil das Teilportfolio im Kapitel 5 als nicht oder teilmarktgängig ausgeschieden wurde, ist im nachfolgenden Modell eine "pauschale Marktmiete" in der Höhe von 20.- CHF/m² HNF angenommen. Dieser Wert ist bewusst tief angesetzt, da er den Ansatz der Marktmiete auf keinen Fall überschreiten soll.

¹³⁶ Vgl. SNB.ch und Anhang K.

¹³⁷ Angenommener Wert.

¹³⁸ Vgl. Gebäudeversicherungsausweise der jeweiligen Immobilien, Stand 2016.

¹³⁹ Vgl. W&P, Auswertung Standortinformation für die Gemeinde des Kantons St.Gallen, 2016.

6.1.7 Eigentümerkosten

Die im Modell eingesetzten Eigentümerkosten von 1.8%¹⁴⁰ der Erstellungskosten setzen sich aus den Managementkosten von 0.15%, den Instandsetzungskosten von 1.6% und den Versicherungen und Steuern in der Höhe von 0.05% zusammen. Die Angaben sind Annahmen als Näherungswerte für das Berechnungsmodell.

6.1.8 Nebenkosten

Für die Modellannahme wird auf die Erhebung und die Verrechnung der Nebenkosten verzichtet, weil diese unabhängig vom Berechnungsmodell direkt durch den Nutzer beglichen oder ihm in Rechnung gestellt werden.

6.1.9 Differenz zwischen Hauptnutzflächen und vermietbaren Fläche

Die Hauptnutzflächen und die vermietbaren Flächen sind nach SIA d0165 unterschiedlich bemessen. Die vermietbaren Flächen werden mit einem Mietzinsansatz pro m² multipliziert, was die Marktmiete ergibt. Die Hauptnutzflächen dienen im Modell der Erhebung der Erstellungskosten.

Gestützt auf ein Portfolio einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft und der Datenauswertung von Move Consultants AG, einem der führenden Unternehmen von Lösungen für Flächenmanagement in der Schweiz, ist die vermietbare Fläche (VMF) von Objekten im Schnitt knapp 3%¹⁴¹ grösser als die Summe der Hauptnutzflächen. Für die Modellannahmen wird aufgrund dieser kleinen Differenz die HNF als VMF angenommen.

6.1.10 Kostenauswertung

Die so errechneten Werte sind eine Netto-Kostenmiete und eine Marktmiete. Die positive Differenz zwischen der Netto-Kostenmiete und der Marktmiete wird als Opportunitätskosten ausgedrückt.

6.1.11 Opportunitätskosten

Im Modell werden Opportunitätskosten ausgewiesen, welche der Differenz zwischen den Kosten des Kostenmodells und des Marktmodells entsprechen. Im Modell sind die Opportunitätskosten durch den Nutzer ebenfalls zu entrichten. Die Begründung hierfür ist,

¹⁴⁰ Vgl. In Anlehnung an: Kanton Zug, Rahmenvertrag Betriebskosten, 2017, S. 6.

¹⁴¹ Vgl. Anhang I: Vergleich VMF zu HNF.

dass diese Immobilien sich als marktgängig eignen und sich somit der Marktpreis bei einer Fremdvermietung auf dem freien Markt erzielen lässt. Die Opportunitätskosten stehen für die nicht realisierten Mieten, die am freien Markt zu erreichen wären.

6.2 Das Kosten-Opportunitäten-Modell

Das erarbeitete Modell ist auf Basis eines Kostenmodelles entstanden. Für dieses Modell wurden die Netto-Mietkosten den Marktpreiskosten für marktgängige Objekte, gegenübergestellt. Sind die Opportunitätskosten als Differenz zwischen den Marktpreiskosten und den Netto-Mietkosten positiv, wird dies auf die Netto-Mietkosten aufgerechnet. Sind die Marktpreiskosten aufgrund nicht vorhandener Marktdaten tiefer als die Netto-Mietkosten, kommen die Netto-Mietkosten zur Anwendung. Sollte eine Fläche an einen Dritten auf dem freien Markt angeboten werden, werden diese zum Marktmietniveau angeboten. Eine Vermietung unter diesem Marktmietansatz käme einer Subventionierung der Flächen gleich.

Portfolios	Teilportfolio	Netto-Kosten-miete	Markt-miete	Opportunitäts-kosten	Verrechen-bare Mieten
A00 Allg. Verwaltung	A002 Allgemeine Verwaltung	3'331'952	4'356'281	1'182'124	4'514'076
A01 Öffentliche Sicherheit	A011-1 Prüfstellen	794'495	620'427	0	794'495
	A011-2 Kapo / Staatsanwaltschaft	3'777'328	4'028'748	369'646	4'146'974
	A012-1 Gerichte, Rechtspflege, Rechtsprechung	2'011'781	233'471	0	2'011'781
	A012-2 Strafvollzug	7'228'282	578'779	0	7'228'282
	A013-1 Militär und Zivilschutz	2'681'022	308'162	0	2'681'022
A02 Bildung	A021 Lehrmittelverlag				
	A023-1 Berufsschulen	11'677'479	1'363'153	0	11'677'479
	A023-2 Mittelschulen	7'847'381	977'923	0	7'847'381
	A024-1/-2 Hochschulen Uni/PHS	6'990'003	4'267'402	0	6'990'003
	A024-3 Fachhochschulen	4'268'921	536'509	0	4'268'921
	A025 Berufsberatung				
A03 Kultur und Freizeit	A031 Kultur	2'364'275	323'104	0	2'364'275
	A032 Freizeit				
A04 Gesundheit	A041-1 Spitäler	18'486'888	24'513'825	6'029'817	24'516'706
	A041-2 Psychiatrische Kliniken	4'436'055	346'059	0	4'436'055
	A044 Laborbauten	799'661	997'215	197'553	997'215
A05 Soziale Wohlfahrt	A054-1 Heimstätten	6'545'959	781'139	0	6'545'959
	A054-2 Asylzentren				
	A054-3 Arbeitsämter				
	A055-1 Fahrende	1'011	0	0	1'011
A06 Verkehr	A064 Schifffahrt				
A07 Umwelt	A071 Abwasser / Abfall	19'223	3'697	0	19'223
	A072 Gewässer	n.a.	n.a.		n.a.
A08 Volkswirtschaft	A082 Forstwirtschaft	2'157'458	397'358	0	2'157'458
	A083-1 Jagd / Fischerei	32'771	5'945	0	32'771
	A083-2 Steinbruch	n.a.	n.a.		n.a.
Zusammenzug		85'452'576	44'639'197	7'779'141	93'231'093
		100%		9%	109%
<i>Rendite</i>		2.6%			2.8%

Tabelle 26: Übersicht Kosten-Opportunitäten-Modell

Wie erwartet, zeigt obige Tabelle auf, dass die im Kapitel 5 als „marktgängig“ definierten Objekte einen Opportunitätskostenzuschlag erhalten. Das Kosten-Opportunitäten-Modell ermöglicht es, innerhalb desselben Denkschemas (=Kosten) die Mieten im Falle einer Marktgängigkeit möglichst nahe am Markt zu orientieren. Bei einem nicht vorhandenen

Markt werden nur die Werte des Kostenmodells verrechnet, da hierbei keine Opportunitätskosten entstehen. Die Parameter zu Erhebung der Werte sind im Kapitel 6.1 abgehandelt und definiert. Die Modelle zeigen somit die Nettomietkosten ohne objektspezifische Nebenkosten. Die Werte sind für das gesamte Portfolio auf Stufe Portfolio und Teilportfolio erfasst und im Anhang abgebildet.

Spezialfälle bilden diejenigen Objekte, die zwar als marktgängig zu betrachten sind, deren Marktpreise aber trotzdem unter den Kostenpreisen liegen. Dies sind Fälle die jeweils eine genauere Betrachtung verdienen, da hierbei die Immobilie zu teuer erstellt wurde, sei es aufgrund der Baukosten an sich oder aufgrund der lagebedingten zu hohen Bodenpreise.

7 Schlussbetrachtung

7.1 Fazit

Die Erarbeitung eines Bepreisungsmodelles und dessen Anwendung bei Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Kanton St. Gallen zeigt, dass bestehende Modelle in der Literatur im Bereich des CREM und des PREM vorhanden sind. Bei einer tiefergehenden Betrachtung kommen im Grundsatz ein Kostenmodell oder ein Marktmodell für die Verrechnung einer Nutzungsentschädigung zur Anwendung. In der praktischen Anwendung bei anderen Institutionen der öffentlichen Hand (Kantone und eine Stadt) in der Schweiz existieren weitere Modelle. Durch die Vielfalt und Unterschiedlichkeit in der Nutzung der Immobilien, gegliedert in Bauwerksarten, ist ein Marktmodell aufgrund der fehlenden Marktdaten in der Anwendung nicht existent.

Auf Basis eines Kostenmodelles wurde ein neues Verrechnungsmodell ausgearbeitet, das Kosten-Opportunitäten-Modell, erarbeitet. Daraus können interessante Feststellungen und Zusammenhänge abgeleitet werden:

- Die Ermittlung der Nutzungsentschädigung ist mit dem gewählten Modell effizient, einfach und durchgängig über das gesamte Portfolio des Verwaltungsvermögens möglich. Es muss da facto gar nicht vorgängig entschieden werden, ob ein Objekt als marktgängig oder nicht zu bezeichnen ist. Ist es dies nicht, existiert kein eigentlicher Marktpreis beziehungsweise ein solcher käme unter den Kosten pro Fläche zu liegen, sodass kein privater Marktteilnehmer darin investiert.
- Das Kosten-Opportunitäten-Modell zwingt zur vollständigen und umfassenden Datenerhebung. Für eine konkrete Aussage muss der Kostenansatz auf jeder Immobilie nach Bauwerksart und je Grundstück erfasst werden.
- Bei der Erfassung und Auswertung der Erstellungskosten für die jeweiligen Bauwerksarten werden Kennzahlen gewonnen, die für weitere Bauvorhaben mit ähnlich gelagerten Nutzungen verwendet werden können. Für eine hohe Transparenz, muss jede Immobilie für sich betrachtet und gemäss ihrer Hauptnutzung beurteilt werden. Die Definition der Erstellungskosten über ein gesamtes Teilportfolio birgt eine Ungenauigkeit für die Einzelobjekte.
- Durch einen interkantonalen Austausch können die Herstellungskosten miteinander verglichen und ausgetauscht werden, wenn diese mit der gleichen Methodik erfasst werden.

- Mit der Ausweisung der Flächen nach SIA d0165 pro Immobilie kann die Flächeneffizienz aufgezeigt und Kennzahlen für eine Auswertung von Nutzfläche pro Mitarbeiter innerhalb des Teilportfolios verglichen werden. Es stellt eine Kontrolle dar, ob die Richtlinien für die Nutzung von Flächen eingehalten werden.
- Sämtliche Kosten einer Immobilie (Nebenkosten, Betriebskosten, Zusatzleistungen), sollen für die Möglichkeit einer Steuerung über ein zentrales EDV-System abgewickelt werden. Auch dann, wenn die Kosten direkt über den Nutzer beglichen werden. Da der Kanton St.Gallen über eine unterschiedliche Betreiberstruktur verfügt, ist dies nicht gegeben, sollte aber angestrebt werden.
- Die Anwendung des Kosten-Opportunitäten-Modells ergibt einen Mehrertrag von ca. 30% auf marktgängige Objekte.
- Der Verwendungsansatz der Marktmiete unter Anwendung des 50% Quantils der Gemeinde ist vorsichtig eingesetzt. Aufgrund von Einzelanalysen pro Objekt ist dieser Anteil individuell anzupassen.
- Die approximativ errechnete Rendite aus den bereinigten Erstellungskosten plus dem Grundstückswert dividiert durch den Netto-Kostenmietertrag liegt bei ca. 2.6%. Beim angewendeten Kosten-Opportunitäten-Modell steigert sich diese Rendite auf ca. 2.8%.

Mit dem Kosten-Opportunitäten-Modell ist es gelungen, die Zweiteilung/Dichotomie zu überwinden und mit demselben Kostenmodell de facto trotzdem die Marktpreise abzubilden. Dies ist insbesondere bezüglich der politischen Durchsetzbarkeit wichtig, da die Praxis in den angefragten Kantonen und der Stadt Bern zeigt, dass ausschliesslich Kostenmodelle zur Anwendung gelangen. Anstelle des Kosten-Opportunitäten-Modells könnten auch einfach zwei Modelle zu Anwendung gelangen. In diesem Fall ist dann immer die Diskussion im Raum, wann welches Verrechnungsmodell eingesetzt werden soll.

Das Modell ist in der Anwendung tauglich, bedarf aber noch einer gewissen Feinjustierung, und erfüllt die gesetzten Ziele:

- Schaffung von Transparenz für den Flächenkonsum
- Erreichen eines Kostenbewusstseins von Seiten der Nutzer
- Flächenkonsum als Steuerungsinstrument des Nutzerverhaltens.

7.2 Diskussion

Das Kosten-Opportunitäten-Modell ist, so ist der Forschende überzeugt, ein stringentes Modell, dass seine Anwendung beim Portfolio des Kantons St.Gallen finden wird.

Die folgenden Punkte bedürfen einer Präzisierung:

- Die Parameter sind auf Detailstufe zu verifizieren. Die Altersentwertung muss auf Bauteilstufe und Objektstufe erfolgen, um eine präzisere Annahme über den Zustand zu treffen.
- Die Definition des Landwertes sollte durchaus pragmatisch sein. Trotzdem bedarf es einer breiten Untersuchung, um diesen Wert zu präzisieren. Die Unterscheidung in städtisch und ländlich bringt nicht die gewünschte Differenzierung. Eine Definition unter Einbezug der Wahlkreise wäre ein möglicher Ansatz.
- Für eine weiterführende und vertieftere Untersuchung kann eine genauere Spezifikation nach Makrolage und Mikrolage in Form einer Matrix erstellt werden, um der Lage spezifischer und genauer Rechnung tragen zu können.

Das erarbeitete Modell ist in seiner Herleitung und Aussagekraft durchgängig und belastbar.

7.3 Ausblick

Der Kanton besitzt Objekte und Immobilien, die einen bestimmten Zweck an einem bestimmten Ort (z.B. Spitäler, Polizeiposten-Prüfstellen) erfüllen, vielfach in den Gemeinden und Regionen verteilt, um so eine Nähe zur Bevölkerung zu haben. Eine Zentralisierung von Standorten zur Effizienzsteigerung obliegt dem politischen Entscheid und muss vom Volk getragen werden.

Der Kanton als Eigentümer der Immobilien will sein Raumangebot zu Gunsten der Nutzer der kantonalen Verwaltung zur Verfügung stellen und keine leerstehenden Flächen haben. Die Zumietungen von Drittflächen auf dem Markt soll reduziert werden. Durch die Transparenz im Flächenkonsum (im Modell nach HNF hinterlegt) ist eine gute Voraussetzung dafür geschaffen und zeigt den Nutzern ein mögliches Verdichtungspotential auf.

Die effektive Verrechnung der erarbeiteten Kosten für die Raumüberlassung sollte nach Auffassung des Forschenden getätigt werden. Das heisst, dass das jeweilige Amt oder die Dienststelle einen Betrag für die Raumüberlassung als Budgetposition aufnimmt und

dann wieder auf der Ausgabenseite abführt. Dadurch wird der Wert des genutzten Raumes transparent ausgewiesen.

Die Transparenz im Verbrauch der Flächen kann hergestellt werden, in dem die gleichartigen Objekte miteinander verglichen werden. Bei den Verwaltungsbauten sind die Personenbelegung pro m² Bürofläche ein Indikator, der jedoch mit der Gebäudestruktur abgeglichen werden muss. Pauschalaussagen sind in diesem Bereich immer heikel, da es sich teilweise um historisch gewachsene Baustrukturen handelt, deren Grundrisseffizienz aufgrund statischer oder struktureller Gegebenheiten nicht verbessert werden kann.

Es stellt sich die Frage nach einem Anreizsystem für den jeweiligen Nutzer, um belegte Flächen zu reduzieren. Ein Vergleich inner- oder interkantonaler Kennzahlen zum Flächenkonsum könnte dazu dienen.

Ein Ansatz für ein Anreizsystem für eine Flächenreduktion oder Flächenrückgabe muss finanziell abgegolten werden. Wird z.B. das Budget der Departemente per Stichtag für die kommenden 5 Jahre für die Raumüberlassung eingefroren und im Sinne eines Globalbudgets behandelt, erhält der Nutzer gleich viel Geld in dieser Periode. Dies gilt selbst wenn er Flächen zurückgibt. Diese freigewordenen Flächen können dann an andere Departemente oder an Dritte weitervermietet und so ein Mehrertrag erwirtschaftet werden. Dies bedeutet für die Departemente, dass die Bemühungen um Flächenreduktionen belohnt werden, indem die Einsparungen im Globalbudget direkt für andere Positionen wie mehr Mitarbeiterstellen, Einrichtungen oder betriebliche Investitionen verwendet werden können.

Ein anderer Anreiz könnte sein, dass bei anhaltend konstant hohem oder wachsendem Flächenkonsum die „Mieten“ angehoben werden und das bei gleichbleibendem Globalbudget. Die Mehrmieten müssen somit im Globalbudget eingespart werden. Beide Möglichkeiten müssten im Detail untersucht werden.

Mittels einer konsequenten Daten-/Kostenfassung kann eine Aussage zu den Lebenszykluskosten gemacht werden. Davon abgeleitet stellt sich die weiterführende Frage, ob der Kanton im Vergleich zu Marktteilnehmern zu hochwertige Immobilien erstellt. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass sich die höheren Erstinvestitionen positiv auf die zu erwartenden Lebenszykluskosten auswirken.

Es ist zu prüfen, ob vom Kanton nicht mehr benötigte Immobilien im Eigentum des Kantons verbleiben, einer Drittverwendung zugeführt oder verkauft werden sollen. Dieser Grundsatzentscheid obliegt einer politischen Entscheidung.

Bei einer angestrebten Verdichtung von Flächen kann ein funktionaler Neubau diverse bestehende Objekte ersetzen. Für die Finanzierung eines solchen Neubaus kann ein Public Private Partnership (PPP) Modell zur Anwendung kommen. Im Mittelpunkt des PPP steht eine langfristige vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Dies gilt über den gesamten Lebenszyklus von Planung, Finanzierung, Realisierung und Betrieb. Die Risiken des Vorhabens werden verteilt und von demjenigen Partner getragen, der diese am besten beeinflussen kann.¹⁴²

Ob das Kosten-Opportunitäten-Modell in dieser Form belastbar ist, könnte mit den Teilnehmenden der Umfrage in den anderen Kantonen und der Stadt Bern definiert werden.

¹⁴² Vgl. Bischoff, 2009, S. 30.

Literaturverzeichnis

- Baumunk, H. (2004): Immobilien und Immobilienbewertung im Zeitalter der Globalisierung, Dresden, 2004.
- Birg, H. (2004): Ergebnisse international vergleichender Forschung, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Informationen zur politischen Bildung, Bonn 2004.
- Bischoff, T. (2009): Public Private Partnership (PPP) im öffentlichen Hochbau: Entwicklung eines ganzheitlichen, anreizorientierten Vergütungssystems, Köln 2009.
- Bone-Winkel S./Feldmann P./Spiess F.F. (2008a): Bauwirtschaft und Projektentwicklungsmarkt, in Schulte, K.-W. (Hrsg.), 2008a, Immobilienökonomie Band IV – volkswirtschaftliche Grundlage, München 2008.
- Budhäus, B./Eichhorn, P. (Hrsg.): Public Private Partnership: Neue Formen öffentlicher Aufgabenerfüllung, Baden-Baden 1997.
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011): Statistischer Sozialbericht Schweiz 2011, Neuenburg 2011.
- Canonica, F. (2009): Die Immobilienbewertung - Schätzerwissen im Überblick, St.Gallen 2009.
- Carretta, Alessandro et al. (2013): Asset Pricing, Real Estate and Public Finance over the Crisis, Basingstoke, 2013.
- Coenenberg, A. G. (1993): Kostenrechnung und Kostenanalyse. 2. Auflage, Landsberg a. L., 1993.
- CRB und IFMA Schweiz (Hrsg.) (2009): ProLeMo, Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management, Zürich 2009.
- Dobberstein, M./Dziomba, M. (2008): Büroimmobilien, in Schulte, K. W. (Hrsg.), Immobilienökonomie Band IV – Volkswirtschaftliche Grundlagen, München 2008.
- Fettel, J. (1954): Marktpreis und Kostenpreis, Meisenheim 1957.

- Fierz, K. (2012): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, Zürich 2011.
- Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (2016): Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabe, St.Gallen, 2016.
- German Facility Management Association (2004): GEFMA 100, Bonn 2007.
- Gommer, C. (2012): Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien – Eine kapitalmarkttheoretischer Ansatz basierend auf dem Realoptionsgedanken, Stuttgart 2012.
- Häder, M. (2006): Empirische Sozialforschung: Eine Einführung, Wiesbaden 2006.
- Heuer, H. B./Nordalm, V. (2001): Die Wohnungsmärkte im Gesamtwirtschaftlichen Gefüge, in Jenkis, H. W. (Hrsg.), Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Ergänzte Aufl., München und Wien 2001.
- Homburg, C. (2017): Marketingmanagement: Strategie - Instrumente - Umsetzung - Unternehmensführung, 6. Aufl., Wiesbaden 2017.
- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Gesetz über Beiträge an die Genossenschaft Konzert und Theater St.Gallen (sGS 273.1) (2010), St.Gallen 2010.
- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Gesetz über die Spitalplanung und -finanzierung (sGS 320.1) (2012), St.Gallen 2012.
- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Immobilienverordnung (sGS 733.1) (2015), St.Gallen 2016.
- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Gemeindegesetz (GG) (sGS 151.2) (2009), St.Gallen 2014.
- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Finanzhaushaltsverordnung (FHV) (sGS 831.1) (1997), St.Gallen 2007.
- Regierung Kanton St. Gallen (2015): Immobilienstrategie Hochbauten 2015 des Kantons St.Gallen, RRB 2015/833, St.Gallen 2015.

- Kanton St.Gallen, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen, Staatsverwaltungsgesetz (sGS 140.1) (1994), St.Gallen 2012.
- Kanton St.Gallen, Hochbauamt, Baudepartement, Immobilienbericht (2012), St.Gallen 2012.
- Kanton Zug, Hochbauamt, Baudirektion, Hochbauamt (2017): Rahmenvertrag Mietzins und Betriebskosten, Zug 2017.
- Langen, H. (1980): Betriebliche Verrechnungspreise, in Albers, W. (Hrsg.): Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft, Stuttgart 1980.
- Leopoldsberger, G./Thomas, M./Schulte, K.-W. (Hrsg.)/Schäfers, W. (Hrsg.) (2004): Bewertung von Unternehmensimmobilien, in Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 2004.
- Maurer T. (2010): Herausforderung Liegenschaftenfinanzierung – anspruchsvolle Aufgabe in einem schwierigen Umfeld; Kosten reduzieren, Bauprozesse beschleunigen, Transparent erhöhen: Wunsch und Wirklichkeit, Zürich 2010.
- Müller, M./Kaven, B. (2007): Von der Kennzahl zum Steuerungssystem zum Management, in: Immobilien Zeitung, Nr. 8, Zürich 2007.
- Neumann, Günther (2001): Mit Benchmarking zu Führungskennzahlen im Corporate Real Estate (CREM) und Facility Management (FM), Frankfurt 2001.
- Pfnür, A. (1998): Stand und Entwicklung der Organisation des Immobilienmanagements bei Großunternehmen in Deutschland, Hamburg 1998.
- Ropeter-Ahlers, S.-E./Vaasse, N. (2004): Wirtschaftlichkeitsanalyse im Rahmen der Immobilienbereitstellung, in: Schulte, K.-W./Schäfers, W. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 2004.
- Schäfers, W. (1996): Strategisches Management von Unternehmensimmobilien, Bausteine einer theoretischen Konzeption und Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, Köln 1997.

- Schäfers, W./Haub, C. (2004): Shareholder Value-Analyse im Corporate Real Estate Management, in: Schulte, K.-W./Schäfers, W. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 2004.
- Schalcher, H.-R. (2009): Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung Bauherrenvertretung Immobilienbewirtschaftung, Zürich 2009.
- Schedler, K./Fischbacher, J./Lau, A. (2006): Immobilienmanagement in den Schweizer Gemeinden, Ergebnisse einer empirischen Studie. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus Universität St. Gallen (Hrsg.), St. Gallen 2006.
- Schmitz-Morkrammer, G. (1994): Beurteilung von Gewerbe-Immobilien und Bewertung an ausgewählten Beispielen aus der Sicht eines Kreditinstitutes, in Falk, B. (Hrsg.), Gewerbe-Immobilien, 6., überarbeitete und erweiterte Aufl., Landsberg/Lech 1994.
- Schulte, K.-W. (2008) (Hrsg.): Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München 2008.
- Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S./Thomas, M. (2005) (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition, 2. Auflage, Köln 2005.
- Schulte, K.-W./Schäfers, W./Wiffler M. (2004): Modernes Immobilien-Management bei Corporates und Publics, , in: Schulte, K.-W./Schäfers, W. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 2004.
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2017): Bundesgesetz über den Wald 921.0 (Waldgesetz, WaG), Bern 2017.
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) (2014): Ordnung SIA 102, Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten, Zürich 2014.
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) (2000): Dokumentation d0165, Kennzahlen im Immobilienmanagement, Zürich 2000.
- Seilheimer, S. (2007): Immobilien-Portfoliomanagement für die öffentliche Hand: Ziele, Nutzen und Vorgehen in der Praxis auf Basis von Benchmarks, Wiesbaden 2007.

- Stadt Bern, Gemeinderat (2013): Immobilienhandbuch Verwaltungsvermögen, Rollen, Aufgaben und Zuständigkeiten im Management Immobilien Verwaltungsvermögen der Stadt Bern, Bern 2013.
- Stadt Bern, Gemeinderat (2013): Richtlinien Raumkosten und Standards, Einzelheiten des Leistungsumfangs sowie Grundsätze für die Raumkostenverrechnung, für die Immobilien im Verwaltungsvermögen, Bern, 2013.
- Strassheimer, P. (2004): Public Real Estate Management, in: Schulte, K.-W./Schäfers, W. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 1998.
- Tiffe, A. (2007): Reverse Mortgage - Marktchancen, Kundenwünsche und Gestaltung, in: Immobilien & Finanzierung 17, Frankfurt am Main 2007.
- Tiggemann, F./Ecke, C./Strassheimer, P. (2004): Public Real Estate Management am Beispiel des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen, in: Schulte, K.-W./Schäfers, W. (Hrsg.): Handbuch Corporate Real Estate Management, Köln 2004.
- Unterreiner, F. P. (2005): Die Teilmärkte des Immobilienmarktes, in Bach, H. et al. (Hrsg.), Immobilienmarkt und Immobilienmanagement – Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft, München 2005.
- Van der Schaaf, Pity (2002): Public Real Estate Challenges for Governments, Delft, 2002.
- Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung, Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen 873.11 (2001), St.Gallen 2017.
- Walzel, B. (2008): Unterscheidung nach Immobilienart, in Schulte, k. W, (Hrsg.), Immobilienökonomie Band 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Aufl., München 2008.
- Wüest & Partner (Hrsg.) (2005): Immo-Monitoring 2005/3, Kapitel 7, Immobilien der öffentlichen Hand, Zürich 2005.

Internetquellen

Asset Management der öffentlichen Hand: http://www.immobilienamts.zh.ch/inter-net/audirektion/ima/de/ueber_uns/was_wir_tun/votraege_referate/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/asset_management_der.spooler.download.1399964230171.pdf/2009-09-17_Vortragstext-mit-Folien.pdf [abgerufen am 14.02.2017].

Klinik Wil: <http://www.psychiatrie-nord.sg.ch/home/wil.html>, [abgerufen am 25.03.2017].

Kostenaufschlagsmethode: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/83535/kostenaufschlagsmethode-v9.html>, [abgerufen am 22.02.2017].

Organigramm der Verwaltung des Kantons St.Gallen: http://www.sg.ch/k/verwaltung/_jcr_content/Par/downloadlist/DownloadListPar/download.ocFile/Organigramm_Departemente.pdf, 21.01.2017.

Privatkliniken: http://www.privatehospitals.ch/kliniken/?no_cache=1, [abgerufen am 22.03.2017].

Privatschulen: <http://www.privatschulen-schweiz.ch/>, [abgerufen am 22.03.2017].

Schweizerische Nationalbank (SNB): [https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblim?fromDate=2012-03&toDate=2017-03&dimSel=D0\(10J\)](https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblim?fromDate=2012-03&toDate=2017-03&dimSel=D0(10J)), [abgerufen am 15.04.2017].

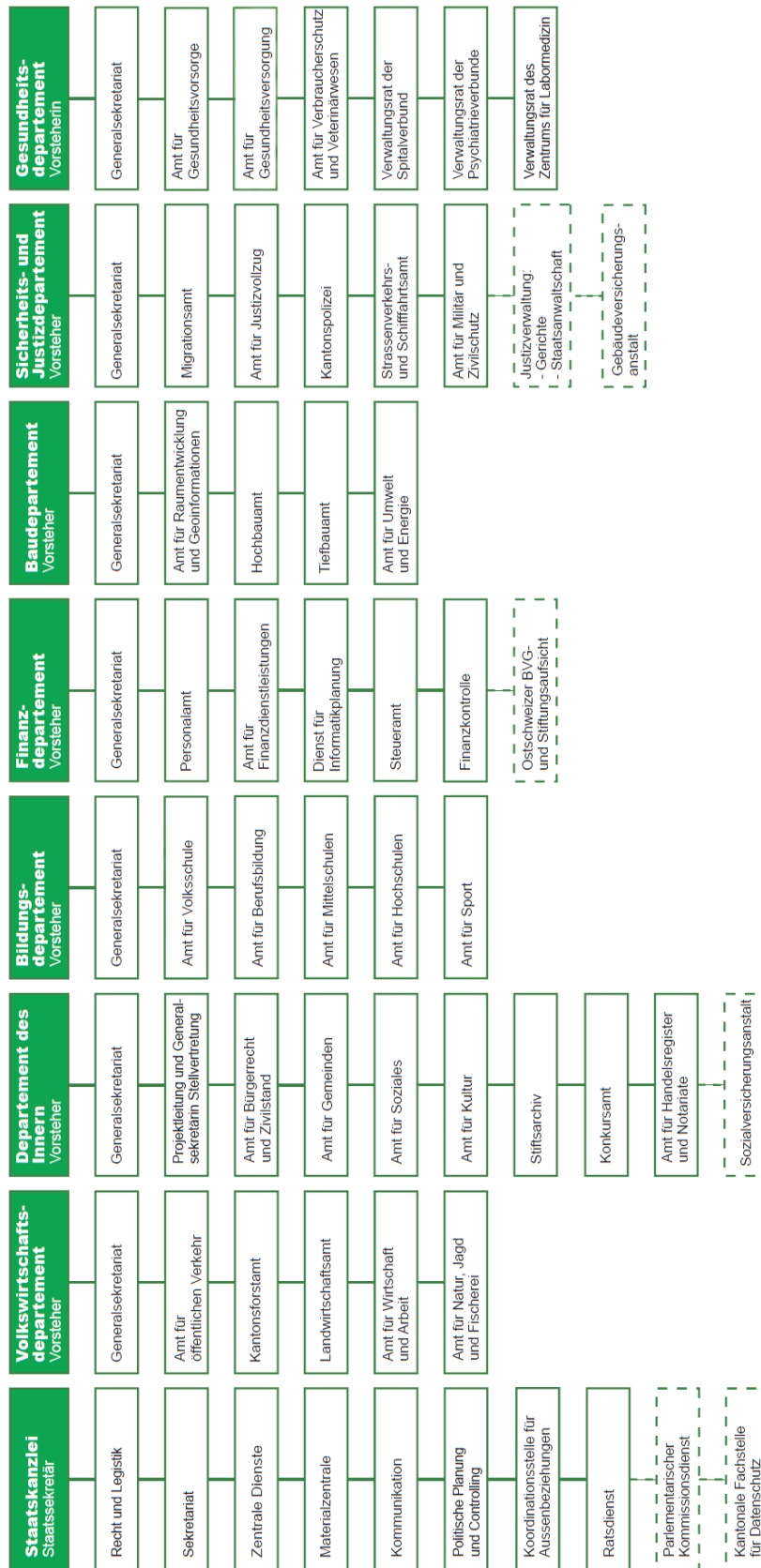
Spitalverbunde: <http://www.spitalverbunde.sg.ch/home/spitaeler.html>, [abgerufen am 24.03.2017].

Verrechnungspreise / Cost Plus Methode: <http://www.verrechnungspreis-infos.de/verrechnungspreismethoden/cost-plus> [abgerufen am 22.02.2017].

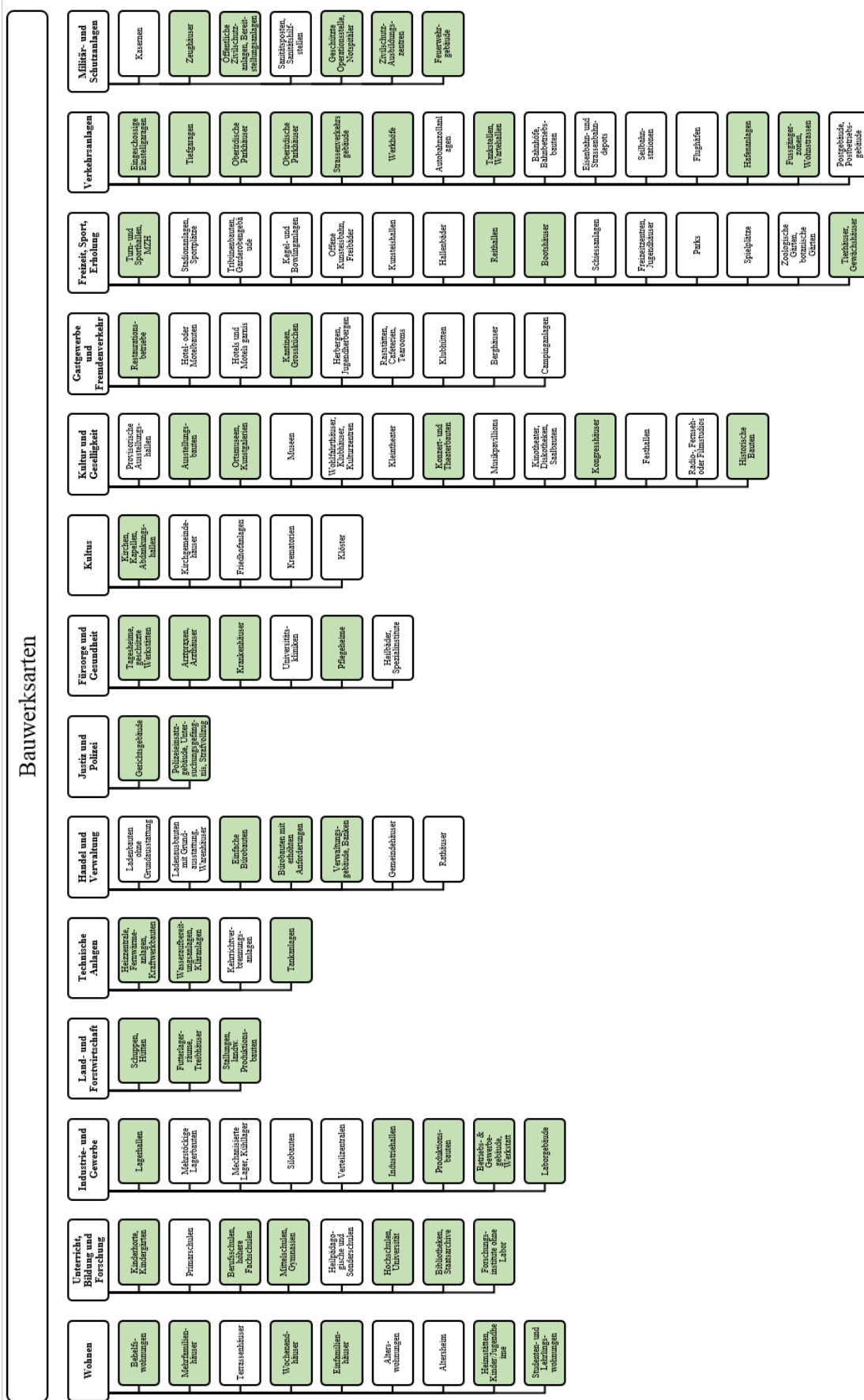
Wald: <http://www.wald.sg.ch/home/waldeigentum/waldteilung.html>, [abgerufen am 26.03.2017].

Anhang

Anhang A: Organigramm der Verwaltung des Kantons St.Gallen.



Anhang B



Anhang C

Aufteilung des Portfolios mit Bezeichnungen des Kantons St.Gallen per Ende 2016

Portfolios	Teilportfolio
A00 Allgemeine Verwaltung	A002 Allgemeine Verwaltung
A01 Öffentliche Sicherheit	A011-1 Prüfstellen A011-2 Kapo/Staatsanwaltschaft A012-1 Rechtspflege, Rechtsprechung A012-2 Strafvollzug A013-1 Militär und Zivilschutz
A02 Bildung	A021 Lehrmittelverlag A023-1 Berufsschulen A023-2 Mittelschulen A024-1 Hochschulen (Uni) A024-2 Hochschulen (PHS) A024-3 Fachhochschulen A025 Berufsberatung
A03 Kultur und Freizeit	A031 Kultur A032 Freizeit
A04 Gesundheit	A041-1 Spitäler A041-2 Psychiatrische Kliniken A044 Laborbauten
A05 Soziale Wohlfahrt	A054-1 Heimstätten A054-2 Asylzentren A054-3 Arbeitsämter A055-1 Fahrende
A06 Verkehr	A064 Schifffahrt
A07 Umwelt	A071 Abwasser / Abfall A072 Gewässer
A08 Volkswirtschaft	A082 Forstwirtschaft A083-1 Jagd / Fischerei A083-2 Steinbruch Starckenbach

Anhang E: Fragebogen von Stefan Barth, Kanton Luzern

Fragebogen für die Abschlussarbeit CUREM von Mathias Humm zum Thema:
**Public Real Estate Pricing Modelle und deren Anwendbarkeit auf Liegenschaften des
 Verwaltungsvermögens im Kanton**

1 Personalien

Institution Kanton Luzern, DS IMMO
 Person Stephan Barth 041 228 5096
 Funktion / Stellung Portfoliomanager
 Fragebogen / Interview vom 3.4.17_

2 Angliederung der Immobilien und deren Führung

Wo sind die Objekte des Verwaltungsvermögens für deren Führung angegliedert?

- Baudepartement / Hochbau
- Finanzdepartement
- Zentrale Dienste
- Andere

Aussagen zum Portfolio

- Grösse (Objekte / Wert) rund 1,5 Mia. CHF (GVL-Wert)
- Unterteilung in Teilportfolios 25

Wird das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens intern mittels PREM geführt?

- ja, wo angesiedelt
- nein
- Wird dies beabsichtigt
- Andere PREM kein def. Portfolioführungsmethode

3 Kostenverrechnung

Was ist der Auslöser für die Erhebung von Kostenverrechnungen?

- Transparenz Flächenkonsum
- Schaffung Kostenbewusstsein
- Mittel für Kostenoptimierung
- Benchmarking
- Erreichung Marktmieten
- Weiter

Verrechnet ihre Institution Nutzungsbereitstellungskosten an die Nutzer / Betreiber?

- ja, seit ca. 2006
- ja, teilweise bei
- nein
- ist geplant per
- weitere

Wird im Portfolio in marktgängige und nicht marktgängige Objekte unterschieden?

- Nein, keine Verrechnung
- Nein, weil gleiche Parameter
- Ja, weil nutzungsabhängig
- Marktgängige Nutzungen sind
- Unterscheidungs- und Beurteilungsmerkmale sind:

Wird bei allen Nutzern / Betreibern dieselbe Methode der Kostenverrechnung angewendet?

- Ja
- nein, nur bei
- nein
- weitere

Welche Modelle werden bei welchen Objekten/Objektarten oder -gruppen angewendet?

- Kostenmethode, Verrechnung der angefallenen Kosten
Anwendungsbereich: für alle Objekte
- Kosten-Plus Methode, Verrechnung der Kosten inkl. Mgmt Fee, etc.
Anwendungsbereich: _____
- Mietpreisverrechnung, Verrechnung nach Marktmieten
Anwendungsbereich: _____
- Vermieter-Mieter-Modell
Anwendungsbereich: _____
- Eigentümer –Modell
Anwendungsbereich: _____
- Weitere Modelle

Wie werden die Vielzahl von unterschiedlichen Gebäuden / Nutzungen geclustert, wenn ja wie?

- Allg. Verwaltungsbauten _____
- Polizeibauten _____
- Gerichte _____
- Straf-/Massnahmenvollzug _____
- Spitäler _____
- Kliniken / Heimstätten _____
- Schulen (Mittel-/Berufs-) _____
- Schulen (Uni/Fachhoch-) _____
- Kultur (Theater/Konzert) _____
- Weiter / Unterteilungen historische Gebäude

Welche Komponenten sind für die Kostenberechnung enthalten und wie werden diese erhoben?

- Marktmiete _____
- Vergleichsmiete _____
- Grundstück (zB Lageklasse) _____
- Lage der Objekte (Stadt/Land /Landwirtschaft) _____
- Gebäude-Produktionskosten _____
- Buchwerte _____
- Gebäudealter _____
- Gebäudeversicherungswerte _____
- Finanzierungskosten _____
- Kapitalisierungskosten _____
- Amortisationskosten _____
- Abschreibungen _____
- Volumen _____
- Verwaltungskosten _____
- Management-Fee _____
- Versicherungen _____
- Steuern _____
- Nebenkosten _____
- Hauswartleistungen _____
- Ver-/Entsorgung _____
- Heizung-/Warmwasser _____
- Reinigung _____
- Umgebung / Winterdienst _____
- Betriebskosten _____
- FM Dienstleistungen (interne) _____
- Geschossflächen (GF) _____

- Hauptnutzflächen (HNF) _____
- Nebenutzflächen (NNF) _____
- Arbeitsplätze der Nutzer _____
- Mitarbeiter vor Ort _____
- Gebäude Nutzung (Büro/Produktion/Lager/PP) _____
- Geschoss / Lage _____
- Baualter/Zustand _____
- Grosszyklische Investitionen _____
- Instandhaltungen _____
- Weitere _____

Wie gehen Sie mit Regelungen und Spezialfällen um?

- „Mietdauer“ (Dauer der Vereinbarung) _____
- Vorzeitige Rückgaben von Objekten _____
- Vorzeitige Rückgaben von Teilflächen im Objekt _____
- Anpassungsmethode der "Mietvereinbarung" _____
- Anpassungsintervall der "Mietvereinbarung" _____
- Drittvermietung in passantenstarker EG-Fläche _____
- Renditeerwartungen der Objekte _____
- Mindestverbleibdauer in Neubauten _____
- Mindestverbleibdauer in sanierten Objekten _____

nur Korrekturen
bei aufwändigen,
historischen Bauten

4 Reaktionen der Nutzer / Betreiber beim Einführen der Verrechnung

Wie ist die Reaktion der Nutzer auf die Verrechnung bei deren Ankündigung / Einführung (von „Willkommen“ bis „Unnötig und überflüssig“) Folgende Auflistung bildet exemplarisch die Immobilien des Kantons St.Gallen ab.

Dienststellen / Ämter

- Kantonale Verwaltungen _____
- Polizeigebäude _____
- Justizgebäude _____
- Kantonsforstbauten _____
- Verkehrsbauten _____
- Werkhöfe (TBA) _____
- Strasseninspektorate _____

grundsätzlich
keine negativen Rückmeldungen

//

Unselbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- Schulen Sekundarstufe 2 _____
- Berufs- und Mittelschulen _____
- Landwirtschaftliche Zentren _____
- Strafvollzug _____
- Massnahmenvollzug _____
- Weitere _____

//

Selbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- Spitäler _____
- Kliniken _____
- Heimstätten _____
- Laboratorien _____
- Hochschulen _____
- Weitere _____

//

Spezialvereinbarungen

- Stiftungen _____
- Vereine _____

~~_____~~

- Theater
- Spezialbauten
- Bundesverwaltungsgericht
- Weitere

_____ //

Wurden die Kostenerhebungen auch verrechnet

- Ja, weil
- Ja, teilweise weil
- Nein, weil
- Weitere Begründung

Sache Eigentümer / Vermieter

Umgang der Nutzer / Betreiber nach Einführung des "Nutzungsentschädigung"

- Voll zufrieden
- Gute Sache
- Keine Reaktion, weil „Nullsummenspiel“ teilweise
- Keine Reaktion, weil „Mieten“ zu einer Budgeterhöhung führt
- Einfluss auf das Globalbudget
- Leichte Ablehnung
- Totaler Aufstand
- Weitere

Sondereffekte aus den Kostenerhebungen

- Keine
- Überprüfung des Flächenkonsums
- Flächenreduktionen
- Auszug aus den Objekten an einen günstigeren Standort
- Kürzungen von Drittleistungen
- Ausgliederung der Hauswartung an Dritte
- Interne Parkplatzverrechnung an die Mitarbeiter
- Politischer Druck der Nutzer-Departemente auf Verrechnung

5 Beispiel

Ist es möglich, dass ich ein klärendes Berechnungsbeispiel von Ihnen erhalten könnte. Dieses behandle ich vertraulich und fließt als Dokument nicht in die Arbeit mit ein.

nach Rücksprache evtl. möglich

Anhang F: Fragebogen von Walter Lüscher, Kanton Solothurn

Fragebogen für die Abschlussarbeit CUREM von Mathias Humm zum Thema:

Public Real Estate Pricing Modelle und deren Anwendbarkeit auf Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Kanton**1 Personalien**

Institution	Bau- und Justizdepartement / Hochbauamt, Solothurn
Person	Walter Lüscher, Dipl. Buchhalter
Funktion / Stellung	Hochbauamt, Leiter Zentrale Dienste
Fragebogen / Interview vom	22. März 2017

2 Angliederung der Immobilien und deren Führung

Wo sind die Objekte des Verwaltungsvermögens für deren Führung angegliedert?

- Baudepartement / Hochbau
 Finanzdepartement
 Zentrale Dienste
 Andere _____

Aussagen zum Portfolio

- Grösse (Objekte / Wert) rund ca. 1,2 Mia Fr.
 Unterteilung in Teilportfolios nein _____

Wird das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens intern mittels PREM geführt?

- ja, wo angesiedelt _____
 nein _____
 Wird dies beabsichtigt _____
 Andere SAP Anlagebuchhaltung

3 Kostenverrechnung

Was ist der Auslöser für die Erhebung von Kostenverrechnungen?

- Transparenz Flächenkonsum _____
 Schaffung Kostenbewusstsein _____
 Mittel für Kostenoptimierung _____
 Benchmarking _____
 Erreichung Marktmieten _____
 Weiter _____

Verrechnet ihre Institution Nutzungsbereitstellungskosten an die Nutzer / Betreiber?

- ja, seit _____
 ja, teilweise bei _____
 nein _____
 ist geplant per _____
 weitere _____

Wird im Portfolio in marktgängige und nicht marktgängige Objekte unterschieden?

- Nein, keine Verrechnung _____
 Nein, weil gleiche Parameter _____
 Ja, weil nutzungsabhängig _____
 Marktgängige Nutzungen sind _____
 Unterscheidungs -und Beurteilungsmerkmale sind: _____

Wird bei allen Nutzern / Betreibern dieselbe Methode der Kostenverrechnung angewendet?

- Ja _____
 nein, nur bei _____
 nein _____
 weitere _____

Welche Modelle werden bei welchen Objekten/Objektarten oder -gruppen angewendet?

- Kostenmethode, Verrechnung der angefallenen Kosten
Anwendungsbereich: _____
- Kosten-Plus Methode, Verrechnung der Kosten inkl. Mgmt Fee, etc.
Anwendungsbereich: _____
- Mietpreisverrechnung, Verrechnung nach Marktmieten
Anwendungsbereich: _____
- Vermieter-Mieter-Modell
Anwendungsbereich: _____
- Eigentümer –Modell
Anwendungsbereich: _____
- Weitere Modelle _____

Wie werden die Vielzahl von unterschiedlichen Gebäuden / Nutzungen geclustert, wenn ja wie?

- Allg. Verwaltungsbauten _____
- Polizeibauten _____
- Gerichte _____
- Straf-/Massnahmenvollzug _____
- Spitäler _____
- Kliniken / Heimstätten _____
- Schulen (Mittel-/Berufs-) _____
- Schulen (Uni/Fachhoch-) _____
- Kultur (Theater/Konzert) _____
- Weiter / Unterteilungen _____

Welche Komponenten sind für die Kostenberechnung enthalten und wie werden diese erhoben?

- Marktmiete _____
- Vergleichsmiete _____
- Grundstück (zB Lageklasse) _____
- Lage der Objekte (Stadt/Land /Landwirtschaft) _____
- Gebäude-Produktionskosten _____
- Buchwerte _____
- Gebäudealter _____
- Gebäudeversicherungswerte _____
- Finanzierungskosten _____
- Kapitalisierungskosten _____
- Amortisationskosten _____
- Abschreibungen _____
- Volumen _____
- Verwaltungskosten _____
- Management-Fee _____
- Versicherungen _____
- Steuern _____
- Nebenkosten _____
- Hauswartleistungen _____
- Ver-/Entsorgung _____
- Heizung-/Warmwasser _____
- Reinigung _____
- Umgebung / Winterdienst _____
- Betriebskosten _____
- FM Dienstleistungen (interne) _____
- Geschossflächen (GF) _____

- X Hauptnutzflächen (HNF) _____
- o Nebennutzflächen (NNF) _____
- o Arbeitsplätze der Nutzer _____
- o Mitarbeiter vor Ort _____
- o Gebäude Nutzung (Büro/Produktion/Lager/PP) _____
- o Geschoss / Lage _____
- o Baualter/Zustand _____
- o Grosszyklische Investitionen _____
- o Instandhaltungen _____
- o Weitere _____

Wie gehen Sie mit Regelungen und Spezialfällen um?

- X „Mietdauer“ (Dauer der Vereinbarung) Mietdauer entspricht Budgetjahr
- o Vorzeitige Rückgaben von Objekten _____
- o Vorzeitige Rückgaben von Teilflächen im Objekt _____
- o Anpassungsmethode der "Mietvereinbarung" _____
- o Anpassungsintervall der "Mietvereinbarung" _____
- o Drittvermietung in passantenstarker EG-Fläche _____
- o Renditeerwartungen der Objekte _____
- o Mindestverbleibdauer in Neubauten _____
- o Mindestverbleibdauer in sanierten Objekten _____

4 Reaktionen der Nutzer / Betreiber beim Einführen der Verrechnung

Wie ist die Reaktion der Nutzer auf die Verrechnung bei deren Ankündigung / Einführung (von „Willkommen“ bis „Unnötig und überflüssig“) Folgende Auflistung bildet exemplarisch die Immobilien des Kantons St.Gallen ab.

- Dienststellen / Ämter wurde kritisch hinterfragt – Kontrolle der Berechnung
- o Kantonale Verwaltungen _____
 - o Polizeigebäude _____
 - o Justizgebäude _____
 - o Kantonsforstbauten _____
 - o Verkehrsbauten _____
 - o Werkhöfe (TBA) _____
 - o Strasseninspektorate _____

Unselbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- o Schulen Sekundarstufe 2 _____
- o Berufs- und Mittelschulen _____
- o Landwirtschaftliche Zentren _____
- o Strafvollzug _____
- o Massnahmenvollzug _____
- o Weitere _____

Selbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- o Spitäler _____
- o Kliniken _____
- o Heimstätten _____
- o Laboratorien _____
- o Hochschulen _____
- o Weitere _____

Spezialvereinbarungen

- o Stiftungen _____
- o Vereine _____

- Theater _____
- Spezialbauten _____
- Bundesverwaltungsgericht _____
- Weitere _____

Wurden die Kostenerhebungen auch verrechnet

- Ja, weil _____
- Ja, teilweise weil _____
- Nein, weil es sich um interne Verrechnung handelt – nicht relevant!
- Weitere Begründung _____

Umgang der Nutzer / Betreiber nach Einführung des "Nutzungsentschädigung"

- Voll zufrieden _____
- Gute Sache _____
- Keine Reaktion, weil „Nullsummenspiel“ _____
- Keine Reaktion, weil „Mieten“ zu einer Budgeterhöhung führt _____
- Einfluss auf das Globalbudget _____
- Leichte Ablehnung _____
- Totaler Aufstand _____
- Weitere Umgang mit Benutzungsflächen besser bzw. tiefer

Sondereffekte aus den Kostenerhebungen

- Keine _____
- Überprüfung des Flächenkonsums _____
- Flächenreduktionen _____
- Auszug aus den Objekten an einen günstigeren Standort _____
- Kürzungen von Drittleistungen _____
- Ausgliederung der Hauswartung an Dritte _____
- Interne Parkplatzverrechnung an die Mitarbeiter _____
- Politischer Druck der Nutzer-Departemente auf Verrechnung _____

5 Beispiel

Ist es möglich, dass ich ein klärendes Berechnungsbeispiel von Ihnen erhalten könnte. Dieses behandle ich vertraulich und fließt als Dokument nicht in die Arbeit mit ein.

Anhang G: Fragebogen von Andreas Vonrufs, Kanton Zürich

Fragebogen für die Abschlussarbeit CUREM von Mathias Humm zum Thema:

Public Real Estate Pricing Modelle und deren Anwendbarkeit auf Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Kanton**1 Personalien**

Institution **Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt, Immobilienbewirtschaftung, Steuerung Bewirtschaftung**

Person **Andreas Vonrufs**

Funktion / Stellung **Ressortleiter Steuerung Bewirtschaftung / Stv| Abteilungsleiter IBW**

Fragebogen / Interview vom **22.03.17**

2 Angliederung der Immobilien und deren Führung

Wo sind die Objekte des Verwaltungsvermögens für deren Führung angegliedert?

- Baudepartement / Hochbau
- Finanzdepartement
- Zentrale Dienste
- Andere **X** **Baudirektion, Immobilienamt**

Aussagen zum Portfolio

- Grösse (Objekte / Wert) **ca. 1'600 Liegenschaften im VV. / ca. 500 im FV**
- Unterteilung in Teilportfolios **s.o.**

Wird das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens intern mittels PREM geführt?

- ja, wo angesiedelt **Baudirektion, Immobilienamt, Immobilienmanagement, Portfoliomgmt**
- nein _____
- Wird dies beabsichtigt _____
- Andere _____

3 Kostenverrechnung

Was ist der Auslöser für die Erhebung von Kostenverrechnungen?

- Transparenz Flächenkonsum **X,**
- Schaffung Kostenbewusstsein **X unbedingt**
- Mittel für Kostenoptimierung **X**
- Benchmarking **X**
- Erreichung Marktmieten **Nein, verrechnen Kostenmiete**
- Weiter _____

Verrechnet ihre Institution Nutzungsbereitstellungskosten an die Nutzer / Betreiber?

- ja, seit _____
- ja, teilweise bei **Verrechnung wird bei ca. 160 Immobilien des Verwaltungsvermögens durchgeführt. Mit Einführung des geplanten Mietermodells (KR-Beschluss) wird dies in weit mehr Immobilien der Fall sein.**
- nein _____
- ist geplant per _____
- weitere _____

Wird im Portfolio in marktgängige und nicht marktgängige Objekte unterschieden?

- Nein, keine Verrechnung _____
- Nein, weil gleiche Parameter **X**
- Ja, weil nutzungsabhängig _____
- Marktgängige Nutzungen sind _____
- Unterscheidungs- und Beurteilungsmerkmale sind: _____

Wird bei allen Nutzern / Betreibern dieselbe Methode der Kostenverrechnung angewendet?

- Ja **X (innerhalb des Geltungsbereichs (160) ja und spätestens mit Einführung des Mietermodells ab 2019 auf weitere Gebäude**

- nein, nur bei _____
- nein _____
- weitere _____

Welche Modelle werden bei welchen Objekten/Objektarten oder -gruppen angewendet?

- Kostenmethode, Verrechnung der angefallen Kosten
Anwendungsbereich: **Erfolgt gleich nach dem gleichen Verrechnungskonzept (Kostenmiete)**
- Kosten-Plus Methode, Verrechnung der Kosten inkl. Mgmt Fee, etc.
Anwendungsbereich: **Managementkosten werden zwar statistisch erhoben, verbleiben jedoch beim IMA**
- Mietpreisverrechnung, Verrechnung nach Marktmieten
Anwendungsbereich: _____
- Vermieter-Mieter-Modell
Anwendungsbereich: _____
- Eigentümer –Modell
Anwendungsbereich: _____
- Weitere Modelle _____

Wie werden die Vielzahl von unterschiedlichen Gebäuden / Nutzungen geclustert, wenn ja wie?

- Allg. Verwaltungsbauten _____
 - Polizeibauten _____
 - Gerichte _____
 - Straf-/Massnahmenvollzug _____
 - Spitäler _____
 - Kliniken / Heimstätten _____
 - Schulen (Mittel-/Berufs-) _____
 - Schulen (Uni/Fachhoch-) _____
 - Kultur (Theater/Konzert) _____
 - Weiter / Unterteilungen _____
- Gleichartige Gebäude werden zusammengenommen, die Gliederung erfolgt nach OAG, Objektartengliederung in Bezirksgebäude, Engere Zentralverwaltung, Einzelgenutzte Gebäude- Polizeiposten. (Das IMA ist heute nur für die Bewirtschaftung mit Büronutzung zuständig.)**

Welche Komponenten sind für die Kostenberechnung enthalten und wie werden diese erhoben?

- Marktmiete _____
- Vergleichsmiete _____
- Grundstück (zB Lageklasse) _____
- Lage der Objekte (Stadt/Land /Landwirtschaft) _____
- Gebäude-Produktionskosten _____
- Buchwerte _____
- Gebäudealter _____
- Gebäudeversicherungswerte _____
- Finanzierungskosten _____
- Kapitalisierungskosten **X**
- Amortisationskosten _____
- Abschreibungen **X**
- Volumen _____
- Verwaltungskosten **(x)**
- Management-Fee _____
- Versicherungen **X (eigentümerseitige Betriebskosten, nicht verrechenbar)**
- Steuern _____
- Nebenkosten **X**
- Hauswartleistungen **X**

○ Ver-/Entsorgung	X
○ Heizung-/Warmwasser	X
○ Reinigung	X (Kosten externe Dienstleister)
○ Umgebung / Winterdienst	X
○ Betriebskosten	X_(unterscheiden wir zwischen eigentümerseitigen BK und nutzerseitigen BK)
○ FM Dienstleistungen (interne)	X (Kundendienst FM = Helpdesk)
○ Geschossflächen (GF)	_____
○ Hauptnutzflächen (HNF)	x gemietete Fläche der Nutzer
○ Nebennutzflächen (NNF)	_____
○ Arbeitsplätze der Nutzer	_____
○ Mitarbeiter vor Ort	_____
○ Gebäude Nutzung (Büro/Produktion/Lager/PP)	_____
○ Geschoss / Lage	_____
○ Baualter/Zustand	X Zustand Einteilung 1-3
○ Grosszyklische Investitionen	_____
○ Instandhaltungen	X (Instandsetzung)
○ Weitere	X Mieterausbau

Wie gehen Sie mit Regelungen und Spezialfällen um?

○ „Mietdauer“ (Dauer der Vereinbarung)	unbeschränkt
○ Vorzeitige Rückgaben von Objekten	situativ
○ Vorzeitige Rückgaben von Teilflächen im Objekt	situativ, i. d. R, nicht möglich
○ Anpassungsmethode der "Mietvereinbarung"	_____
○ Anpassungsintervall der "Mietvereinbarung"	_____
○ Drittvermietung in passantenstarker EG-Fläche	Als Teil des FV Marktmiete
○ Renditeerwartungen der Objekte	keine Regelung
○ Mindestverbleibdauer in Neubauten	keine Regelung
○ Mindestverbleibdauer in sanierten Objekten	keine Regelung

4 Reaktionen der Nutzer / Betreiber beim Einführen der Verrechnung

Wie ist die Reaktion der Nutzer auf die Verrechnung bei deren Ankündigung / Einführung (von „Willkommen“ bis „Unnötig und überflüssig“) Folgende Auflistung bildet exemplarisch die Immobilien des Kantons St. Gallen ab.

Die Verrechnung nach dem neuen Modell gilt nur für eine beschränkte, ausgewählte Anzahl an Liegenschaften (Nur Bürobauten). Die Reaktionen sind von Willkommen bis kritisch.

Dienststellen / Ämter

○ Kantonale Verwaltungen	x
○ Polizeigebäude	x
○ Justizgebäude	x
○ Kantonsforstbauten	nicht betroffen
○ Verkehrsbauten	nicht betroffen
○ Werkhöfe (TBA)	nicht betroffen
○ Strasseninspektorate	nicht betroffen

Unselbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

○ Schulen Sekundarstufe 2	heute nicht betroffen
○ Berufs- und Mittelschulen	heute nicht betroffen
○ Landwirtschaftliche Zentren	heute nicht betroffen
○ Strafvollzug	heute nicht betroffen
○ Massnahmenvollzug	heute nicht betroffen
○ Weitere	_____

Selbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

○ Spitäler	heute nicht betroffen
------------	-----------------------

- Kliniken heute nicht betroffen
- Heimstätten heute nicht betroffen
- Laboratorien heute nicht betroffen
- Hochschulen heute nicht betroffen
- Weitere _____

Spezialvereinbarungen

- Stiftungen heute nicht betroffen
- Vereine heute nicht betroffen
- Theater heute nicht betroffen
- Spezialbauten heute nicht betroffen
- Bundesverwaltungsgericht heute nicht betroffen
- Weitere _____

Wurden die Kostenerhebungen auch verrechnet

- Ja, weil _____
- Ja, teilweise weil _____
- Nein, weil X, war kein Thema
- Weitere Begründung _____

Umgang der Nutzer / Betreiber nach Einführung der "Nutzungsentschädigung"

Das System wird derzeit eingeführt

- Voll zufrieden _____
- Gute Sache _____
- Keine Reaktion, weil „Nullsummenspiel“ _____
- Keine Reaktion, weil „Mieten“ zu einer Budgeterhöhung führt _____
- Einfluss auf das Globalbudget _____
- Leichte Ablehnung _____
- Totaler Aufstand _____
- Weitere _____

Sondereffekte aus den Kostenerhebungen

- Keine x
- Überprüfung des Flächenkonsums _____
- Flächenreduktionen _____
- Auszug aus den Objekten an einen günstigeren Standort _____
- Kürzungen von Dritteleistungen _____
- Ausgliederung der Hauswartung an Dritte _____
- Interne Parkplatzverrechnung an die Mitarbeiter _____
- Politischer Druck der Nutzer-Departemente auf Verrechnung _____

5 Beispiel

Ist es möglich, dass ich ein klärendes Berechnungsbeispiel von Ihnen erhalten könnte. Dieses behandle ich vertraulich und fliesst als Dokument nicht in die Arbeit mit ein.

Die Errechnung der Kostenmiete erfolgt unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes (Gewichtung) und der Gewichtung der Fläche nach OAG siehe unten.

Anteil Zinsen an Zinsen/Abschreibu	45.00%	CAFm	Gruppel	Zustand	Miete m2 ohne Zuschl	FlächenNF x Raumtyp	Zinsen/Abschr S	Zinszuschlag pro m2	Miete pro m2 inkl. Zusi
Zuschlag Zinsen	0.25%	AUS.080	eZV	1	292.72	2678	625'551	13.14	306
Zinsen bisher	2.00%	BAS.090	BZV	2	306.65	14069	3'165'944	13.46	320

Totalmiete eines
Pools, nach OAG
(mehrere Objekte)
CHF
12'000'000.00

Zustand	Zustand gewichtet		Fläche gewichtet		Totalmiete
	Gewicht	m2 tatsächlich	m2 gewichtet	Miete/m2	
Top	1	12889.444	12889.444	CHF 306	CHF
Mittel	0.84	35985	30227.4	CHF 320	CHF
Sanierung	-	-	-	-	-
Total		48874.444	43116.844		CHF 12'000'000.

Anhang H: Fragebogen von Andreas Stalder, Kanton Zug

Fragebogen für die Abschlussarbeit CUREM von Mathias Humm zum Thema:
**Public Real Estate Pricing Modelle und deren Anwendbarkeit auf Liegenschaften des
 Verwaltungsvermögens im Kanton**

1 Personalien

Institution Hochbauamt Kanton Zug
 Person Andreas Stalder
 Funktion / Stellung Leiter Zentrale Dienste
 Fragebogen / Interview vom 24.3.2022

2 Angliederung der Immobilien und deren Führung

Wo sind die Objekte des Verwaltungsvermögens für deren Führung angegliedert?

- Baudepartement / Hochbau
 Finanzdepartement
 Zentrale Dienste
 Andere _____

Aussagen zum Portfolio

- Grösse (Objekte / Wert) 1,07 Mia Gebäudeversicherungswert
 Unterteilung in Teilportfolios _____

Wird das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens intern mittels PREM geführt?

- ja, wo angesiedelt im Hochbauamt
 nein _____
 Wird dies beabsichtigt _____
 Andere _____

3 Kostenverrechnung

Was ist der Auslöser für die Erhebung von Kostenverrechnungen?

- Transparenz Flächenkonsum _____
 Schaffung Kostenbewusstsein _____
 Mittel für Kostenoptimierung _____
 Benchmarking _____
 Erreichung Marktmieten _____
 Weiter _____

Verrechnet ihre Institution Nutzungsbereitstellungskosten an die Nutzer / Betreiber?

- ja, seit _____
 ja, teilweise bei rund der Hälfte aller Anbieter
 nein _____
 ist geplant per _____
 weitere _____

Wird im Portfolio in marktgängige und nicht marktgängige Objekte unterschieden?

- Nein, keine Verrechnung _____
 Nein, weil gleiche Parameter _____
 Ja, weil nutzungsabhängig _____
 Marktgängige Nutzungen sind _____
 Unterscheidungs- und Beurteilungsmerkmale sind: _____

Wird bei allen Nutzern / Betreibern dieselbe Methode der Kostenverrechnung angewendet?

- Ja _____
 nein, nur bei _____
 nein _____
 weitere _____

Welche Modelle werden bei welchen Objekten/Objektarten oder -gruppen angewendet?

- Kostenmethode, Verrechnung der angefallenen Kosten
Anwendungsbereich: _____
- Kosten-Plus Methode, Verrechnung der Kosten inkl. Mgmt Fee, etc.
Anwendungsbereich: _____
- Mietpreisverrechnung, Verrechnung nach Marktmieten
Anwendungsbereich: _____
- Vermieter-Mieter-Modell
Anwendungsbereich: _____
- Eigentümer –Modell
Anwendungsbereich: _____
- Weitere Modelle *Verrechnung von Standardkosten gemäß Modellrechnung*

Wie werden die Vielzahl von unterschiedlichen Gebäuden / Nutzungen geclustert, wenn ja wie?

- Allg. Verwaltungsbauten _____
- Polizeibauten _____
- Gerichte _____
- Straf-/Massnahmenvollzug _____
- Spitäler _____
- Kliniken / Heimstätten _____
- Schulen (Mittel-/Berufs-) _____
- Schulen (Uni/Fachhoch-) _____
- Kultur (Theater/Konzert) _____
- Weiter / Unterteilungen _____

Welche Komponenten sind für die Kostenberechnung enthalten und wie werden diese erhoben?

- Marktmiete _____
 - Vergleichsmiete _____
 - Grundstück (zB Lageklasse) _____
 - Lage der Objekte (Stadt/Land /Landwirtschaft) _____
 - Gebäude-Produktionskosten _____
 - Buchwerte _____
 - Gebäudealter _____
 - Gebäudeversicherungswerte _____
 - Finanzierungskosten _____
 - Kapitalisierungskosten _____
 - Amortisationskosten _____
 - Abschreibungen _____
 - Volumen _____
 - Verwaltungskosten _____
 - Management-Fee _____
 - Versicherungen _____
 - Steuern _____
 - Nebenkosten _____
 - Hauswartleistungen _____
 - Ver-/Entsorgung _____
 - Heizung-/Warmwasser _____
 - Reinigung _____
 - Umgebung / Winterdienst _____
 - Betriebskosten _____
 - FM Dienstleistungen (interne) _____
 - Geschossflächen (GF) _____
- Nicht relevant, Modellrechnung*

- Hauptnutzflächen (HNF) _____
- Nebenutzflächen (NNF) _____
- Arbeitsplätze der Nutzer _____
- Mitarbeiter vor Ort _____
- Gebäude Nutzung (Büro/Produktion/Lager/PP) _____
- Geschoss / Lage _____
- Baualter/Zustand _____
- Grosszyklische Investitionen _____
- Instandhaltungen _____
- Weitere _____

Wie gehen Sie mit Regelungen und Spezialfällen um?

- „Mietdauer“ (Dauer der Vereinbarung) _____
- Vorzeitige Rückgaben von Objekten _____
- Vorzeitige Rückgaben von Teilflächen im Objekt _____
- Anpassungsmethode der "Mietvereinbarung" _____
- Anpassungsintervall der "Mietvereinbarung" *Jährliche Überprüfung und Anpassung*
- Drittvermietung in passantenstarker EG-Fläche _____
- Renditeerwartungen der Objekte _____
- Mindestverbleibdauer in Neubauten _____
- Mindestverbleibdauer in sanierten Objekten _____

4 Reaktionen der Nutzer / Betreiber beim Einführen der Verrechnung

Wie ist die Reaktion der Nutzer auf die Verrechnung bei deren Ankündigung / Einführung (von „Willkommen“ bis „Unnötig und überflüssig“) Folgende Auflistung bildet exemplarisch die Immobilien des Kantons St.Gallen ab.

Dienststellen / Ämter

- Kantonale Verwaltungen _____
- Polizeigebäude _____
- Justizgebäude _____
- Kantonsforstbauten _____
- Verkehrsbauten _____
- Werkhöfe (TBA) _____
- Strasseninspektorate _____

Die Verrechnung der Kosten über KLR wurde vom Regierungsrat entschieden. Wir erhalten nur noch keine Rückmeldungen.

Unselbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- Schulen Sekundarstufe 2 _____
- Berufs- und Mittelschulen _____
- Landwirtschaftliche Zentren _____
- Strafvollzug _____
- Massnahmenvollzug _____
- Weitere _____

Selbständig-öffentlich-rechtliche Anstalten

- Spitäler _____
- Kliniken _____
- Heimstätten _____
- Laboratorien _____
- Hochschulen _____
- Weitere _____

Spezialvereinbarungen

- Stiftungen _____
- Vereine _____

- Theater _____
- Spezialbauten _____
- Bundesverwaltungsgericht _____
- Weitere _____

Wurden die Kostenerhebungen auch verrechnet

- Ja, weil _____
- Ja, teilweise weil _____
- Nein, weil Relativ wenig Aufwand (Rika 3 Mann tage für alle Ambis)
- Weitere Begründung _____

Umgang der Nutzer / Betreiber nach Einführung des "Nutzungsentschädigung"

- Voll zufrieden _____
- Gute Sache _____
- Keine Reaktion, weil „Nullsummenspiel“ FIBU Budget wird nicht beachtet
- Keine Reaktion, weil „Mieten“ zu einer Budgeterhöhung führt _____
- Einfluss auf das Globalbudget _____
- Leichte Ablehnung _____
- Totaler Aufstand _____
- Weitere _____

Sondereffekte aus den Kostenerhebungen

- Keine Steuereffekte sind minimal, da kein Einfluss auf FIBU Budget
- Überprüfung des Flächenkonsums _____
- Flächenreduktionen _____
- Auszug aus den Objekten an einen günstigeren Standort _____
- Kürzungen von Dritteleistungen _____
- Ausgliederung der Hauswartung an Dritte _____
- Interne Parkplatzverrechnung an die Mitarbeiter _____
- Politischer Druck der Nutzer-Departemente auf Verrechnung _____

5 Beispiel

Ist es möglich, dass ich ein klärendes Berechnungsbeispiel von Ihnen erhalten könnte. Dieses behandle ich vertraulich und fließt als Dokument nicht in die Arbeit mit ein.

Vgl. separate Dokumentenbox unten

Anhang I: Vergleich VMF zu HNF

Auswertung einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft und 4 weiterer Portfolios, die in der Erfassung, der Bearbeitung und Führung bei Move Consultants AG, Basel sind.

Auswertung vom 24. April 2017

Portfolio-Bezeichnung	Eigentümer	HNF	VMF	VMF zu HNF
Portfolio A		483'568 m2	508'963 m2	105.3%
Portfolio B		324'989 m2	326'443 m2	100.4%
Portfolio C		315'792 m2	318'111 m2	100.7%
Portfolio D		1'630'628 m2	1'640'817 m2	100.6%
Portfolio E		508'431 m2	518'676 m2	102.0%
Summe		3'263'408 m2	3'313'010 m2	101.5%

VE	PF	TPF	Erstellungskosten / m ² HNF	Erstellungskosten / GYAN / GYAN /	Alterswertung	Erstellungskosten bereinigt	Grundstückswert pro m ²	Grundstückswert	Verzinsung (1,0% auf Grundstück - Erstellung)	Eigentümerkosten (EK) (1,8% Erstellung)	Nettomietkosten / m ² HNF	Marktmiete (50% Quantil)	Jahres Marktmiete (HMF 1-6 - m ² -Preis)	Opportunitätskosten / m ² HNF	Opportunitätskosten / Jahr	Marktmiete 50% Quantil Büro	Marktmiete 50% Quantil Gewert									
1001	A00	A002	5'500	32'152'266	98,1%	31'533'375	320	531'520	281'470	578'741	840'211	144	188	1'157'482	317'270	54	188	112								
1008	A00	A002	5'500	294'800	71,7%	211'273	320	6'948	2'413	5'506	7'720	144	188	10'613	2'893	54	188	112								
1009	A00	A002	5'500	782'595	70,1%	548'433	320	28'256	6'487	14'087	20'574	145	188	28'173	7'600	53	188	112								
1019	A00	A002	5'500	2'609'090	70,0%	1'825'668	320	193'228	22'467	46'364	63'431	146	188	53'927	24'496	52	188	112								
1025	A00	A009	5'500	7'723'210	65,4%	5'048'925	0	0	61'786	139'018	200'803	143	188	278'036	77'232	55	188	112								
1050	A00	A002	5'500	38'524'525	82,2%	30'039'368	320	1043'936	300'548	657'441	957'989	144	188	1'314'883	356'894	54	188	112								
1065	A00	A002	5'500	17'062'870	80,0%	13'650'472	320	324'384	139'098	307'122	446'230	144	188	614'263	168'034	54	188	112								
1066	A00	A002	5'500	13'941'191	78,0%	10'874'032	320	278'240	113'755	250'941	364'637	144	188	501'893	137'966	54	188	112								
1068	A00	A002	5'500	17'086'965	78,2%	13'369'168	320	389'856	139'815	307'565	447'380	144	188	615'131	167'751	54	188	112								
1629	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	589'360	4'715	0	4'715	0	20	0	0	20	153	82								
1642	A00	A002	0	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	20	137	130								
1644	A00	A002	0	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	20	167	111								
1645	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	216'780	17'241	0	17'241	0	20	0	0	20	237	142								
1646	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	417'660	334	0	334	0	20	0	0	20	237	142								
1647	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	26'080	209	0	209	0	20	0	0	20	111	93								
1648	A00	A002	5'500	5'479'676	0,0%	0	10	172'440	45'217	98'634	143'851	144	20	19'926	0	-124	179	98								
1649	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	54'750	438	0	438	0	20	0	0	20	237	142								
1650	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	114'840	919	0	919	0	20	0	0	20	237	142								
1651	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	3'161'050	25'288	0	25'288	0	20	0	0	20	137	134								
1653	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	8'940	72	0	72	0	20	0	0	20	187	117								
1654	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	5'540	44	0	44	0	20	0	0	20	187	117								
1655	A00	A002	0	0	0,0%	0	10	14'670	117	0	117	0	20	0	0	20	179	98								
						133'657'188			107'100'715			7'208'578			2'405'829			3'532'756			4'634'317			1'259'356		

VE	Virtuositätseinheit Bezeichnung	Gebäudever- sicherungs- neuerwert (GVAM)	Gebäudever- sicherungs- zeitwert (GVAZ)	Verkehrs- wert des Grund- stücke:	Parzellen- fläche [m2]	HNF 1	HNF 2	HNF 3	HNF 4	HNF 5	HNF 6	HNF 1-6	MNF 7	FF 8	VF 9	Netto- geschoss- fläche
1006	St.Gallen, Ermittlungsdienst, Moosbruggstrasse 14, Gs 617	1378'000	1032'000	937'000	1760	9	236	0	89	0	0	335	34	5	102	475
1007	St.Gallen, Kant. Notruzentrale, Moosbruggstrasse 6, Gs 619	7'836'000	7'052'000	3'830'000	764	18	333	0	0	0	0	350	219	116	280	966
1013	St.Gallen, Büro Kapo, Zeughausgasse 20, Gs 662	6'004'000	4'683'000	3'090'000	449	147	616	56	36	0	0	855	97	147	247	1'346
1038	St.Gallen, Untersuchungsamt, Schulzengasse 1, Gs 2304	17'225'000	12'402'000	8'430'000	945	128	1'314	23	543	13	0	2'026	422	233	686	3'366
1048	St.Gallen, Zeughaus, Burgstrasse 50, Gs 3061	16'005'000	11'927'000	7'465'000	6'909	307	1'373	942	2'621	63	0	5'305	1640	141	943	8'029
1076	St.Gallen, Verw.-Stao, Klosterhof, Gs 4306	71'242'000	54'287'000	32'610'000	17'673	603	5'221	201	4'214	1'791	0	12'029	1'841	592	4'717	18'180
1085	St.Gallen, BVGer, Kreuzackerstrasse 12, Gs 4961	72'291'000	72'291'000	70'980'000	14'271	1075	6'329	164	12'75	805	0	9'647	2'229	2'449	6'955	20'981
1089	St.Gallen, Vv.Z, West, Güterbahnhofstrasse, Gs 4984	6'287'000	3'467'000	0	0	288	320	27	3'074	50	0	3'760	57	64	337	4'219
1127	St.Gallen, Prüfzelle, Bilderstrasse 6, Gs 3776	14'25'000	11'12'000	11'00'000	4'831	21	176	0	0	75	0	272	127	26	107	531
1129	St.Gallen, Zeughaus, Mingerstrasse 2, Gs 4432	12'127'000	10'308'000	7'560'000	7'956	136	585	139	4'274	0	0	5'144	81	46	625	5'896
1185	Rorschach, Polizeistation, Hauptstrasse 26, Gs 391	18'73'000	13'400'000	13'800'000	808	11	202	4	47	0	0	263	265	2	133	663
1202	Thal, Motorfahrzeugprüfhalle Buriel, Rotell 6, Gs 2685	3'848'000	3'388'000	2'230'000	8182	86	174	799	0	42	0	1'100	37	68	94	1'300
1221	Widnau, KAPO, Hotel Löwen, Bahnhofstrasse 29, Gs 838	18'800'000	11'765'000	0	0	448	0	40	25	0	0	513	123	8	69	713
1223	Widnau, Polizeistation, Neugasse 2, Gs 2417	2'510'000	2'099'000	1'600'000	1'065	248	129	12	49	0	15	452	174	24	203	853
1226	Altsätten, Polizeistation, Rabengasse 4, Gs 171	2'781'000	2'238'000	1'630'000	274	67	432	0	83	22	0	604	140	22	196	961
1234	Altsätten, Übungsgelände, Hädler, Gs 3408	18'000	84'000	17'000	21'850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1235	Altsätten, Übungsgelände, Luchsstrasse 11, Gs 3410	16'953'200	15'668'100	7'640'000	16'096	838	996	724	791	182	0	3'530	747	495	1'456	6'228
1236	Altsätten, Grastrockanlage, Fleubenstrasse, Gs 4075	546'000	354'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1242	Salez, Strafanstalt Saerriet Wald, Im Urstig, Gs 1852	0	0	2'000	19'154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1243	Senwald, Wald mit Baurecht an Dritte, Chlärwald, Gs 1856	0	0	21'000	180'954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1246	Sak, Windschutzstreifen, Suggaligraben, Gs 2575	0	0	100	5'086	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1248	Salez, Strafanstalt Saerriet, Viese, Oberholz, Gs 2908	0	0	79'000	28'126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1250	Salez, Saerriet Vollzugsbetrieb, Saerrietstrasse, Gs 2915	26'000'000	23'329'000	16'980'000	45'156	2'482	847	536	490	522	86	4'963	619	304	2'279	8'165
1251	Salez, Saerriet Gutsbetrieb, Saerrietstrasse, Gs 2917	28'037'000	21'681'000	11'680'000	10'442'259	1022	260	5'660	5'280	33	18	12'273	3'808	189	1'369	17'639
1252	Sak, Saerriet Entsorgungsgraben, Saerriet, Gs 3704	0	0	0	4'257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1265	Buchs, Polizeistation, Ulmenstrasse 1a, Gs 1731	3'033'000	2'729'000	2'729'000	0	24	440	20	21	0	0	505	151	19	212	887
1340	Mels, Prüfzelle, vängser Bahnhofstrasse 71, Gs 2748	3'413'000	3'002'000	2'700'000	6'262	54	178	613	16	43	0	903	43	23	86	1055
1343	Fiums, Polizeistation, Bergstrasse 22, Gs 236	5'042'000	4'281'000	2'400'000	2'081	433	388	69	236	0	0	1'125	370	85	469	2'049
1368	Kaltbrunn, Prüfzelle, Urmacherstrasse 72, Gs 880	3'275'000	2'882'000	0	0	0	177	577	0	78	0	832	93	103	172	1'200
1389	Ricken, Funkantennenanlage, Papperswilerstrasse, Gs 261	19'000	19'000	19'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1380	Unach, KAPO / Untersuchungsamt, Gynnaustrasse 3, Gs 128	7'065'000	6'075'000	5'670'000	1'358	451	384	21	84	30	0	970	150	143	322	1'586
1376	Schmerikon, Polizei, St.Gallenstrasse 61, Gs 1221	9'584'000	9'105'000	0	0	148	670	213	291	119	0	1'441	559	289	534	2'823
1402	Krummenau, Funkantennenanlage, Blüggli, Gs 463	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1477	Bütschwil, ZAZB Übungsgelände, Untermühle, Gs 6	462'000	406'000	454'000	23'890	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1478	Bütschwil, ZAZB Breite, Garämigerstrasse 32, Gs 444	18'900'000	13'797'000	4'769'000	11'771	99	131	143	532	915	10	1428	448	136	638	2'650
1479	Bütschwil, Massnahmenzentrum Blitz Wald, Gs 653	0	0	1'300	2'921	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1481	Ganterschwil, Funkantennenanlage, Geissberg, Gs 301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1482	Lütisburg, Funkantennenanlage, Winzenberg, Gs 500	66'000	56'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1483	Mosnang, MZBltz Rinderstall, Bildwis, Gs 120	587'000	393'000	126'600	75'667	0	0	92	196	0	0	290	123	0	113	533

VE	PF	TPF	Erstellungskosten / m2 HNF	Erstellungskosten	Alterswert GYAN / GYAN	Erstellungskosten bereinigt	Grundstückswert pro m2	Grundstückswert	Verzinsung (1,0% auf Grundstück + Erstellung)	Eigentimerkosten (EK) [1,8% Erstellung]	Nettomietkosten (Verzinsung plus EK)	Nettomietkosten / m2 HNF	Marktmiete / m2 (50% Quantil)	Jahres Marktmiete (HNF 1,6 - m2-Preis)	Opportunitätskosten / Jahr	Opportunitätskosten / m2 HNF	Marktmiete 50% Quantil Büro	Marktmiete 50% Quantil Gewert
1006	A01	A01-2	6'500	2'175'276	75,0%	1'631'457	320	563'040	21'907	39'155	61'061	182	198	66'262	5'201	16	198	112
1007	A01	A01-2	6'500	2'277'936	90,0%	2'050'025	320	244'320	20'178	41'003	61'181	175	198	69'389	8'209	23	198	112
1013	A01	A01-2	6'500	5'558'536	78,0%	4'335'548	320	143'360	45'615	100'054	145'669	170	198	169'322	23'653	28	198	112
1038	A01	A01-2	6'500	13'169'700	72,0%	9'481'633	320	302'304	107'776	237'055	344'931	170	20	40'522	0	-150	198	112
1048	A01	A01-2	6'500	34'484'469	74,5%	25'598'000	320	217'880	293'707	620'721	914'028	172	20	106'106	0	-152	198	112
1076	A01	A01-2	6'500	78'191'181	76,2%	59'582'342	320	5'655'360	670'772	1'407'441	2'078'214	173	198	2'381'824	303'610	25	198	112
1085	A01	A01-2	6'500	62'708'330	100,0%	62'708'330	320	4'566'720	538'200	1'128'750	1'666'950	173	20	192'949	0	-153	198	112
1089	A01	A01-1	6'500	24'438'771	55,1%	13'476'892	320	0	195'510	439'898	635'408	169	20	75'196	0	-149	198	112
1127	A01	A01-1	6'500	17'652'211	78,0%	13'774'484	320	1545'920	26'489	31'774	59'263	215	139	377'448	0	-76	198	112
1129	A01	A01-3	6'500	33'438'534	85,0%	28'421'932	320	2'545'952	287'960	601'858	889'718	173	20	102'882	0	-153	198	112
1185	A01	A01-2	6'500	17'111'109	71,5%	12'241'179	160	193'280	14'723	30'800	45'523	173	185	48'701	3'178	12	185	145
1202	A01	A01-1	6'500	7'162'511	88,0%	6'293'764	160	1'309'120	67'693	128'745	186'438	179	140	164'054	0	-39	175	110
1221	A01	A01-1	6'500	3'333'674	65,0%	2'165'967	160	0	26'969	60'006	86'676	169	20	10'257	0	-149	170	133
1223	A01	A01-2	6'500	2'937'484	83,6%	2'456'485	160	170'400	24'963	52'875	77'738	172	170	76'826	0	-2	170	133
1226	A01	A01-2	6'500	3'925'350	81,0%	3'178'951	160	43'840	31'754	70'656	102'410	170	179	108'098	5'688	9	179	133
1234	A01	A01-3	6'500	0	71,2%	0	10	218'500	1'746	0	1'748	0	0	20	0	20	179	133
1235	A01	A01-2	6'500	22'947'860	92,4%	21'206'348	160	2'575'360	204'186	413'061	617'247	175	20	70'609	0	-155	179	133
1236	A01	A01-1	6'500	0	64,8%	0	10	0	0	0	0	0	0	20	0	20	179	133
1242	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	191'540	1532	0	1532	0	0	20	0	20	132	108
1243	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	1309'540	14'476	0	14'476	0	0	20	0	20	133	108
1246	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	50'850	407	0	407	0	0	20	0	20	133	108
1248	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	281'260	2'250	0	2'250	0	0	20	0	20	133	108
1265	A01	A01-2	6'500	32'259'936	89,7%	28'945'850	160	72'184'960	835'559	580'679	1'416'238	285	20	99'261	0	-265	133	108
1251	A01	A01-2	6'500	79'772'585	77,1%	61'499'589	160	167'076'640	1974'794	14'35'907	3'410'700	278	20	245'454	0	-258	133	108
1252	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	42'570	341	0	341	0	0	20	0	20	133	108
1343	A01	A01-2	6'500	3'284'141	90,0%	2'954'969	160	0	26'273	53'115	85'388	169	119	60'125	0	-50	119	94
1340	A01	A01-1	6'500	5'871'640	88,0%	5'164'566	160	1'001'920	54'986	105'690	160'678	178	123	111'109	0	-55	179	98
1343	A01	A01-2	6'500	7'314'125	84,9%	6'210'188	160	332'960	61'177	131'654	192'831	171	152	171'038	0	-19	162	78
1358	A01	A01-1	6'500	5'409'083	88,0%	4'759'993	160	0	43'273	97'363	140'636	169	111	92'370	0	-58	132	89
1359	A01	A01-2	6'500	0	100,0%	0	10	0	0	0	0	0	111	111	0	111	111	93
1360	A01	A01-2	6'500	6'305'254	86,0%	5'421'716	160	217'280	52'180	103'496	165'675	171	174	168'787	3'112	3	174	101
1376	A01	A01-2	6'500	9'369'468	95,0%	8'901'190	160	0	74'956	168'650	243'606	169	150	216'218	0	-19	150	103
1402	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	0	0	0	0	0	111	111	0	111	111	93
1477	A01	A01-3	6'500	0	87,9%	0	10	238'900	1911	0	1911	0	20	0	0	20	111	93
1478	A01	A01-3	6'500	9'283'672	73,0%	6'777'227	160	183'760	89'261	167'110	256'371	179	20	28'566	0	-159	111	93
1479	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	29'210	234	0	234	0	20	0	0	20	111	93
1481	A01	A01-2	6'500	0	0,0%	0	10	0	0	0	0	0	111	111	0	111	111	93
1482	A01	A01-2	6'500	0	84,8%	0	10	0	0	0	0	0	111	111	0	111	111	93
1483	A01	A01-2	6'500	1'886'015	67,0%	1'262'699	160	12'106'720	111'942	33'948	145'890	503	20	5'803	0	-483	104	82

VE	PF	TPF	Erstellungs- kosten /m2 HMF	Altersent- wertung GVAN / GVAN	Erstellungs- kosten bereinigt	Grund- stücks- wert pro m2	Grund- stücks- wert	Verzinsung (1,0% auf Grundstück + Erstellung)	Eigentimer- kosten (EK) (1,8% Erstellung)	Nettomiet- kosten (Verzinsung plus EK)	Nettomiet- kosten/m ² HMF	Marktmie- te / m2 (50% Quantil)	Jahres Marktmiete (HMF 1-6 m2-Preis)	Opportu- nitäts- kosten / Jahr	Opportu- nitäts- kosten / m2 HMF	Markt- miete 50% Quantil Büro	Markt- miete 50% Quantil Gewert
1485	A01	A012-2	6'500	92,6%	27'885'673	160	4'111'200	255'975	501'942	757'917	177	20	85'802	0	-157	104	82
1486	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	98'070	785	0	785	0	20	0	0	20	104	82
1487	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	25'640	205	0	205	0	20	0	0	20	104	82
1488	A01	A012-2	6'500	91,5%	184'1392	160	18'639'840	164'335	33'156	197'491	637	20	5'666	0	-677	104	82
1489	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	133'610	1069	0	1069	0	20	0	0	20	104	82
1490	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	74'620	597	0	597	0	20	0	0	20	104	82
1493	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	124'360	995	0	995	0	20	0	0	20	104	82
1497	A01	A012-2	6'500	68,2%	9'361'268	160	94'79'520	160'726	168'503	319'229	222	20	28'804	0	-202	104	82
1505	A01	A012-2	6'500	91,0%	5'210'42	160	475'360	45'931	33'739	139'290	174	125	100'212	0	-49	125	71
1509	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	342'300	2'743	0	2'743	0	20	0	0	20	123	106
1510	A01	A012-2	6'500	81,2%	35'095'860	160	5'218'880	322'518	631'725	964'243	177	20	107'987	0	-157	197	154
1519	A01	A019	6'500	0,0%	0	10	22'370	179	0	179	0	20	0	0	20	187	109
1522	A01	A012-2	6'500	0,0%	0	10	117'520	940	0	940	0	20	0	0	20	187	154
1542	A01	A011-2	6'500	80,0%	1773'361	160	99'040	14'384	31'931	46'315	172	158	43'121	0	-14	158	121
1578	A01	A011-2	6'500	65,0%	2'375'303	320	269'760	21161	42'755	63'916	175	187	68'336	4'420	12	187	109
1579	A01	A011-2	6'500	76,0%	2'087'970	320	95'360	17'467	37'583	55'050	171	187	60'069	5'019	16	187	109
1586	A01	A019	6'500	79,0%	2'316'589	320	678'080	23'957	41'639	65'556	184	20	7'128	0	-164	187	109
1603	A01	A011-1	6'500	85,0%	8'815'309	160	1'158'240	79'793	158'686	238'480	176	166	225'145	0	-10	137	130
1655	A01	A011-2	6'500	100,0%	8'186'374	10	0	65'496	147'366	212'861	169	175	220'419	7'557	6	175	110
					565'922'627		320'854'866		10'186'607	17'280'827			5'862'169	369'646			

VE	PF	TPF	Erstellungskosten / m2	Erstellungskosten / HNF	Alterswert / GYAN / %	Erstellungskosten / bereinigt	Grundstückswert / m2	Verzinsung / (1.0% auf Grundstück * Erstellung)	Eigentimerkosten / (1.8% Erstellung)	Nettomietkosten / (Verzinsung plus EK)	Nettomietkosten / m2	Jahres Marktmiete / (HNF * 1.6 * m2-Preis)	Opportunitätskosten / Jahr	Opportunitätskosten / m2 HNF	Markt-miete 50% / Büro	Markt-miete 50% / Gewert
1020	A02	A023-2	74848225	6000	81.3%	60878334	320	5381408	1347268	1989105	153	249494	0	-139	198	112
1021	A02	A023-2	2034516	6000	80.0%	1930538	320	83200	36321	53563	158	6792	0	-138	198	112
1027	A02	A023-2	9462118	6000	85.0%	8042232	320	589632	170318	250732	159	31540	0	-139	198	112
1030	A02	A023-2	14335003	6000	75.6%	10832084	320	517648	288030	376803	158	47783	0	-138	198	112
1039	A02	A023-3	79060740	6000	100.0%	79060740	320	1848080	1404930	2042322	157	260168	0	-137	198	112
1040	A02	A023-1	48882377	6000	85.0%	41550021	320	3450016	879883	1238542	159	162941	0	-139	198	112
1041	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	3183	25	25	0	20	0	20	198	112
1042	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	3185	25	25	0	20	0	20	198	112
1044	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	3334	27	27	0	20	0	20	198	112
1045	A02	A023-1	18788187	6000	78.0%	14681594	320	366448	338388	491606	157	62661	0	-137	198	112
1069	A02	A023-2	24648734	6000	75.0%	18486472	320	2105792	443670	657702	160	82161	0	-140	198	112
1062	A02	A023-1	12174489	6000	85.0%	10347383	320	177280	219141	317955	157	40582	0	-137	198	112
1079	A02	A024-1	67302372	6000	89.0%	59888334	320	0	121453	1749877	156	224343	0	-136	198	112
1080	A02	A024-1	35765097	6000	85.0%	30393306	320	9107080	643772	1002453	168	19217	0	-148	198	112
1107	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	0	0	0	0	20	0	20	198	112
1112	A02	A023-1	76391246	6000	66.4%	50690387	320	6179840	1375042	2038811	160	254637	0	-140	198	112
1114	A02	A023-1	0	6000	0.0%	0	10	15411	923	923	0	20	0	20	198	112
1119	A02	A024-1	26388946	6000	93.3%	25182588	320	0	215912	701713	156	89963	0	-136	198	112
1121	A02	A024-1	16413385	6000	98.0%	16084508	320	1392792	142457	295441	160	54711	0	-140	198	112
1130	A02	A024-3	0	6000	82.0%	0	10	78639	629	629	0	20	0	20	198	112
1182	A02	A024-1	0	6000	0.0%	0	10	10580	85	85	0	20	0	20	185	145
1181	A02	A024-2	60477281	6000	75.5%	45767913	160	16467360	1088591	1704148	169	201591	0	-149	185	145
1187	A02	A024-2	27487447	6000	74.5%	20486789	160	2681600	494774	736126	161	91625	0	-141	185	145
1204	A02	A023-1	19667381	6000	89.5%	17698495	160	2195360	363833	527535	161	85525	0	-141	175	111
1210	A02	A023-2	57597757	6000	96.0%	55280782	160	5104640	1036760	1538379	160	191993	0	-140	170	133
1216	A02	A023	0	6000	0.0%	0	10	77900	623	623	0	20	0	20	181	115
1233	A02	A023-1	17826513	6000	99.0%	17640465	160	590080	320877	468210	158	59422	0	-138	179	133
1244	A02	A023-1	3769257	6000	100.0%	3769257	160	407360	67847	101260	161	12564	0	-141	179	133
1245	A02	A023-1	620026	6000	88.0%	545419	160	265090	2121	2121	0	20	0	20	133	108
1247	A02	A023-1	14937436	6000	81.6%	12185184	160	32185200	268874	645615	269	48791	0	-387	133	108
1249	A02	A023-1	29235718	6000	87.1%	25456374	160	25501280	437896	964193	198	97452	0	-178	133	108
1288	A02	A023-1	89388195	6000	80.9%	56132837	160	4982240	1249168	1841011	159	231327	0	-139	119	94
1271	A02	A024-3	82301914	6000	77.7%	64442802	160	8328960	729847	2222081	161	276340	0	-141	119	94
1277	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	25100	205	205	0	20	0	20	197	117
1278	A02	A023-2	0	6000	61.0%	0	10	19480	156	156	0	20	0	20	197	117
1279	A02	A023-2	32394534	6000	71.9%	23730073	160	2207040	593902	875914	159	109982	0	-139	197	117
1283	A02	A023-2	18430946	6000	100.0%	18430946	160	5986880	331757	526300	171	61436	0	-151	197	117
1284	A02	A023-2	0	6000	0.0%	0	10	1530	12	12	0	20	0	20	197	117

VE	PF	TPF	Erstellungs- kosten / m ²	Erstellungs- kosten / HNF	Altersent- wertung GYAN / GYAN	Erstellungs- kosten bereinigt	Grund- stücks- wert pro m ²	Grund- stücks- wert	Verzinsung (1,0% auf Grundstück + Erstellung)	Eigentümer- kosten (EK (1,9% Erstellung)	Nettomiet- kosten (Verzinsung plus EK)	Nettomiet- kosten/m ² HNF	Marktmie- te / m ² (50% Quantil	Jahres Marktmiete (HMF 1-6 - m ² -Preis	Opportu- nitäts- kosten / Jahr	Opportu- nitäts- kosten / m ² HNF	Markt- miete 50% Quantil Büro	Markt- miete 50% Quantil Gewert
1406	A02	A023-1	6'000	25'868'154	84,9%	24'551'371	160	1'269'760	217'103	465'627	682'720	158	20	86'227	0	-138	137	134
1407	A02	A023-2	6'000	27'193'716	84,0%	22'832'262	160	1'303'200	227'975	489'437	717'462	158	20	90'646	0	-138	137	134
1410	A02	A023-2	6'000	0	100,0%	0	10	102'870	823	0	823	0	20	0	0	20	137	134
1411	A02	A023-2	6'000	10'211'091	85,0%	8'679'173	160	1'047'200	90'066	183'800	273'866	161	20	34'037	0	-141	137	134
1421	A02	A024-3	6'000	0	83,4%	0	10	305'930	2'447	0	2'447	0	20	0	0	20	237	142
1517	A02	A024-3	6'000	0	0,0%	0	10	0	0	0	0	0	20	0	0	20	170	159
1528	A02	A023-1	6'000	3'789'003	72,0%	2'727'332	160	225'440	32'116	68'202	100'318	159	20	12'630	0	-139	197	154
1540	A02	A023-1	6'000	14'057'461	90,0%	12'651'715	160	918'240	119'806	253'034	372'840	159	20	46'898	0	-139	197	154
1543	A02	A024-3	6'000	0	100,0%	0	10	191'520	1'532	0	1'532	0	20	0	0	20	237	142
1545	A02	A023-1	6'000	13'315'998	71,2%	9'483'193	160	8'067'360	171'067	239'688	410'755	185	20	44'387	0	-165	158	121
1546	A02	A023-1	6'000	39'782'440	74,5%	29'644'703	160	23'157'320	503'523	716'084	12'19'607	184	20	132'608	0	-164	158	121
1548	A02	A023-1	6'000	44'190	85,8%	379'181	160	16'824'960	138'156	7'964	146'089	1'984	20	14'73	0	-1'964	158	121
1549	A02	A023-1	6'000	0	0,0%	0	10	83'460	688	0	688	0	20	0	0	20	158	121
1550	A02	A023-1	6'000	0	0,0%	0	10	247'460	1'980	0	1'980	0	20	0	0	20	158	121
1551	A02	A023-1	6'000	0	0,0%	0	10	150'890	1'207	0	1'207	0	20	0	0	20	158	121
1552	A02	A023-1	6'000	0	0,0%	0	10	151'480	1'212	0	1'212	0	20	0	0	20	158	121
1556	A02	A023-1	6'000	0	0,0%	0	10	41'990	332	0	332	0	20	0	0	20	158	121
1592	A02	A023-2	6'000	46'268'900	90,0%	41'642'010	320	5'174'080	411'544	832'840	1244'384	161	20	154'230	0	-141	187	109
1620	A02	A024-2	6'000	0	33,9%	0	10	0	0	0	0	0	20	0	0	20	164	113
				1'122'358'679		940'880'396		200'385'218		20'202'456	30'784'407			3'741'196	0			

VE	PF	TPF	Erstellungs-kosten m2 HNF	Erstellungs-kosten GVM	Altersent-wertung GVM	Erstellungs-kosten bereinigt	Grund-stücks-kosten pro m2	Grund-stücks-kosten	Verzinsung 10% auf Grund-stücks-kosten	Eigenheimer-Kosten (EK) Erstellung	Nettomiet-kosten (plus EK)	Nettomiet-kosten/2 HNF	Maktime-re / m2 Quantil	Jahres-Maktime-re / m2 Preis	Opportu-nitäts-kosten / Jahr	Opportu-nitäts-kosten / m2 HNF	Maktime-re 50% Quantil	Maktime-re 50% Quantil		
1028	A04	A044	6'000	15'882'166	92,0%	14'394'464	320	118'944	195'957	285'537	427'994	69	188	622'484	102'091	39	188	112		
1028	A04	A0411	6'000	3272'133	71,0%	2'324'580	320	65'424	31422	58'936	30'338	66	229	124'935	34'686	63	188	112		
1032	A04	A0411	6'000	0	80,7%	49'236	0	49'236	382	0	0	0	229	0	0	229	188	112		
1033	A04	A0411	6'000	313'889'140	76,9%	241'341'862	320	2144'040	2'832'681	5'549'892	832'268	69	229	11'880'064	3'647'566	70	188	112		
1034	A04	A0411	6'000	14'554'440	55,0%	7'99'863	320	3014'432	14'111	0	40'273	66	229	55'473	15'200	63	188	112		
1064	A04	A044	6'000	14'395'457	64,3%	9'225'420	320	628'192	193'863	269'398	378'267	69	188	472'720	97'463	40	188	112		
1069	A04	A0411	6'000	0	65,0%	19'225	0	19'225	15	0	0	0	229	0	0	229	188	112		
1070	A04	A0411	6'000	0	65,0%	0	0	0	44	0	0	0	229	0	0	229	188	112		
1100	A04	A049	6'000	2'888'432	70,0%	2'031'902	320	0	23'907	57'792	77'639	66	20	93'61	0	106	188	112		
1101	A04	A0411	6'000	15'196'620	82,2%	12'411'520	320	799'680	127'490	399'900	69	229	577'714	177'765	70	188	112			
1111	A04	A0411	6'000	87'383'919	82,2%	71'807'241	320	1217'952	79'661	157'315	238'974	63	229	332'962	86'988	66	188	112		
1115	A04	A049	6'000	2374'686	68,0%	1'663'106	320	0	189'933	427'349	617'281	66	20	791'939	0	156	188	112		
1116	A04	A0411	6'000	0	76,0%	0	0	23'938	182	0	182	0	229	0	0	229	188	112		
1120	A04	A0411	6'000	27222'783	100,0%	27222'783	320	1141760	238'296	480'010	716'266	66	229	1039'005	322'076	71	188	112		
1183	A04	A0411	6'000	37781'084	83,1%	23'339'741	160	2953'920	290'880	608'060	887'440	160	212	1193'988	294'859	52	185	145		
1223	A04	A0411	6'000	1274'239	87,3%	1120'086	160	74'080	10'787	22'336	337'23	69	206	437'49	10'028	47	179	133		
1230	A04	A0411	6'000	0	93,6%	0	0	29'000	232	0	232	0	206	0	0	206	179	133		
1231	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	8'590	68	0	68	0	20	0	0	20	179	133		
1232	A04	A0411	6'000	28947'597	79,9%	23'010'624	160	1262'240	241'639	521'067	782'899	66	206	992'867	230'912	48	179	133		
1254	A04	A0411	6'000	61834'273	77,8%	47932'974	160	3539'360	521'389	1'054'417	1630'066	169	171	1796'577	125771	12	149	93		
1255	A04	A049	6'000	0	95,0%	0	0	40'680	325	0	325	0	20	0	0	20	149	93		
1256	A04	A049	6'000	0	68,0%	0	0	30'950	244	0	244	0	20	0	0	20	149	93		
1263	A04	A0411	6'000	0	0,0%	0	0	34'040	272	0	272	0	171	0	0	171	149	93		
1295	A04	A0412	6'000	1787'228	72,2%	1290'403	0	74'838'870	613'000	32'712	645'181	2'666	20	5'989	0	-2'146	165	96		
1300	A04	A0411	6'000	2789'688	70,5%	1980'683	160	5194'400	439'081	487'863	1'058	169	20	9'219	0	-1038	183	107		
1301	A04	A0412	6'000	1286'709	65,6%	843'842	160	3914'520	322'674	22'161	345'335	163	20	4'293	0	-1933	183	107		
1302	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	165'770	1246	0	1246	0	20	0	0	20	183	107		
1316	A04	A0412	6'000	0	63,3%	0	0	271'200	2170	0	2170	0	20	0	0	20	165	96		
1318	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	38'350	2'447	0	2'447	0	20	0	0	20	165	96		
1320	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	1108'300	8'866	0	8'866	0	20	0	0	20	165	96		
1323	A04	A0412	6'000	1709'664	63,7%	1143'325	160	87'840	14'371	30'754	45'125	69	20	6'695	0	-139	165	96		
1324	A04	A0412	6'000	71638'854	87,7%	62848'273	160	11044'320	681'665	1239'489	1960'985	163	20	2387'96	0	-443	165	96		
1325	A04	A0412	6'000	2266'766	84,0%	1444'194	160	1146'560	107'227	40'622	147'848	393	20	7'623	0	-373	165	96		
1328	A04	A0412	6'000	2'688'629	75,3%	2'026'989	160	21872'800	186'331	48'034	241'864	549	20	8'895	0	429	165	96		
1329	A04	A0412	6'000	9260'178	63,3%	7762'070	160	1362'000	64'903	66'883	251'398	163	20	30'867	0	-443	165	96		
1336	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	857'340	1227	0	1227	0	20	0	0	20	165	96		
1337	A04	A0412	6'000	4084'537	60,0%	3471'666	160	3'289'440	59'792	73'622	63'313	166	20	18'916	0	-176	165	96		
1346	A04	A0411	6'000	4017'848	82,1%	32'960'433	160	9212'460	386'795	722'373	1109'229	166	193	1250'308	187'601	27	163	96		
1385	A04	A0411	6'000	0	0,0%	0	0	79320	639	0	639	0	201	0	0	201	174	101		
1386	A04	A0411	6'000	60169'837	81,1%	48'918'881	160	4'595'520	61'451	1082'586	1500'438	160	201	2'016'586	415'120	41	174	101		
1409	A04	A0411	6'000	491322'600	74,6%	367'657'884	160	3182'290	420'207	897'887	1'308'184	169	161	1322'768	15'664	2	137	104		
1476	A04	A0412	6'000	6'380'566	73,8%	4'695'223	160	0	50'895	114'480	165'376	166	20	2'202	0	-136	133	102		
1513	A04	A0411	6'000	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	219	0	0	219	187	109		
1517	A04	A0411	6'000	0	81,6%	0	0	134'820	1079	0	1079	0	181	1796'0	0	181	169	121		
1555	A04	A0411	6'000	38411'960	78,1%	30737'668	320	6424'960	366'636	705'416	1075'111	164	219	1439'637	382'438	55	169	121		
1555	A04	A0411	6'000	9434'100	90,1%	8'662'278	320	0	76'953	170'694	246'947	166	219	346'506	99'688	63	167	109		
1591	A04	A049	6'000	0	80,6%	0	0	23'460	188	0	188	0	20	0	0	20	187	109		
1627	A04	A0412	6'000	0	40,0%	0	0	553'000	4'424	0	4'424	0	20	0	0	20	216	107		
1630	A04	A0412	6'000	0	0,0%	0	0	810'090	6'489	0	6'489	0	20	0	0	20	163	82		
1631	A04	A0412	6'000	0	0,0%	0	0	435'110	3'461	0	3'461	0	20	0	0	20	163	82		
1640	A04	A049	6'000	0	0,0%	0	0	592'700	402	0	402	0	20	0	0	20	149	93		
											674'025'598	854'653'633	276'463'139	19'383'765	24'432'700	6'227'371	25'946'199	6'227'371		

VE	PF	TPF	Wirtschaftseinheit Bezeichnung	Gebäudever-sicherungs-neuert (GYAN)	Gebäudever-sicherungs-zeitwert (GYAZ)	Verkehrswert des Grundstücker	Parzellen-fläche [m2]	HNF 1	HNF 2	HNF 3	HNF 4	HNF 5	HNF 6 1-6	HNF 7	FF 8	VF 9	Netto-geschoss-fläche	
1367	A05	A055-1	Uznach, Standplatz Föhrende, Ausserhirschländ, Gs 406	406'000	320'000	413'000	4'217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1375	A05	A055-1	Schmerikon, Föhrende, Hanftellstrasse, Gs 1213	0	0	1'000	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1575	A05	A054-1	Wil, KPD Nord, Zürcherstr / Kreuzackerstr, Gs 29	187'071'000	137'344'000	87'970'000	375'319	7'433	5'536	7'366	9'165	1'929	7'627	39'057	3'320	13'655	69'087	
1583	A05	A055-1	Wil, Standplatz Föhrende, Flawilerstrasse 41, Gs 1617	0	0	600'000	6'303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1624	A05	A055-1	Gossau, Standplatz Föhrende, Wehrstrasse, Gs 4665	0	0	0	1'926	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				187'477'000	137'664'000													
VE	PF	TPF	Erstellungs-kosten	Erstellungs-kosten / m2	Erstellungs-kosten bereinigt	Grundstückerwert pro m2	Grundstückerwert	Verzinsung (1.0% auf Grundstücker Erstellung)	Eigentückerkosten (EK) (1.8% Erstellung)	Nettomiet-kosten/m2 (HNF 2 HNF)	Marktmiet-te / m2 (50% Quantil)	Jahres Marktmiet-e (HNF 1-6 m2-Preis)	Opportu-nitäts-kosten / Jahr	Opportu-nitäts-kosten / m2 HNF	Opportu-nitäts-kosten / m2 HNF	Markt-miet-e 50% Quantil	Markt-miet-e 50% Quantil	
1367	A05	A055-1	0	0	0	10	42'170	337	0	337	0	20	0	0	0	20	174	101
1375	A05	A055-1	0	0	0	10	1'860	15	0	15	0	20	0	0	0	20	150	103
1575	A05	A054-1	214'813'151	5'500	157'711'764	320	120'102'080	2'679'322	3'866'637	168	20	781'139	0	0	-148	187	109	109
1583	A05	A055-1	0	0	0	10	63'030	504	0	504	0	20	0	0	0	20	187	109
1624	A05	A055-1	214'813'151	5'500	157'711'764	10	19'260	154	0	154	0	20	0	0	0	20	164	113
							120'228'400		3'866'637	6'546'969		781'139	0	0				

VE	Wirtschaftseinheit	Bezeichnung	Gebäudever- sicherungs- neuwert [GVAN]	Gebäudever- sicherungs- zeitwert [GVAZ]	Verkehrs- wert des Grund- stücke:	Parzellen- fläche [m2]	HNF 1	HNF 2	HNF 3	HNF 4	HNF 5	HNF 6	HNF 1-6	NNF 7	FF 8	VF 9	Netto- geschoss- fläche	
1188	Rorschach, Verkehr, Sänisstrasse 3, Gs 998		29'729'000	21'965'000	14'000'000	5'544	356	422	18	377	3'891	0	5'064	1486	433	2'992	9'975	
1189	Rorschach, Verkehr, Sänisstrasse 1, Gs 999		760'000	516'000	0	139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1351	Untertenzen, Schifffahrt, Gosten, Gs 2294		320'000	278'000	73'000	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1377	Rapperswil, Schifffahrt, Insel, Gs 99999		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1384	Jona, Verkehr, Fluhrstrasse 23, Gs 2398		584'900	478'800	0	0	129	0	33	0	0	0	162	66	0	13	242	
1659	Goldach, Vorsorglicher Landerwerb, Sulzstrasse 66, Gs 523		458'000	329'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			31'851'900	23'566'800														
VE	PF	TPF	Erstellungs- kosten /m2 HNF	Erstellungs- kosten bereinigt	Altersent- wertung GVAN / GVAN	Erstellungs- kosten	Grund- stücks- wert pro m2	Grund- stücks- wert	Verzinsung (1,0% auf Grundstück + Erstellung)	Eigentümer- kosten (EK) (1,8% Erstellung)	Nettomiet- kosten (Verzinsung plus EK)	Nettomiet- Kosten/m ² HNF	Marktmie- te / m ² (50% Quantil)	Jahres Marktmiete (HNF 1-6 * m ² -Preis)	Opportu- nitäts- kosten / Jahr	Opportu- nitäts- kosten / m ² HNF	Markt- miete 50% Quantil Büro	Markt- miete 50% Quantil Gewert
1188	A06	A06S-1	4'000	14'967'168	73,9%	20'257'621	160	887'040	169'157	364'637	533'794	105	20	101'286	0	0	185	145
1189	A06	A06S-1	4'000	0	67,9%	0	10	1'390	11	0	11	0	20	0	0	0	185	145
1351	A06	A064	4'000	0	86,9%	0	10	910	7	0	7	0	20	0	0	0	161	90
1377	A06	A064	4'000	0	0,0%	0	10	0	0	0	0	0	20	0	0	0	237	142
1384	A06	A06S-1	4'000	530'567	81,9%	648'138	160	0	5'185	11'666	16'852	104	20	3'241	0	0	237	142
1659	A06	A06S-1	4'000	0	71,8%	0	10	0	0	0	0	0	20	0	0	0	185	145
				15'497'725		20'905'759		889'340		376'304	550'664			104'529	0	0		

VE	PF	TPF	Erstellungskosten f/m ² HMF	Erstellungskosten	Alterseinstufung GYAN / GYAN	Erstellungskosten bereinigt	Grundstückswert pro m ²	Grundstückswert	Verzinsung (1,0% auf Grundstückswert * Erstellung)	Eigentümerkosten (EK) (1,8% * Erstellung)	Nettomietkosten (Verzinsung plus EK)	Nettomietkosten f/m ² HMF	Marktmiete / m ² (50% * Quantil)	Jahres Marktmiete (HMF 1-6 m ² -Preis)	Opportunitätskosten / Jahr	Opportunitätskosten / m ² HMF	Marktmiete 50% Büro	Marktmiete 50% Quantil		
1096	A08	A082	4'000	0	71,4%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	198	112			
1125	A08	A082	4'000	0	66,7%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	198	112			
1133	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	174	101			
1139	A08	A082	4'000	1'190'099	81,3%	975'113	160	62'870	9'821	2'142	30'943	104	20	5'950	0	185	145			
1144	A08	A083-1	4'000	0	2,9%	0	0	0	503	0	503	0	20	0	0	153	133			
1151	A08	A082	4'000	0	67,7%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	110	93			
1164	A08	A082	4'000	0	63,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	186	112			
1262	A08	A083-1	4'000	231'531	0,0%	0	0	5'610	1'837	4'168	6'085	105	20	1'158	0	149	93			
1275	A08	A082	4'000	0	82,5%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	197	117			
1288	A08	A082	4'000	0	61,1%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	229	94			
1290	A08	A082	4'000	0	80,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	110	93			
1294	A08	A082	4'000	0	81,1%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	155	95			
1296	A08	A083-1	4'000	0	80,8%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	155	95			
1299	A08	A082	4'000	0	40,9%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	155	95			
1314	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	392'460	3'140	0	3'140	0	20	0	0	155	95			
1317	A08	A082	4'000	0	63,6%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	155	95			
1331	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	155	95			
1338	A08	A083-1	4'000	0	93,8%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	173	98			
1352	A08	A083-1	4'000	0	81,8%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	165	99			
1353	A08	A083-1	4'000	957'562	86,0%	823'176	160	163'360	9'367	17'236	26'204	109	20	4'788	0	165	99			
1386	A08	A082	4'000	0	96,6%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	201	106			
1387	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	201	106			
1419	A08	A082	4'000	78'281'586	81,6%	63'848'448	160	8'459'360	699'328	1'409'063	2'102'396	107	20	391'408	0	137	134			
1420	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	2'450	20	0	20	0	20	0	0	137	134			
1432	A08	A082	4'000	0	60,0%	0	0	631'840	5'055	0	5'055	0	20	0	0	135	90			
1433	A08	A082	4'000	0	28,6%	0	0	772'720	6'182	0	6'182	0	20	0	0	135	90			
1434	A08	A082	4'000	0	70,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	135	90			
1435	A08	A082	4'000	0	60,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	135	90			
1436	A08	A082	4'000	0	30,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	135	90			
1466	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	8'230	66	0	66	0	20	0	0	135	90			
1467	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	2'670	21	0	21	0	20	0	0	135	90			
1492	A08	A082	4'000	0	62,5%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	104	82			
1504	A08	A082	4'000	0	37,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	126	71			
1524	A08	A082	4'000	0	53,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	158	121			
1529	A08	A082	4'000	0	76,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	197	154			
1559	A08	A082	4'000	0	80,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	125	71			
1607	A08	A082	4'000	0	70,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	137	130			
1611	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	111	93			
1632	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	913'380	7'307	0	7'307	0	20	0	0	153	82			
1633	A08	A082	4'000	0	0,0%	0	0	216'140	1729	0	1729	0	20	0	0	153	82			
						80'660'778			1'451'894			2'190'229			403'304			0		
						65'646'737			11'631'090											

Anhang K:

Schweizer Franken Obligation der Eidgenossenschaft

Datenportal der Schweizerischen Nationalbank								
Zinssätze, Renditen und Devisenmarkt								
Renditen von Obligationen – Monat								
CHF Obligationen der Eidgenossenschaft								
Hinweis: Die vorliegende Datei enthält keine Informationen zu Indizes, Fussnoten etc.								
Für das Verständnis der Werte in dieser Datei muss daher die entsprechende Web-Tabelle konsultiert werden.								
Sie finden Angaben zum Pfad auf diese Tabelle oben links in dieser Datei.								
Aus urheberrechtlichen Gründen kann das Herunterladen von Datenreihen eingeschränkt sein.								
Bei gesperrten Zeitreihen werden die Daten mit "x" ausgewiesen.								
Einheit	In Prozent							
Frequenz	Monatsende							
Cube ID	rendoblim							
Übersicht								
CHF Obligationen der Eidgenossenschaft	März 2007 bis März 2017	März 2008 bis März 2017	März 2009 bis März 2017	März 2010 bis März 2017	März 2011 bis März 2017	März 2012 bis März 2017	März 2013 bis März 2017	März 2014 bis März 2017
	10 Jahre	9 Jahre	8 Jahre	7 Jahre	6 Jahre	5 Jahre	4 Jahre	3 Jahre
Mittelwert	1.242	1.049	0.837	0.649	0.491	0.335	0.258	0.022
Quelle: https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblim?fromDate=2012-03&toDate=2017-03&dimSel=D0(10J)								

Abgerufen 15.04.2017

Anhang L: Nutzungsentschädigung eines Objektes

Nutzungsentschädigung

Leibor ²	Neuwert Gebäude (in Fr.)	Zeitwert ¹ Gebäude (in Fr.)	Landwert ¹ (in Fr.)	Zinssatz ³	Kapitalkosten ⁴ (in Fr.)	Amortisationskosten ⁵ (in Fr.)	Verwaltungskosten ⁶ (in Fr.)	Totalkosten ^{7a} Nutzungsentschädigung (in Fr., gerundet)
1	9'629'000	6'188'000	628'192	0.75%	51'121	111'384	6'188	168'700
Total	9'629'000	6'188'000	628'192		51'121	111'384	6'188	168'700
1	Aktuelle Schätzwerte							
2	Laboratorien							
3	5-Jahres-Swapsatz per 2016 5-Jahres-Swapsatz per 2017							
	-0.40% 2-stellig -0.40% Schätzung AFDL							
	Durchschnitt Swapsatz zuzüglich marktkonformer Zuschlag							
	0.00% 2-stellig 0.75%							
	Total Zinssatz 0.75%							
4	Kapitalkosten = (Zinssatz * (Zeitwert Gebäude plus Landwert))							
5	Amortisationskosten = (1.8% vom Zeitwert der Gebäude)							
6	Verwaltungskosten = (1% vom Zeitwert der Gebäude)							
7	Totalkosten = Kapitalkosten + Amortisationskosten + Verwaltungskosten							

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Public Real Estate Bepreisungsmodelle und deren Anwendbarkeit auf Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Kanton St. Gallen“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Steinmaur, den 01.05.2017

Mathias Humm