



## Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV)

### Jahresbericht Immobilien Finanzvermögen 2006

#### 1. Management Summary

Seit Anfang 2006 arbeitet die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) intensiv am Aufbau des Portfoliomanagements für die Immobilien des Finanzvermögens. Es wurde eine Immobilienstrategie erarbeitet, welche demnächst vom Regierungsrat verabschiedet und veröffentlicht werden soll. Ebenfalls wurde eine erste Grobanalyse und Kategorisierung des Portfolios vorgenommen, nach der die rund 1100 Objekte des Finanzvermögens in die vier Kategorien Baurechte, Liegenschaften, Parkhäuser und Grünflächen unterteilt wurden. Zudem wurde das Portfoliomanagementsystems REVIS (Real Estate Value Information System) eingeführt.

2006 erfolgte zudem eine Neubewertung der Immobilien des Finanzvermögens, deren Fokus als erster Schritt auf den Anlageobjekten bei den Baurechten, Liegenschaften und Parkhäusern lag. Diese wurden nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) bewertet, die auf den auf die Gegenwart abgezinsten zukünftigen Geldflüssen basiert. Für die Bewertungen wurden Schätzungen der künftigen Erträge und Aufwände auf Ebene der einzelnen Immobilie getätigt, während die bisherige Ertragswertmethode auf historischen Daten beruhte. Die Bewertung der Grünflächen erfolgte 2006 mit den Anlagewerten, ab 2007 werden zonenabhängige Landwerte eingesetzt.

Der Gesamtwert der Immobilien des Finanzvermögens beträgt per Ende 2006 CHF 1176.4 Mio. Damit liegt er rund CHF 650 Mio. höher als der Anlagewert des Jahres 2005. Der Grund für die Aufwertung liegt vor allem im Methodenwechsel zur DCF-Bewertungsmethode, die den Wert der Baurechte, Liegenschaften und Parkhäuser erhöhte.

Der effektive Cashertrag der Immobilien des Finanzvermögens liegt mit CHF 49.6 Mio. knapp CHF 3.8 Mio. über Budget. Die Netto-Cashflow-Rendite (Nettorendite) liegt bei rund 4.2% und der Total Return (Gesamtertrag bestehend aus Netto-Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite, ohne Aufwertung aufgrund der Neubewertung) beträgt rund 4.7%. Aufgrund der erstmaligen Bewertung nach der DCF-Methode und des weiteren Analysebedarfs erfolgte die Bewertung vorsichtig, was tendenziell zu einem tieferen Portfoliowert und höheren Renditen führt.

In den nächsten Jahren sollen die Analysen und die Bewertung des Portfolios konsolidiert und verfeinert werden. Im Rahmen der Umsetzung der Immobilienstrategie des Finanzvermögens werden Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Liegenschaften und Parzellen erarbeitet.

#### 2. Aufbau Portfoliomanagement Finanzvermögen

Nach der Genehmigung des Projekts Zentrale Raumdienste arbeitet die ZLV seit Anfang 2006 sehr intensiv am Aufbau des Portfoliomanagements für die Immobilien des Finanzvermögens. Es wurde eine Immobilienstrategie erarbeitet, welche die strategischen Eckpunkte für die Bewirtschaftung des Portfolios definiert. Diese sieht künftig eine aktivere Immobilienpolitik vor, wobei der Politikschwerpunkt Stadtwohnen eine zentrale Rolle spielt. Die Immobilienstrategie ist vom Regierungsrat bereits Ende 2006 in einer ersten Lesung behandelt worden und soll demnächst verabschiedet und veröffentlicht werden.

Im Jahr 2006 erfolgte eine erste Grobanalyse und Kategorisierung des Portfolios, das in die vier Kategorien Baurechte, Liegenschaften, Parkhäuser und Grünflächen unterteilt wurde. Zudem wurde das Portfoliomanagementsystem REVIS (Real Estate Value Information System) eingeführt. Dieses konnte innert weniger Monate evaluiert, parametrisiert und produktiv eingesetzt werden. Das Budget erfolgt neu ab 2007 auf Ebene der einzelnen Immobilie mit einer detaillierten 10-Jahresplanung, anstatt wie bisher mit einer 5-Jahresinvestitionsplanung gesamthaft über das Portfolio. Dies bedeutet, dass für jede Immobilie eine eigene detaillierte 10-jährige Geldflussplanung erstellt und jährlich aktualisiert wird.

Auf den Jahresabschluss 2006 erfolgte zudem eine Neubewertung der Immobilien des Finanzvermögens. Der Fokus liegt als erster Schritt auf den Anlageobjekten bei den Baurechten, Liegenschaften und Parkhäusern, die nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) einzeln bewertet werden. Dies umfasst aufwändige Schätzungen der künftigen Erträge und Aufwände auf Ebene der einzelnen Immobilien. Die Neubewertung des Finanzvermögens ist relevant für die Berechnung der Nettoschuldenquote der neuen Schuldenbremse und gleichzeitig die Basis für aussagekräftige Renditeberechnungen und das Reporting. Die Neubewertung des Finanzvermögens muss in den nächsten Jahren aufgrund weiterer Analysen weiterentwickelt und konsolidiert werden.

### 3. Vergleich Budget und IST 2006

Das Budget 2006 für die Immobilien des Finanzvermögens (Buchungskreise 4150 und 4120) wurde wie bisher üblich top-down ermittelt. Dies bedeutet, dass die Budgetierung auf Ebene Gesamtportfolio vorgenommen wurde, ohne die budgetierten Werte auf die einzelnen Objekte aufzuschlüsseln. Diese Budgetierungsmethode beruht auf Erfahrungswerten und ist mit vergleichsweise geringem Aufwand verbunden. Sie erschwert aber eine laufende Budgetüberwachung auf Ebene Einzelobjekt.

Neu wird das Budget für das Jahr 2008 bottom-up ermittelt. Dies bedeutet, dass die Planung der einzelnen Konten (Mieteinnahmen Soll, Baurechtsabgaben etc.) für jedes Objekt einzeln durchgeführt und anschliessend zu einem Gesamtergebnis aggregiert wird. Die Budgetierung ist dadurch sehr aufwändig, ermöglicht aber eine Budgetüberwachung auf Ebene Einzelobjekt und dadurch ein besseres Erkennen von Abweichungen.

Soll- ist Vergleich (in Tsd. CHF)	Rechnung 2006	Budget 2006	Abweichung (R06 / B06)	
			absolut	%
1.1 Mieteinnahmen Soll	67'809	68'785	-976	-1.4%
1.2 Baurechtsabgaben	22	1	21	4273.2%
1.3 Ertragsausfälle	314	602	-288	-47.8%
<b>Brutto-Ist-Ertrag</b>	<b>67'473</b>	<b>68'183</b>	<b>-709</b>	<b>-1.0%</b>
2 Betriebskosten	6'104	7'809	-1'705	-21.8%
3 Ordentlicher Unterhalt	6'514	5'937	576	9.7%
4 Werterhaltende Investitionen (WE)	5'232	8'587	-3'355	-39.1%
<b>Effektiver Cashertrag</b>	<b>49'623</b>	<b>45'849</b>	<b>3'775</b>	<b>8.2%</b>
<b>Netto-Cashflow-Rendite</b>	<b>4.24%</b>	<b>3.9%</b>	<b>0.3%</b>	
<b>Wertänderungsrendite*</b>	<b>0.45%</b>	<b>0.45%</b>		
<b>Total Return*</b>	<b>4.68%</b>	<b>4.35%</b>		
5 Wertvermehrende Investitionen (WV)	8'696	8'587	109	1.3%
<b>Total Investitionen (Konten 4 +5)</b>	<b>13'929</b>	<b>17'175</b>	<b>-3'246</b>	<b>-18.9%</b>

\* ohne Wertberichtigung Neubewertung

Die **Mieteinnahmen Soll** liegen mit CHF 67.8 Mio. rund CHF 1 Mio. unter dem Budgetwert. Dies wird vor allem durch die mit Sanierungen verbundenen Leerstände verursacht (Totalsanierung Bäumlhof-, Magden-, Wittlingerstrasse; Küche-, Bad-Sanierung Itelpfad 1-8, Totalsanierung Petersplatz 11 und Rebgasse 5-13). Die Abweichung bei den

Baurechtsabgaben ist betragsmässig marginal und die budgetierten Ertragsausfälle konnten deutlich unterschritten werden.

Der **Brutto-Ist-Ertrag** liegt mit CHF 67.5 Mio. leicht unter dem Budgetwert, was auf die vorher erwähnten Sanierungen zurückzuführen ist.

Der **effektive Cashertrag** liegt um rund CHF 3.8 Mio. über Budget. Die Ursache liegt einerseits in ausserordentlichen Positionen (Verkaufsgewinne aus Liegenschaftsverkäufen, welche aufgrund der tiefen Buchwerte resultierten) bei den **Betriebskosten** und andererseits in insgesamt tieferen **werterhaltenden Investitionen**. Dies liegt daran, dass der wertvermehrende Teil der Investitionen mit rund CHF 8.7 Mio. höher war als budgetiert, und zudem die geplanten Investitionen aufgrund von Verzögerungen bei Grossprojekten nicht ausgeschöpft werden konnten. Die Sanierung Itelpfad 1-8 musste neu terminiert werden (2007-2008) und es gab aufgrund von Interventionen der Denkmalpflege Verzögerungen bei der Sanierung Petersplatz 11. Der **ordentliche Unterhalt** war knapp CHF 0.6 Mio. über Budget.

Die **Wertänderungsrendite** (berechnet auf den werterhaltenden Investitionen, ohne Aufwertung aufgrund der Neubewertung) beträgt 0.45% und die **Netto-Cashflow-Rendite** (Nettorendite) liegt bei 4.24%. Der **Total Return** (Gesamtertrag bestehend aus der Summe der Netto-Cashflow-Rendite und der Wertänderungsrendite) als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen liegt bei 4.68%.

## 4. Neubewertung Immobilien Finanzvermögen per Ende 2006

### 4.1 Ablauf der Neubewertung

Auf den Jahresabschluss 2006 erfolgte eine Neubewertung der Immobilien des Finanzvermögens. Eine derartige Neubewertung ist ein aufwändiges Projekt, das nicht innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden kann, sondern über mehrere Jahre weiterentwickelt werden muss. Für das Jahr 2006 sollten der Methodenwechsel vollzogen und insbesondere vier Ziele erreicht werden:

- **Ziel 1: Vollständigkeit der Objekte**

Sämtliche Immobilien wurden auf das neu eingeführte Portfoliomanagementsystem REVIS übernommen. In mehreren Arbeitsschritten wurden die Objekte auf Vollständigkeit überprüft, um sicherzustellen, dass alle Objekte aus den bestehenden Systemen übernommen und eindeutig zugeordnet worden waren.

- **Ziel 2: Richtige Zuordnung der Objekte zu den Kategorien**

Die Struktur für die Kategorisierung der Objekte im Finanzvermögen wurde festgelegt. Alle Objekte konnten einer der folgenden vier Kategorien zugeordnet werden:

- Baurechte
- Liegenschaften
- Parkhäuser
- Grünflächen

- **Ziel 3: Korrekte Geldflussplanung**

Die Geldflussplanung wurde für jede Immobilie in mehreren Schritten überprüft. Die aktuellen Brutto-Soll-Mieteinnahmen, Leerstände, Mietzinssteigerungen und Betriebs- und Unterhaltskosten sowie Investitionen wurden überprüft und in der Geldflussplanung entsprechend angepasst. Bei rund 40 Liegenschaften liegen bereits technische Zustandsberichte vor, welche durch das Hochbau- und Planungsamt erarbeitet wurden. Die Ergebnisse wurden mit der 10-Jahresplanung verglichen und in die Geldflussplanung eingearbeitet. In den nächsten Jahren werden die Zustandsberichte der restlichen Liegenschaften erstellt und in die Planung eingearbeitet. Dadurch wird die

Planungsgenauigkeit und insbesondere die Vollständigkeit der geplanten Investitionen in den nächsten Jahren zunehmen. Für alle Baurechtsobjekte wurde der Zeitpunkt der nächsten Anpassung erfasst und die Erhöhung oder Senkung abgeschätzt und bei der Geldflussplanung berücksichtigt.

Zum Abschluss wurde die Geldflussplanung durch Plausibilisierungstests überprüft. Die erreichte Datenqualität kann für das erste Jahr der Neubewertung als positiv beurteilt werden. Allerdings muss diese durch weitere Analysen in den nächsten Jahren verfeinert und konsolidiert werden, was zu Anpassungen der Geldflussplanungen führen wird.

#### 4.2 Bewertungsmethoden 2006 und Folgejahre

Die Bewertungsmethodik und das etappierte Vorgehen für die nächsten Jahre wurden in Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung und der Finanzkontrolle festgelegt und vom Regierungsrat genehmigt. Der Fokus der Neubewertung lag im 2006 als erster Schritt auf den Anlageobjekten bei den **Baurechten, Liegenschaften und Parkhäusern**. Diese wurden nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow), die heute für die Bewertung grosser Immobilienportfolios als "State of the Art" gilt, einzeln bewertet. Im Gegensatz zu der bisherigen Ertragswertmethode, welche auf historischen Daten beruhte, berücksichtigt die DCF-Methode die zukünftigen geschätzten und auf die Gegenwart abgezinste Geldflüsse. Dies umfasst aufwändige Schätzungen der künftigen Erträge und Aufwände auf Ebene der einzelnen Immobilien. Sie hat den Vorteil, dass die geplante Zukunft des Objektes berücksichtigt werden kann. Beim Einsatz der DCF-Methode besteht dadurch eine grössere Volatilität der Bewertungen, z.B. durch den Wegfall von bereits getätigten Investitionen.

Die Bewertung der **Grünflächen** erfolgte im 2006 nach dem Anlagewert. Die Bewertung nach der DCF-Methode ist bei dieser Kategorie nicht sinnvoll, da diese Methode vor allem die Geldflüsse (bei diesen Objekten vergleichsweise gering) berücksichtigt und nicht den Landwert. Für die Bewertung 2007 soll die Bewertung in einem weiteren Schritt nach dem zonenabhängigen Landwert erfolgen, der einen aussagekräftigen Wert für diese Parzellen darstellt.

Verschiedene Objekte aus allen vier Kategorien, die nicht als Anlageimmobilien bezeichnet werden können (z.B. Schloss Angenstein), Entwicklungsobjekte und Liegenschaften mit grösserem Abklärungsbedarf wurden im 2006 nach dem Anlagewert bewertet. Für solche Objekte wird sinnvollerweise auch künftig der Anlagewert verwendet.

#### 4.3 Marktwert per Ende 2006

Kategorie	Anzahl (2006)	Marktwert 31.12.2006 in Mio. CHF	Anlagewert 31.12.2005 in Mio. CHF	Abweichung (M.06 - A.05) in Mio. CHF
<b>Baurechte</b>	333	541.4	123.0	418.4
<b>Liegenschaften</b>	230	473.9	311.0	162.9
<b>Parkhäuser</b>	4	94.4	24.8	69.6
<b>Grünflächen</b>	547	66.8	66.0	0.7
<b>Gesamttotal</b>	<b>1114</b>	<b>1'176.4</b>	<b>524.7</b>	<b>651.7</b>

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien des Finanzvermögens beträgt per Ende 2006 CHF 1176.4 Mio. Damit liegt er rund CHF 650 Mio. höher als der Anlagewert 2005. Diese bedeutende Aufwertung ist vor allem auf die Neubewertung der Baurechte der Liegenschaften und der Parkhäuser zurückzuführen. Mit einem Wert von CHF 541.4 Mio. liegt der Wert der Baurechte rund CHF 420 Mio. über dem Anlagewert 2005 und der Wert der Liegenschaften beträgt mit CHF 473.9 Mio. rund CHF 160 Mio. mehr als der Anlagewert 2005. Der Grund für die Aufwertung liegt vor allem im Wechsel der Bewertungsmethode.

Die Bewertung erfolgte bei den Liegenschaften und Parkhäusern vorsichtig, da bei vielen Gebäuden der Gebäudezustand noch vertieft abgeklärt werden muss.

#### 4.4 Kennzahlen der vier Kategorien

Kategorie	Marktwert 31.12.2006 in Mio. CHF	zurück gerechneter Marktwert 2005 in Mio. CHF*	Mieteinnah- men Soll 2006 in KCHF	Netto Cashertrag 2006 in KCHF	Renditen (ohne Wertberichtigung Neubewertung)			Total Return
					Brutto- rendite	Netto- Cashflow- Rendite	Wertänderungs- rendite	
Baurechte	541.4	541.3	24'342	21'744	4.50%	4.02%	0.00%	4.02%
Liegenschaften	473.9	463.9	29'747	23'562	6.32%	5.00%	0.64%	5.64%
Parkhäuser	94.4	91.3	13'034	4'991	14.11%	5.40%	2.19%	7.59%
Grünflächen	66.8	66.0	686	-674	1.03%	-1.01%	0.29%	-0.72%
<b>Total</b>	<b>1'176.4</b>	<b>1'162.5</b>	<b>67'809</b>	<b>49'623</b>	<b>5.79%</b>	<b>4.24%</b>	<b>0.45%</b>	<b>4.68%</b>

\* Marktwert 2006 abzüglich Investitionen 2006

Aufgrund der Neubewertung muss als Basis für die Berechnung der Rendite und des Total Return ein neuer Portfolio-Wert für das Jahr 2005 zurückgerechnet werden. Der bisherige Anlagewert 2005, der rund CHF 650 Mio. unter dem Marktwert per 31.12.2006 lag, ist dafür nicht geeignet, da er aufgrund der Aufwertung (verursacht durch den Methodenwechsel) einen unverhältnismässigen Total Return ergeben würde. Ein zurückgerechneter Marktwert 2005, der sich aus dem Marktwert 31.12.2006 minus den getätigten Investitionen im Jahr 2006 zusammensetzt, dient deshalb als realistische Basis.

Der Total Return (Netto-Cashflow-Rendite + Wertänderungsrendite) der **Baurechte** beträgt 4.02%, was der Höhe der Netto-Cashflow-Rendite entspricht. Weil bei den Baurechten kaum Investitionen getätigt wurden, entspricht der zurückgerechnete Marktwert 2005 dem Marktwert 2006. Die Wertänderungsrendite ist somit 0. Die Bruttorendite liegt bei 4.5%. Aufgrund ihrer langfristigen Perspektive und stabilen Erträge weisen Baurechte grundsätzlich eine tiefere Rendite aus.

Die Bruttorendite der **Liegenschaften** liegt bei 6.32%. Der Total Return beträgt 5.64% und setzt sich aus der Netto-Cashflowrendite von 5.00 % und der Wertänderungsrendite in der Höhe von 0.64% zusammen. Die angesichts der bestehenden Analysebedarfs zum Gebäudezustand vorsichtige Bewertung führt zu einer höheren Liegenschaftsrendite. Die finanzielle Leerstandsquote der Wohnliegenschaften exkl. Sanierungs- und Entwicklungsobjekte beträgt 5.3%.

Wegen höherer Risiken ist der Diskontsatz bei **Parkhäusern** höher als bei Liegenschaften. Daraus resultiert eine Bruttorendite von 14.11%. Infolge hoher Investitionen und Betriebskosten liegt die Netto Cashflow-Rendite bei 5.40%. Die Wertänderungsrendite beträgt 2.19% und der Total Return 7.59%.

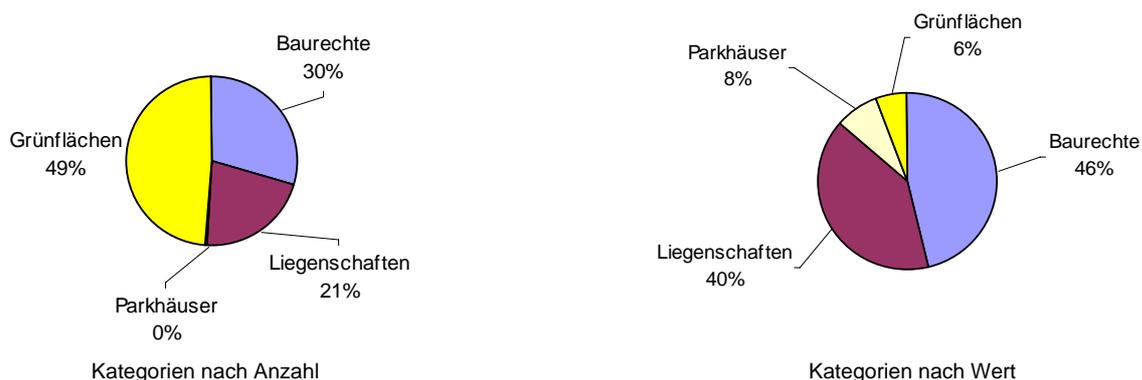
Der Netto-Cashertrag der **Grünflächen** (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) ist aufgrund der Entwicklungskosten für Entwicklungsareale, die erst später einen Ertrag abwerfen, negativ. Daraus resultiert eine negative Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von -1.01% und ein negativer Total Return in der Höhe von -0.72%. Die Investitionen bei den Grünflächen sind gering. Deshalb ist die Wertänderungsrendite mit 0.29% relativ klein.

Der **Total Return** des Immobilienportfolios des Finanzvermögens in der Höhe von 4.68% setzt sich aus der **Gesamt-Netto-Cashflow-Rendite** (4.24%) und der **Gesamt-Wertänderungsrendite** (0.45%) zusammen.

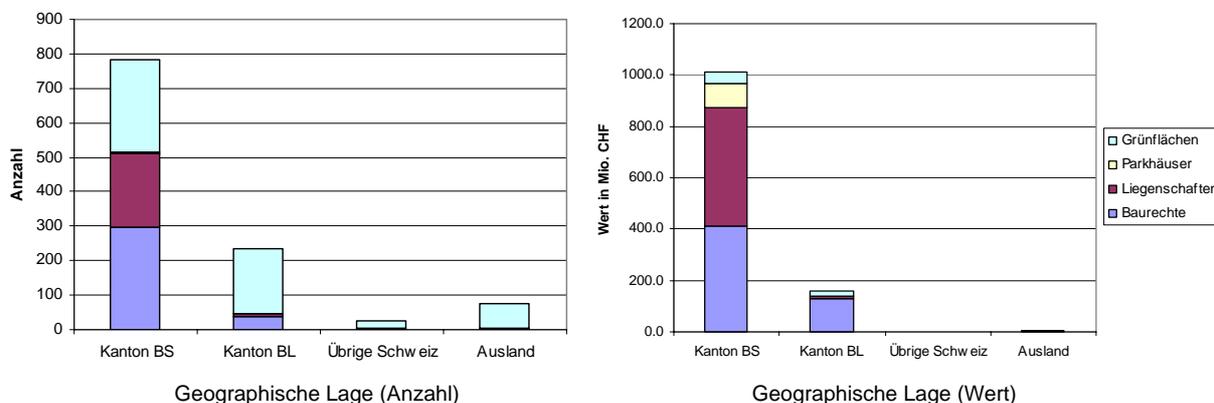
## 5. Struktur Immobilienportfolio Finanzvermögen

### 5.1 Portfoliospezifische Analysen

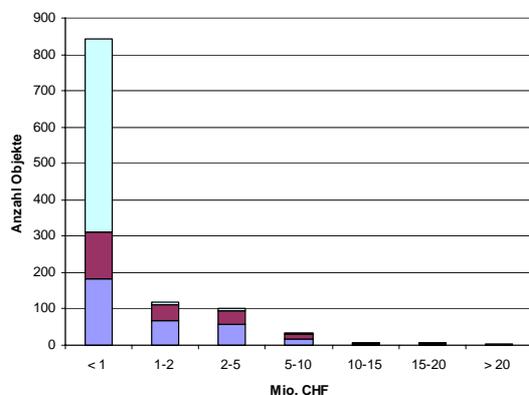
Die Kategorie Grünflächen beinhaltet mit 49% fast die Hälfte aller Objekte, während ihr Wert aber nur 6% des gesamten Portfoliowerts beträgt. Dies liegt einerseits an der geringeren Grösse dieser "grünen" Objekte, andererseits aber auch daran, dass die Bewertung der Objekte im 2006 durch Anlagewerte und nicht durch die zonenabhängigen Landwerte erfolgte. Die Baurechte umfassen 30% aller Objekte, aber 46% des Portfoliowertes. Mit 21% zählt die Kategorie Liegenschaften (abgesehen von der Kategorie Parkhäuser mit 4 Liegenschaften) am wenigsten Objekte, weist mit 40% des gesamten Portfoliowerts aber den zweithöchsten Wert aus. Der Anteil der Parkhäuser macht mit CHF 94.4 Mio. 8% des Gesamtportfoliowertes aus.



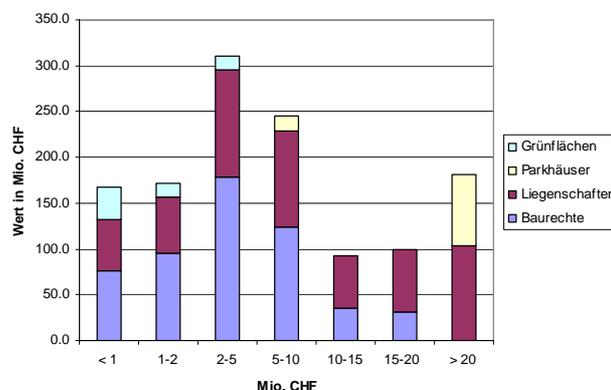
Mehr als 2/3 der Objekte befinden sich im Kanton Basel-Stadt und betragen mehr als 4/5 des gesamten Portfoliowertes.



Die Verteilung der Objekte nach ihrem Volumen zeigt, dass über 800 Objekte einen Wert von weniger als einer Million ausweisen. Vor allem die Grünflächen befinden sich in dieser Gruppe, aber auch ein grosser Teil der Baurechte haben Werte kleiner als CHF 1 Mio.. Die grosse Anzahl der Objekte unter einer Million erfordert einen überdurchschnittlichen Bewirtschaftungsaufwand.



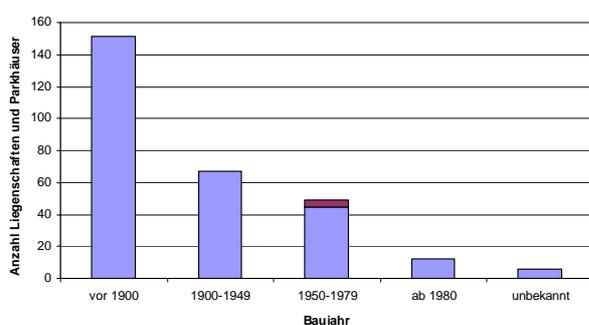
Verteilung nach Objektvolumen (Anzahl)



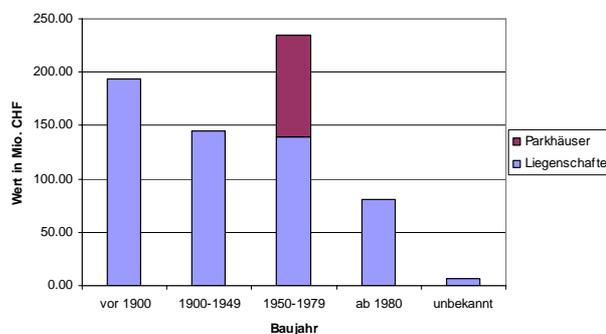
Verteilung nach Objektvolumen (Wert)

## 5.2 Liegenschafts- und Parkhäuserspezifische Analysen

Rund die Hälfte aller Liegenschaften wurden vor 1900 gebaut. Darunter sind viele kleine Altstadtliegenschaften, deren Wert entsprechend gering ist. Rund 1/6 der Liegenschaften und Parkhäuser stammen aus der Bauperiode 1950-1979. Ihr Wert liegt aber bei rund 1/3 des Gesamtwertes der Kategorien Liegenschaften und Parkhäuser. Dies hat zwei Ursachen: Einerseits beträgt der Wert der Parkhäuser CHF 94.4 Mio. in dieser Periode, andererseits sind viele dieser Liegenschaften grössere Überbauungen, die zum Teil schon saniert wurden. In den nächsten Jahren stehen weitere Sanierungen an.



Verteilung nach Baujahr (Anzahl)



Verteilung nach Baujahr (Wert)

## 6. Ausblick 2007

In den nächsten Jahren sollen die Analysen und die Bewertung des Portfolios – insbesondere die Geldflussplanung - konsolidiert und verfeinert werden. Für die Bewertung 2006 wurden für rund 40 Liegenschaften technische Zustandsberichte erstellt, die den genauen baulichen Zustand der Bauten erfassen. Die Bewertung der restlichen Liegenschaften beruht zum Teil auf Schätzungen und Annahmen. In den nächsten Jahren sollen für alle Liegenschaften Berichte über den baulichen Zustand erstellt werden. Die Qualität der Bewertung wird sich somit in den nächsten Jahren laufend verbessern.

Die Bewertung der Kategorie Grünflächen soll ab 2007 nicht mehr nach dem Anlagewert erfolgen, sondern nach dem zonenabhängigen Landwert, der eine realistischere Grösse für die Bewertung dieser Kategorie darstellt. Durch diese Umstellung können Aufwertungen entstehen. Weil die DCF-Bewertung die zukünftigen Geldflüsse einbezieht, sind jährliche Wertschwankungen des Portfolios unvermeidbar. Diese können z.B. durch Wegfall von Investitionen (bereits getätigte Investitionen), durch Veränderung bei den Leerständen oder Mietzinsentwicklungen oder durch die Zinsentwicklung (Anpassung der Diskontsätze) entstehen.

Im Rahmen der Umsetzung der Immobilienstrategie des Finanzvermögens und zur Unterstützung des Politikschwerpunktes Stadtwohnen werden in den nächsten Jahren vertiefte Analysen des Portfolios erfolgen und Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Liegenschaften und Parzellen erarbeitet. Basierend auf den Objektstrategien sind Massnahmen zur Strategieumsetzung einzuleiten, die zu einer aktiveren Portfoliobewirtschaftung führen. Die aktuell hohe Investitionsquote soll beibehalten werden, da aufgrund der Portfoliostruktur bei den Gebäudesanierungen weiterhin Nachholbedarf besteht. Das Reporting für die Immobilien des Finanzvermögens soll künftig noch weiterentwickelt und verfeinert werden.

Basel, 23. März 2007



Andreas Kressler  
Geschäftsleiter ZLV