GEMEINDE BINNINGEN

Immobilien-Strategie der Gemeinde Binningen

Stand: 18. September 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen ... 4

1.1 Strategische Leitsätze ... 4

1.2 Ziel ... 5

1.3 Handlungsschwerpunkte ... 5

1.4 Aspekte der Nachhaltigkeit ... 6

1.4.1 Ökologie ... 6

1.4.2 Ökonomie ... 6

1.4.3 Soziales ... 7

1.5 Systematik ... 9

1.5.1 Strategische Abgrenzung ... 10

1.5.2 Produktspezifische Abgrenzung über Teilportfolios ... 11

1.5.3 Gültigkeit ... 11

2 Strategische Grundsätze ... 12

2.1 Strategien für die Bestandsbewirtschaftung und Anpassungen am Portfolio ... 12

2.2 Teilportfolio-Strategien ... 12

2.2.1 Soziales und Gesundheit ... 14

2.3 Aufgabenerfüllung ... 15

2.3.1 Zuständigkeiten und Verantwortung im Immobilienbereich ... 16

3 Immobilien des Verwaltungsvermögens ... 17

3.1 Bedarfsnachweis ... 17

3.2 Finanz-Kompetenzen ... 17

4 Immobilien des Finanzvermögens ... 18

4.1 Grundsätze ... 18

4.2 Strategisch definierte Reserven ... 18

4.2.1 Reserven für definierte gemeindeeigene Aufgaben (Verlagerungen/ Umnutzungsvorhaben) ... 19

4.2.2 Reserven für strategische Ankäufe ... 19

4.3 Spezialfälle ... 19

4.3.1 Schloss-Ensemble ... 19

4.3.2 Abgabe von Baurechtsparzellen zur Wohnbaugenossenschaftsförderung ... 19

4.3.3 Ausgewiesene Kosten-Miete-Projekte 19
4.4 Investitionen und Devestitionen 20
4.4.1 Verlagerungen im Finanzvermögen 20
4.4.2 Engagement der Gemeinde 21
4.5 Finanz-Kompetenzen 21

5 Glossar 22

1 Grundlagen

1.1 Strategische Leitsätze

Das Immobilien-Portfolio der Gemeinde ist das Abbild der produktespezifischen Anforderungen an den bebauten Raum zur Erfüllung der Gemeindeaufgaben. Die Immobilien-Strategie grenzt sich von der räumlichen Entwicklungsstrategie und den städtebaulichen und ortsplanerischen Anforderungen ab, und befasst sich alleine mit den Immobilien des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Gemeinde.

_ Immobilien[1] des Verwaltungsvermögens[2] dienen der öffentlichen Aufgabenerfüllung und damit auch der Standort-Entwicklung und -Attraktivität.

_ Immobilien des Finanzvermögens[3] dienen dem Zweck der Sicherstellung von strategischen Reserven für zukünftige Aufgabenerfüllungen, der Standort-Entwicklung und -Attraktivität und einer marktkonformen Bewirtschaftung.

Die Immobilien-Strategie leitet sich von nachstehenden Grundsätzen ab:

_ Wir kennen unser Immobilien-Portfolio genau. Wir warten nicht, bis ein Bedarf gemeldet wird, sondern gehen Instandhaltung, Instandsetzungen und Investitionen proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.

_ Wir machen unsere Immobilien zukunftsfähig, indem wir sie energetisch, betrieblich und funktional auf heutige und kommende Erfordernisse hin nachhaltig entwickeln.

_ Nutzerinnen-/Nutzer-Bedürfnisse sind aufeinander abgestimmt. Instandsetzungen und Investitionen binden wir in sachlogische und werthaltige Massnahmenpakete ein.

_ Die Zuteilung der Mittel auf die einzelnen Immobilien erfolgt verantwortungsbewusst und ist der Immobilien-Strategie und auf operativer Ebene dem Immobilien-Aktionsplan[4] verpflichtet.

_ Wir setzen unsere Ressourcen haushälterisch ein. Wir streben bei allen Massnahmen ein Optimum an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie an, sowie eine bestmögliche Nutzung. Baukultur und Architekturqualität werden gepflegt und gefördert. Dies unter möglichst objektivem Abwägen der Kosten-Nutzen-Verhältnisse.

---

[1] Immobilien: Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens als bebaute oder unbebaute Grundstücke, Gebäude, Aussenanlagen, ohne Wege, Plätze und Strassen (im Sinne der Immobilien-Strategie)

[2] § 10 GRV: Sachwerte, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

[3] § 7 GRV: Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

[4] Planungs- und Managementwerkzeug der Exekutive zur Definition und Umsetzung der Nutzervorgaben, der Ermittlung von zeitlichen, inhaltlichen und finanziellen Rahmenbedingungen und schlussendlich der Investitionsplanung hinsichtlich der Bauten im Bestand des Finanz- und Verwaltungsvermögens der Gemeinde.

Die Immobilien-Strategie der Gemeinde Binningen:

_ definiert übergeordnete Ziele des Immobilien-Portfolios für eine nachhaltige Standortentwicklung von Binningen;

_ setzt strategische Leitplanken für die Bewirtschaftung des Gesamtportfolios[5] und grenzt sich damit inhaltlich und strategisch vom Immobilien-Aktionsplan ab;

_ legt verbindliche Regeln für den Erhalt, die Erweiterung und Reduktion des Immobilien-Portfolios über den ganzen Lebenszyklus fest (Unterhalt, Betrieb, Umnutzung, Investition bis hin zur Devestition).

1.2 Ziel

Ziel der Immobilien-Strategie ist:

_ der Abgleich von nutzerspezifischen Anforderungen mit den übergeordneten Leitgedanken zur nachhaltigen Standort-Entwicklung von Binningen;

_ die Sicherstellung von angemessenen, bedarfsgerechten und gut betreuten Immobilien mit Fokus auf die Aufgabenerfüllung bei zufriedenen Nutzerinnen und Nutzern und langfristig optimierten Mitteleinsatz;

_ die Definition und die einheitliche Umsetzung von produktspezifischen Teilportfolio-Strategien[6];

_ die Definition und die einheitliche Umsetzung von produktespezifisch unterschiedlichen Anforderungen an die Bedarfsermittlung[7] und die dafür notwendigen Nachweise;

_ die konsequente Entflechtung von strategischen und operativen Prozessen (Nutzungsplanungs- und Management-Prozesse).

1.3 Handlungsschwerpunkte

Wir betreiben und unterhalten unsere Immobilien verantwortungsbewusst. Entscheide basieren auf Fakten und erhärteten Grundlagen. Aus den Grundlagen werden möglichst objektive Prognosen und Risikoabwägungen erstellt. Im Interesse der stetigen Verbesserung unserer Arbeit integrieren wir das Prinzip der kontinuierlichen Rückmeldung und Verbesserung unserer Prozesse (Qualitätsmanagement).

---

[5] Die strategische Betrachtungsebene zielt immer auf die Summe aller und nicht auf einzelne Immobilien ab. Dies wird am Beispiel der Renditebetrachtungen der Immobilien im Finanzvermögen verdeutlicht; Spezialfälle werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert ausgewiesen.

[6] Teilportfolio-Strategien beinhalten Grundsatzdefinitionen hinsichtlich der immobilienspezifischen Auftragsdefinition, Zielerreichung, raumspezifischer Anforderungen etc.; diese Anforderungen sind integrierender Bestandteil des Immobilien-Aktionsplanes.

[7] Die Bedarfsermittlung basiert auf den Teilportfolio-Strategien; so ist z. B. im Bildungsbereich eine gesicherte Prognose der Schülerzahlen nur über einen kleinen Teil der gesamten Nutzungsdauer einer benötigten Immobilie möglich.

1.4 Aspekte der Nachhaltigkeit

Mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) der Gemeinde Binningen wird der Beurteilungs-Kriterienkatalog für die vergleichsweise kostenintensiven Immobilien nebst den heutigen Kriterien der Ökologie und der Ökonomie um den Aspekt des Sozialen erweitert. Ziel dabei ist es, die NHB als einheitlichen Bewertungsmassstab anzusetzen, welcher Entscheidungen in die Zukunft so weit als möglich objektiviert und dabei die Summe der Fehlentscheidungen möglichst minimieren soll. Aus Nutzersicht führt dieses Vorgehen zusammen mit der Immobilien-Aktionsplanung mittel- bis langfristig zu einer verbesserten Planungssicherheit. Aus Sicht der Entscheidungsträger werden partielle Interessen einheitlich eingebunden, gewichtet und führen in der Summe zu zukunftsfähigen Entscheidungsgrundlagen. Nachstehend wird die Bedeutung der einzelnen Parameter übergeordnet aufgezeigt.

1.4.1 Ökologie

Grundsätzlich wird der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS[8] angestrebt. Dieser Standard definiert in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt verschiedene Themenkreise und Indikatoren, welche eine einheitlich Nachhaltigkeitsbeurteilung von Bauvorhaben ermöglichen. Für den Bereich Umwelt sind die Themenkreise und Indikatoren wie folgt gegliedert:

Thema	***Indikatoren***
Energie	Primärenergien
Klima	Treibhausgase
Ressourcen- und Umweltschonung	Baustelle, Mobilitätskonzept, Ressourcenschonung und Verfügbarkeit, Energie-Monitoring, relevante Bestandteile und Materialien, Abfall-Entsorgung und -Wiederverwertung
Natur und Landschaft	Flora, Fauna, Retention, bauliche Verdichtung

Wo sämtliche Themenkreise insbesondere für Neubauten Relevanz haben, wird für Bauten im Bestand über die Energiebuchhaltung[9] der Gemeinde ein einheitliches Messsystem geführt, welches an die Indikatoren Primärenergien und Treibhausgase geknüpft ist. Die Ergebnisse sind in der Immobilien-Aktionsplanung hinterlegt und zeigen den Handlungsbedarf pro Immobilie auf.

1.4.2 Ökonomie

_ Für jede Immobilie sind ein Nachweis über Risiken (Nutzungsdauer, Bedürfnisverlagerung etc.) und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kosten-Nutzen-Effizienz, Marktkonformität etc.) über den gesamten Lebenszyklus und unter Einbezug einer allfälligen Neubewertungsreserve in der Immobilien-Aktionsplanung zu führen.

---

[8] Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS, Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNSB), Bundesamt für Energie (BFE)

[9] EnerCoach Energiebuchaltungs-Werkzeug der Arbeitsgemeinschaft EnergieSchweiz, welches in Binningen standardisiert eingesetzt wird.

_ Im Falle einer produktspezifischen Nutzungsänderung durch den Wegfall, die Auslagerung, die örtliche Verlagerung etc. steht nicht der Bestandserhalt der Immobilie im Vermögen der Gemeinde, sondern primär der Nutzen zur Aufgabenerfüllung im Fokus.

_ Die Gemeinde kann anstelle der Selbst-Nutzung des Eigentums (gemeindeeigene Immobilien) Mietverhältnisse mit privaten oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften eingehen, wenn

- sich eine Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses abzeichnet (Betrachtungszeitraum > 5 Jahre);
- sich kurz- bis mittelfristige (< 5 Jahre) Zwischennutzungen (aus der Immobilien-Aktionsplanung) abzeichnen;
- sich strategische Devestitionen des selbstgenutzten Eigentums (aus der Immobilien-Aktionsplanung) aufdrängen[10].

Das Verhältnis zwischen Eigentum und Anmietungen hinsichtlich einer gänzlichen (z. B. KESB) oder teilweisen Auslagerung von Aufgaben (z. B. Asyl-Raum, Zivilschutz etc.) darf nicht zu Redundanzen oder Brachen im Immobilien-Portfolio führen resp. darf zu keiner Verschlechterung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses führen.

Dabei sind insbesondere Optionen der Aufgaben-Auslagerung resp. der Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden oder Kantonen in eine Gesamt-Betrachtung einzubeziehen.

1.4.3 Soziales

Die Berücksichtigung der sozialen Aspekte bedeutet, die gesellschaftlichen Auswirkungen von Massnahmen und Entwicklungen gleichwertig zu berücksichtigen. Chancen- und Verteilungsgerechtigkeit, Wohlbefinden, Gesundheit, Bildung und Integration: Diese und weitere Faktoren bilden zusammen die soziale Dimension der nachhaltigen Entwicklung. Soziale Kriterien sind jedoch oft schwieriger zu fassen als wirtschaftliche oder ökologische Parameter.

Folgende soziale Komponenten der Nachhaltigkeit (Auszug aus VLP-ASPAN 3/12, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Raum und Umwelt, 3007 Bern) werden bei der Stadt-/Siedlungsplanung sowie der Immobilien-Strategie primär berücksichtigt und fördern die soziale und kulturelle Vielfalt, insbesondere in deren Durchmischung für das gesellschaftliche Zusammenleben in allen Bereichen der politischen Gemeinde:

Partizipativer Prozess: Die Bevölkerung ist in den Entwicklungsprozess einzubeziehen und ihre Mitwirkung ist aktiv zu fördern.

Gemischte Sozialstruktur: Mit zunehmender Grösse eines Entwicklungsvorhabens ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppen anzustreben. Die Funktionsfähigkeit eines Quartiers oder einer Siedlung soll so insbesondere durch die Unterschiedlichkeit ihrer Bewohnenden sichergestellt werden; und durch das Zusammenleben sollen sich Lerneffekte zwischen Menschen unterschiedlicher Lebensstile, Konsumgewohnheiten oder Präferenzen ergeben.

Differenzierung der Eigentumsverhältnisse: Die Parzellengrössen haben einen entscheidenden Einfluss darauf, wer Bauherr werden kann, denn je kleiner die Parzellen sind, umso eher können sich Kleinge-

[10] Z. B. Verkauf von Objekten zur Finanzierung grösserer Parzellen, welche in der Immobilien-Aktionsplanung ausgewiesen sind.

nossenschaften und Mittelständige einen Bauplatz leisten. Kleinteilige und partizipative Planungen helfen, dass die Umsetzung durch eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure geschieht. Zum Beispiel bebauen kleine Baugemeinschaften und einzelne Bauherren individuell zugeschnittene Grundstücke. Die Wohnungen sollen sowohl als Eigentum als auch zur Miete abgegeben werden.

Sozial verantwortliche Wohnraumversorgung: Sofern der Planungsprozess einen städtebaulichen Wettbewerb vorsieht, werden konkrete Vorgaben an eine sozialverantwortliche Wohnraumversorgung definiert. Dies geschieht beispielsweise in Form der Berücksichtigung von unterschiedlichen Wohntypologien oder von Sonderformen des Wohnens (Wohngemeinschaften für Senioren, Mehrgenerationenwohnen etc.).

Nutzungsvielfalt: Die Gemeinde fördert und lenkt die Nutzungsvielfalt mit pluralistischen Konzepten. Damit wird Nutzung sinngleich mit Aneignung: Bewohner sollen über verschiedenste Möglichkeiten (z. B. private Kinderspielgruppe, Künstlerateliers, Gemeinschaftsräume, Kleinstgewerbe, Quartierläden) in ihrer Auseinandersetzung mit der Umwelt und der Nachbarschaft neue Handlungsmöglichkeiten kennenlernen.

Flexible soziale Infrastrukturen: Es sind Möglichkeiten zu berücksichtigen, Gebäude zu erweitern, sie teilen zu können oder durch kleine Eingriffe für andere Zwecke und Bewohnergruppen nutzbar zu machen.

Barrierefreiheit: Als barrierefrei gelten Bauten, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

1.5 Systematik

Die Immobilien-Strategie ist innerhalb der Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen das Modul für die Definition des einheitlichen Umgangs mit Immobilien im Gesamtportfolio der Gemeinde Binningen. Sie gliedert sich unterhalb der strategischen Leitplanken aus dem nachhaltigen Leitbild – als Strategie – ein. Als Präzisierungswerkzeug bricht sie die übergeordneten Aussagen aus der Strategie zur räumlichen Entwicklung (RES) hinsichtlich Siedlungskonzeption herunter und macht übergeordnete Aussagen für die Planung und Bewirtschaftung von Immobilien anwendbar (Entflechtung). Über der Immobilien-Aktionsplanung angesiedelt und entgegen dem Ziel dieser, befasst sie sich nicht mit einzelnen Objekten, sondern legt verbindliche Regeln für den ganzheitlichen Umgang fest.

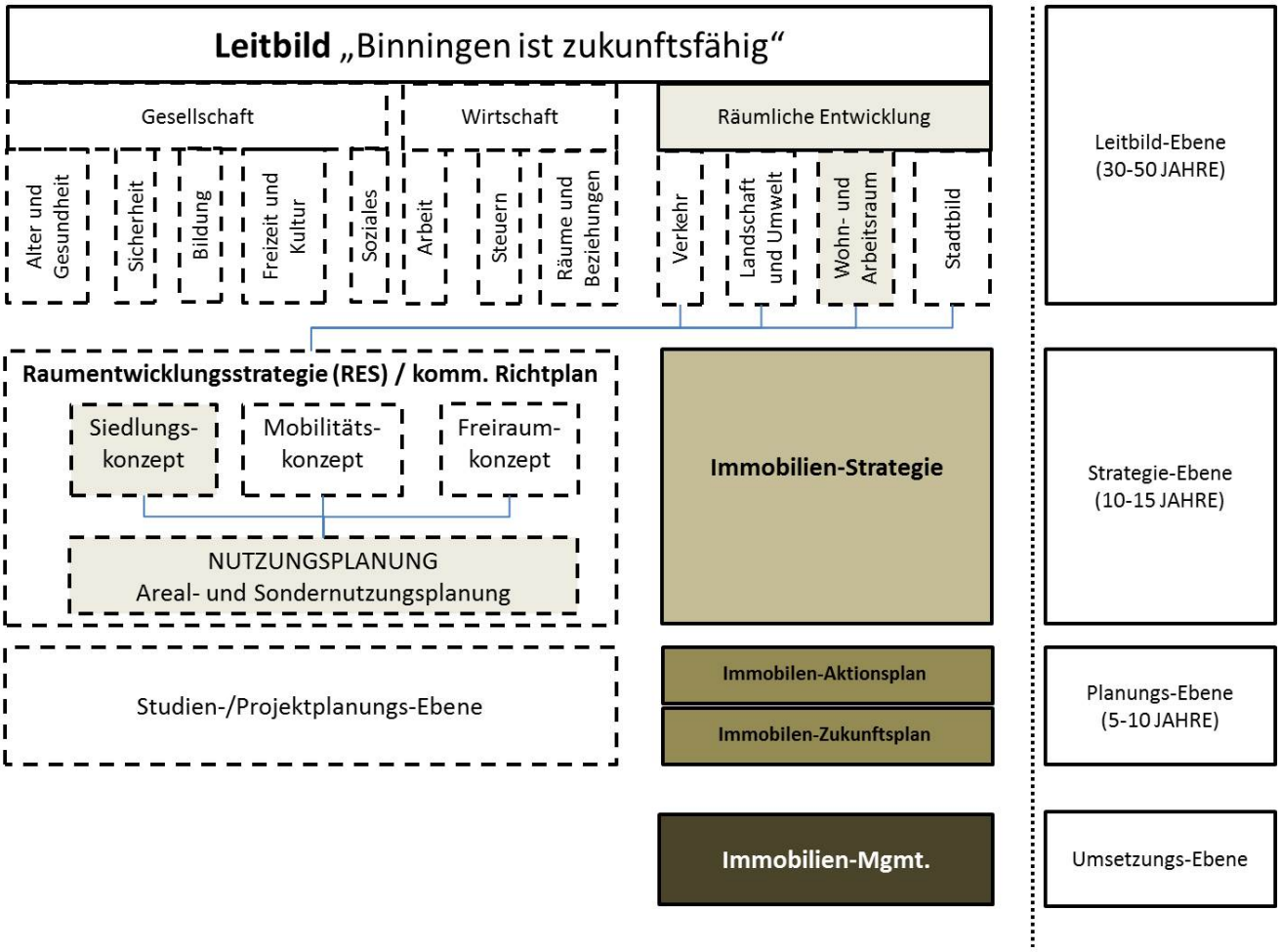

Abbildung: Einbettung der Immobilien-Strategie in die Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung von Binningen.

1.5.1 Strategische Abgrenzung

Die Immobilien-Strategie grenzt sich mit den Definitionen zur Bewirtschaftung des Gesamt-Portfolios im Verwaltungs- (VV) und Finanzvermögen (FV) von der Immobilien-Aktionsplanung ab, welche sich mit der Bewirtschaftung der Teilportfolios und letztlich mit der Abhandlung von Einzelobjekten befasst. Ist die Nutzung einer Immobilie im VV einer bestehenden Aufgabe zugewiesen, lässt sich der Betrieb (baulicher, technischer und betrieblicher Unterhalt) gemäss definierten Management-Grundsätzen über den gesamten Lebenszyklus ableiten. Verändert sich der primäre Nutzen einer Liegenschaft im Sinne einer Änderung (Verlagerung oder Aufgabe einer Nutzer-Zielvorgabe) innerhalb der Produktegruppe, ist damit auch der Nutzen der Immobilie im Portfolio in Frage gestellt. Es folgt eine Neubewertung der Immobilie aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen mit der Immobilien-Aktionsplanung. Dasselbe gilt sinngemäss für Immobilien im FV.

Sobald einer Immobilie im Rahmen der Immobilien-Aktionsplanung wieder ein nachgewiesener, produktespezifischer Nutzen und ein Ort zugewiesen sind, wird die Immobilie gemäss den berücksichtigten Rahmenbedingungen der Immobilien-Strategie und den Teilportfolio-Strategien im Immobilien-Management bewirtschaftet.

Dieser Kreislauf stellt sicher, dass Entscheidungen immer in Abhängigkeit vom direkten Nutzen, den gesamtfinanzpolitischen Aspekten und damit im Gesamtkontext der Aufgabenerfüllung der Gemeinde getroffen werden.

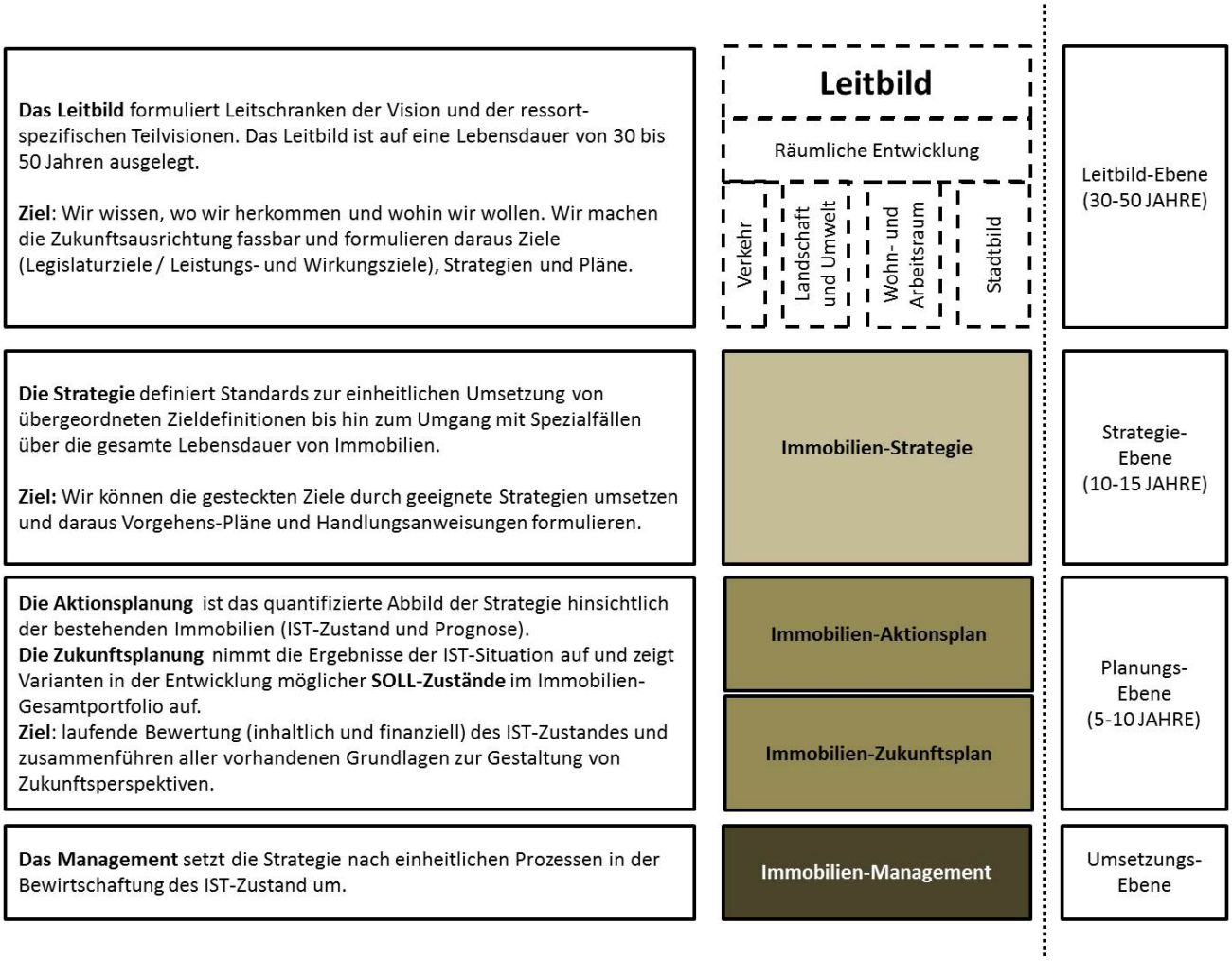

Abbildung: Definition der Handlungsebenen

1.5.2 Produktspezifische Abgrenzung über Teilportfolios

Grundsätzlich bestehen im Immobilien-Bereich der Gemeinde zwei übergeordnete Bereiche. Die Immobilien des Finanzvermögens (FV) bilden innerhalb der Produktgruppe 10 (PG 10) im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen (VV) ein eigenständiges Produkt. Wo die Immobilien im VV alleine den produktspezifischen Leistungserbringungen dienen, folgen die Immobilien im FV anderen Kriterien z. B. hinsichtlich der Rendite. Als produktspezifisches Ziel innerhalb der PG 10 werden die Immobilien des FV marktgerecht betrieben, was schlussfolgernd ihren eigentlichen Nutzen definiert. Spezialfälle hierbei bilden z. B. denkmalgeschützte Immobilien oder solche, welche teilweise dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen sind oder zugewiesen werden können. Diese Immobilien werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert ausgewiesen.

1.5.3 Gültigkeit

Sämtliche Aussagen dieser Strategie beziehen sich auf den Erarbeitungsstand im April 2018.

2 Strategische Grundsätze

2.1 Strategien für die Bestandsbewirtschaftung und Anpassungen am Portfolio

Um dem verhältnismässig grossen und entsprechend investitionsintensiven Immobilien-Portfolio der Gemeinde Binningen gemäss Binninger Nachhaltigkeitsverständnis[11] Rechnung zu tragen, sind strategische Grundsätze für die Bestandsbewirtschaftung und Anpassungen am Portfolio zu definieren (Erhalt, Zu- und Abnahme durch Investition und Devestition). Trotz der in der Vergangenheit getätigten Verkäufe von Immobilien zu Gunsten der Erfolgsrechnung verfügt die Gemeinde Binningen nach wie vor über ein – im interkommunalen Vergleich – grosses Immobilien-Portfolio. Dabei ist die Definition einer sinnvollen Grösse für das Binninger Immobilien-Portfolio von einer Vielzahl von Rahmenbedingungen abhängig, welche lediglich in der Summe betrachtet zu einer langfristig optimalen Portfoliogrösse führen können:

_ klare Teilportfolio-Strategien und Zielvorgaben;

_ einheitliche Grundlagen zur Bedarfsermittlung des benötigten Raumes für jedes Teilportfolio;

_ vorausschauende Planung zur Definition des Finanzbedarfs und der Kalkulation von Instandhaltungs- und Instandstellungsmassnahmen;

_ Berücksichtigung von Marktentwicklungstendenzen hinsichtlich der Aufwands- und Ertrags-Optimierung (Zinsniveauentwicklung bei Verschuldung, Devestitionen und Mieteinnahmen);

_ risiko-optimierte Auswertung von Prognosen für den Raumbedarf und Optimierung der räumlichen Variabilität[12].

2.2 Teilportfolio-Strategien

Bei denjenigen Produktegruppen, welche zur Aufgabenerfüllung eigene Immobilen betreiben müssen, wird über die Teilportfolio-Strategie sichergestellt, dass die Rahmenbedingungen für die Bedarfsermittlung einheitlich erfolgt und verbindlich festgehalten werden kann. Dieses Vorgehen soll sicherstellen, dass einheitliche Bewertungsmassstäbe hinsichtlich Bedarfsprognosen erfolgen und damit die Risiken für Fehleinschätzungen gemindert werden. Andererseits bindet dieses Vorgehen die Nutzerschaft rechtzeitig in den Prozess ein und stellt sicher, dass die Bedürfnisse in der Evaluationsphase verbindlich festgehalten werden. Letztlich gilt die Teilportfolio-Strategie pro Produkt u. A. als Planungs- und Vergleichsinstrument.

Für nachstehende Teilprodukte aus den Produktgruppen PG 1 bis PG 10 sind Teilportfolio-Strategien notwendig, weil dazu Immobilien im Verwaltungs- und teilweise auch im Finanzvermögen betrieben werden. Die PG 10 handelt dabei nur das Finanzvermögen ab.

_ PG 03 Gesundheit nutzt Immobilien des Finanzvermögens (Tagesstätte);

---

[11] Binninger Nachhaltigkeitsverständnis mit Nachhaltigkeitsbeurteilungskriterien (NHB); Projekt, basierend auf dem GR-Legislaturprogramm (2016–2020) / in Arbeit (Stand April 2018).

[12] Mit zunehmender Unsicherheit in der Bedarfs-Prognose über den zeitlichen Verlauf, optimiert sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die von Beginn an einkalkulierten Umnutzungs- oder Multifunktions-Projekte.

_ PG 04 Kultur betreibt Immobilien im Verwaltungsvermögen und nutzt Immobilien aus dem Finanzvermögen;

_ PG 04 Freizeit und Sport betreibt Immobilien im Verwaltungsvermögen und nutzt Immobilien aus dem Finanzvermögen;

_ PG 05 Bildung betreibt im Wesentlichen Immobilien im Verwaltungsvermögen, nutzt aber auch Immobilien im Finanzvermögen;

_ PG 06 Sicherheit betreibt Immobilien des Verwaltungsvermögens (Feuerwehr, Bevölkerungs- und Zivilschutz);

_ PG 07 Soziale Dienste nutzt Immobilien im Finanzvermögen (Asyl);

_ PG 09 Versorgung und Umwelt betreibt Immobilien des Verwaltungsvermögens (Bestattungen);

_ PG 10 Hochbau und Ortsplanung betreibt die Immobilien des Finanzvermögens.

Daneben werden in den Leistungszentren LZ 4 (Werkhof) und LZ 6 (Management) die für den Betrieb der Gemeindeverwaltung benötigten Anforderungen an Anlagen und Bauten definiert.

Nachstehende Aspekte zur Definition der Teilportfolio-Strategien gelten für alle oben genannten Produktgruppen und sind hier hinsichtlich der zu erfassenden Haupt-Parameter aufgeführt:

- Gesetzliche Rahmenbedingungen

- Bautechnische Aspekte / Stratus[13]: Die bautechnischen Aspekte ergeben sich aus den Stratus-Daten, welche periodisch aktualisiert werden.

- Nutzungsspezifische Aspekte: Die nutzungsspezifischen Aspekte werden anhand der Parameter Standort, Potential, Raumbedarf, Raumqualität ermittelt.

- Standortfaktoren: Bei der Bewertung des Standorts sind nutzerspezifische Überlegungen miteinzubeziehen und entsprechend zu bewerten. Dabei ist das Entwicklungspotential des Standorts und der Immobilie zu berücksichtigen.

- Standortwahl: Bei der Standortwahl sind die Gebäudezustandswerte in angemessener Weise zu berücksichtigen.

- Sicherheit: Sicherheitsaspekte können Bestandteil der Standortwahl (Schulwegsicherheit) resp. Bewertungskriterien für die Fortführung oder den Ausbau von Immobilien sein (Erdbebensicherheit / Brandschutz und die Folgekosten daraus).

- Raumquantität: Bei Bestandsbauten sind die vorhandenen Raumquantitäten durch den Nutzer zu erfassen und zu bewerten. Dabei sind das aktuelle und zukünftige Flächenangebot und die Abweichungen zum heutigen / zukünftigen Bedarf zu bewerten.

- Raumqualität: Bei Bestandsbauten ist die vorhandene Raumqualität durch den Nutzer zu bewerten. Dabei sind die Innen- und Aussenräume hinsichtlich qualitativer Erfüllung der Nutzeranforderungen und Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit zu bewerten. Bei Neubauten / Erweiterungsbauten / Gesamtsanierungen sind die Raumqualitäten festzuhalten.

- Strategische Planungen: Bei strategischen Planungen (Neubauten / Erweiterungsbauten / Gesamtsanierungen) sind die Raumquantitäten zu ermitteln und festzuhalten.

---

[13] Immobilien-Bewirtschaftungssystem der Gemeinde Binningen

- Raumbedarf: Der Raumbedarf von Verwaltungsbauten ist primär an gesicherten und periodisch zu erhebenden Datengrundlagen festzumachen. Längerfristige Aussagen über Zeiträume > 5 Jahre sind risikobasiert zu gewichten.

- Bedarfsprognosen: Damit eine verlässliche Aussage zum Entwicklungspotential und somit zum zukünftig notwendigen Raumbedarf erfolgen kann, sind die Prognosen zu erheben. Hierbei sind folgende Planungsperioden massgebend:

> ***- Aktueller Bedarf:*** Der heutige Bedarf (Ist-Zustand) ist zu dokumentieren.
>
> ***- Gesicherter Bedarf:*** Der gesicherte Bedarf macht Aussagen zum Bedarf in 5 Jahren und wird aufgrund folgender Parameter ermittelt:
>
> _ Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrate, Demografie etc.)
> _ Zu- und Wegzugsverhalten
> _ Aktuelle Wohnbautätigkeit
>
> ***- Langfristiger Bedarf:*** Die Bewertung des längerfristigen Bedarfs (> 15 Jahre) ist immer risikobehaftet und bedingt den Beizug sämtlicher zur Verfügung stehenden Parameter und Benchmarks (Zu- und Abwanderungsstatistik, demografische Prognosen, Baulandreserven, Bautätigkeit etc.).

- Richtraumprogramm: Insbesondere für Schulraumbauten und Bauten für die Verwaltung selbst ist das Richtraumprogramm aufgrund der sich über die Jahre verändernden Rahmenbedingungen von grosser Wichtigkeit. Im Bildungsbereich richtet es sich nach dem pädagogischen Konzept der Schule und macht Angaben über den notwendigen Raumbedarf der Schule in Abhängigkeit zur Anzahl Schülerinnen und Schüler. Im Richtraumprogramm wird, abgeleitet aus den Schülerzahlen, die Anzahl Klassenzimmer, Gruppenräume, Spezialräume und Räume für Förderung festgehalten. Ebenso werden Angaben zu den benötigten Räumen für die Betreuung und den Sport festgehalten. Das Richtraumprogramm wird, je nach Notwendigkeit, für den heutigen, den gesicherten und/oder den langfristigen Bedarf erstellt.

2.2.1 Soziales und Gesundheit

Das Produkt Soziale Dienste und Gesundheit benötigt zur Erfüllung der Gemeinde-Aufgaben keine eigenen Immobilien, weshalb diesem Produkt in der Immobilien-Strategie eine gesonderte Stellung zukommt. Einerseits bildet das Soziale nebst der Ökologie und der Ökonomie einen der drei Grundpfeiler der Nachhaltigkeitsbeurteilung. Andererseits weisen die folgenden Leitsätze eine direkte Verknüpfung mit der Stadtentwicklung in Binningen auf:

_ Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Alters- und Einkommensklassen;

_ Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsdurchmischung;

_ Förderung eines aktiven Quartierlebens.

Die Umsetzung dieser Leitgedanken alleine über die Immobilien-Strategie ist angesichts der zur Verfügung stehenden Mittel und der Menge an gemeindeeigenen Immobilien nicht machbar. Zudem ist der Grad der heutigen Einflussnahme durch die Gemeinde resp. der Erfolg der Aktivitäten in diesem Bereich nur sehr begrenzt messbar. So lässt sich der Anspruch zur Förderung von günstigem Wohnraum weder mengenmässig noch örtlich oder finanziell abgrenzen, da die Zielvorgaben lückenhaft sind (definierter Raum, definierte Kostenfolgen, definierte Bedarfsgruppe, definierte Rahmenbedingungen).

Hingegen kann die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung und der Stadtentwicklung und damit ausserhalb der Immobilien-Strategie Rahmenbedingungen zur aktiven Förderung obiger Leitsätze schaffen.

Der Leitsatz zur *Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Alters- und Einkommensklassen* orientiert sich am effizienten Mitteleinsatz (Wo hat der investierte Franken die grösste Wirkung für die grösste Anzahl Menschen aus der Bedarfsgruppe?). Mit dem Strategiewechsel von der Forderung nach günstigem Wohnraum hin zur gezielten Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum orientiert sich die Gemeinde neu nicht mehr an der Angebotsseite, sondern – über die Definition und Eingrenzung der Nachfrageseite – an den Bedarfsgruppen. Dieser Paradigmenwechsel berücksichtigt zukünftig z. B. auch die demografischen Aspekte angemessen. Das zu Grunde gelegte Modell wird nachstehend als *Kosten-Miete* bezeichnet und zieht sich zur Ermittlung der Bedarfsgruppen entlang der bestehenden Miet- und Einkommensgrenzen mit den Ergänzungsleistungen, den Beiträgen für die Familienergänzende Betreuung (FEB), den Mietzinsbeiträgen sowie den Sozialhilfeansätzen. Die ermittelten Durchschnittswerte bilden die Basis zur Eingrenzung der betreffenden Bedarfs- resp. Anspruchsgruppen und ermöglichen hinsichtlich Menge und Zielerreichung klare Definitionen für den Bedarf an geeignetem Wohnraum. Gleichzeitig wird damit eine Aussage über den angestrebten Ausbaustandard und die Kostendifferenz am Markt (Flächen, Kubatur, behindertengerecht, barrierefrei etc.) gemacht. Die Gemeinde erreicht die angestrebten Ziele wie folgt:

_ Die Gemeinde nimmt über die Nutzungsplanung und ggf. als (Mit-)Investorin Einfluss auf Entwicklungsprojekte zur Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum, indem sie privaten Investoren (mit oder ohne finanzielle Beteiligung) Anreize für die Erstellung eines definierten Anteils von bedarfsgerechten Wohneinheiten nach den Kosten-Miete-Grundsätzen schafft;

_ Die Menge der vorgesehenen Wohneinheiten nach den Kosten-Miete-Grundsätzen bildet eine Ergänzung zu den über das Baurechtsreglement geförderten Wohngenossenschaften und fördert gezielt auch die soziale und kulturelle Durchmischung;

_ Die resultierende Differenz eines marktkonformen Erstellungs- und Betriebspreises einer von der Gemeinde geförderten Kosten-Miete-Einheit schlägt sich im Erstellungspreis resp. in der langfristigen Rendite nieder, welche als Mindereinnahmen resp. als Verluste auszuweisen sind.

2.3 Aufgabenerfüllung

Das Mengengerüst zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben[14] ist durch die produktspezifischen Nutzer- / Ziel- und Leistungsvorgaben und Rahmenbedingungen (gesetzliche Vorgaben, Anzahl, Flächeneinheiten etc.) im Immobilien-Aktionsplan abschliessend definiert. Diese Definition erlaubt es, den resultierenden Standort und die Kostenfolgen einer Immobilie konsequent zu ermitteln. Die periodische Überprüfung der Nutzervorgabe und Zielerreichung mit einer Immobilie erfolgt über die Immobilien-Aktionsplanung.

Das Immobilien-Portfolio der Gemeinde bildet die produktespezifischen Anforderungen und Zielvorgaben ab (PG 1 bis PG 9 vornehmlich Verwaltungsvermögen / PG 10 Finanzvermögen) und richtet sich nicht nach dem Gebäudebestand, sondern nach dem definierten Nutzungsbedarf aus.

[14] In der Gemeindeordnung sind 10 Produktgruppen aufgeführt (PG 1 bis PG 10). Die Zielvorgaben zu den Produktgruppen werden im Leistungsbericht und in den Produktebeschreibungen umschrieben.

2.3.1 Zuständigkeiten und Verantwortung im Immobilienbereich

Die Verantwortung für die Bewirtschaftung des bestehenden und die Definition des künftigen Raumbedarfs zur Aufgabenerfüllung im ressortspezifischen Produkt liegt gemäss WOV-Grundsatz bei den Produkteignern. So ist beispielsweise das Ressort Bildung für die Definition der bildungsspezifischen Anforderungen (Schulraumplanung mittels Entwicklungsprognosen) zuständig. Der Produkteigner zeichnet als Bauherr und Eigner der Immobilien mit Budgetverantwortung für die Erstellung, die Anpassung, den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Immobilien verantwortlich und schliesst über den Lebenszyklus einer Immobilie Leistungsvereinbarungen[15] mit internen und externen Stellen und Partnern ab.

[15] Die Leistungsvereinbarungen sind verwaltungsinterne Abmachungen zwischen den Produkteignern mit Budgetverantwortung (Bauherrschaft, Eignerin, Betreiberin) und den Leistungserbringern (Bauabteilung als Leistungserbringerin für das Projektmanagement sowie den kleinen baulichen und betrieblichen Unterhalt im Globalbudget).

3 Immobilien des Verwaltungsvermögens

Immobilien des Verwaltungsvermögens dienen der produktspezifischen Aufgabenerfüllung und sind in der Planung auf grössere Zeiträume (> 30 Jahre) ausgelegt[16]. Da sich ein gesicherter Bedarf hinsichtlich dieser grossen Zeitspannen nicht immer ausweisen lässt, sind zur Ermittlung der effektiven Kosten Risikoabwägungen[17] und Nachhaltigkeitsbeurteilungen notwendig. Basierend auf den Unsicherheitsfaktoren können mögliche Alternativnutzungen am Standort einkalkuliert und verglichen werden, welche es hinsichtlich der Folgekosten wie auch des prognostizierten Zusatznutzens mit dem Kreditantrag zur Finanzierung auszuweisen gilt.

3.1 Bedarfsnachweis

Über HRM2 hat der Kanton u. A. die Abschreibungsdauer für Immobilien im Verwaltungsvermögen definiert[18]:

_ Die Investitions-Summe ist zu gleichen Teilen auf die Abschreibungszeit in der Erfolgsrechnung abzubilden;

_ aufgrund dieser langen Abschreibungsdauer und der resultierenden Unschärfe in der Definition des gesicherten nutzerspezifischen Bedarfs über diesen Zeitraum gilt es risikomindernde Massnahmen einzuführen. Ziel dabei ist es, über den Zeitraum des gesicherten Bedarfs hinaus (> 5 Jahre) die Konsequenzen einer Umnutzung bereits in der Projektphase als Kalkulationsfaktor einzurechnen;

_ zur Minderung der Risiken aus den Konsequenzen von langfristig wirkenden Fehlinvestitionen (langfristig gebundene Abschreibungsbeträge) ist mit dem Kreditantrag zur Realisierung einer neuen Liegenschaft im Verwaltungsvermögen der Bedarfsnachweis über die gesamte Abschreibungszeit von minimal 30 Jahren zu erbringen;

_ eine alternative Nutzung über einen definierten Zeitraum kann/soll hinsichtlich des Mehrnutzens und/oder der Mehraufwendungen bereits mit dem Projekt-Kreditantrag ausgewiesen werden.

Beispiele dazu finden sich insbesondere in den Bereichen Schulraum (Bevölkerungs-Wachstumseinschätzungen und demografische Entwicklung über 30 Jahre) und Asyl-Raum (Abweichung von 100 % zu den prognostizierten Szenarien innerhalb einer Betrachtungsperiode).

3.2 Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen des Gemeinderates, des Einwohnerrates und des Souveräns im Immobilienbereich sind in den Paragraphen 41 und 44 der Gemeindeordnung geregelt. Darüber hinaus gelten das Finanzreglement sowie das Finanzhandbuch der Baselbieter Einwohnergemeinden.

---

[16] Finanzhandbuch Baselbieter Einwohnergemeinden, Kapitel 5: Verwaltungsvermögen; Planmässige Abschreibung von Hochbauten.

[17] Risikoermittlung basierend auf den Unsicherheitsfaktoren und den finanziellen Tragweiten der verbleibenden Amortisationszeit; mit dem Variantenstudium ist ein möglicher Mehrnutzen und Mehraufwand auszuweisen.

[18] Finanzhandbuch Baselbieter Einwohnergemeinden.

4 Immobilien des Finanzvermögens

4.1 Grundsätze

Immobilien im Finanzvermögen dienen nicht dem Zweck der Erfüllung öffentlicher Aufgaben innerhalb der Produktgruppen (PG 1 bis PG 9). In der Produktgruppe 10 verfolgen sie das Ziel einer marktkonformen – also wirtschaftlich orientierten – Bewirtschaftung.

_ Immobilien des Finanzvermögens dienen dem Zweck einer marktkonformen Bewirtschaftung und der Sicherstellung von strategischen Reserven für zukünftige Aufgaben sowie der Standort-Entwicklung und -Attraktivität;

_ Für jede einzelne Immobilie im Finanzvermögen (nicht im Gesamtportfolio des FV) ist eine Mindest-Netto-Rendite zu erwirtschaften, welche sich nach den örtlichen Zinssätzen[19] richtet, aber in jedem Fall grösser 0,1 % beträgt.

Die direkte Abhängigkeit zwischen dem Investitionsbedarf (Instandhaltung und Instandsetzung) und der Rendite hängt von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde ab. Je grösser das Immobilien-Portfolio, desto höher ist der Investitionsbedarf. Die Refinanzierung dieser Investitionen im Finanzvermögen erfolgt mit der Definition einer Mindest-Netto-Rendite (> 0,1 %) alleine[20] über das Finanzvermögen.

_ Werden Immobilien im Finanzvermögen (FV) durch die Gemeinde selbst genutzt (Produktgruppen 1 bis 9) und lässt sich dadurch das Ziel einer marktkonformen Bewirtschaftung nicht erreichen (z. B. bei temporärer Zwischennutzung / Anmietung etc.), muss die Mindest-Rendite im entsprechenden Produkt als Differenzbetrag budgetiert resp. ausgewiesen werden (Kostentransparenz);

_ ausgenommen von der Erreichung einer Mindest-Rendite sind Spezialfälle im Finanzvermögen:

- Schloss-Ensemble
- Baurechtsparzellen
- Ausgewiesene Kosten-Miete-Projekte

_ Ist der raumspezifische Bedarfsnachweis für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben in den Produktgruppen 1 bis 9 erbracht, kann – bei Eignung – eine Immobilie aus dem FV ins VV transferiert werden. Dabei sind die zur Verfügung stehenden Beurteilungskriterien derart anzuwenden, als die Optionen der Einmietung, der Auslagerung der Aufgaben, bis hin zum Neubau geprüft werden.

4.2 Strategisch definierte Reserven

Im Zentrum der Definition von Immobilien-Reserven steht einzig die Potentialschätzung zur Umsetzung zukünftiger Aufgaben einer Immobilie. Dabei sind grosse Flächenanteile (Landanteil > 500 m^2) von strategischer Bedeutung. Einzelne Immobilien und kleinere Flächenanteile dienen primär strategischen Ankäufen auf derselben oder ggf. benachbarten Parzellen.

---

[19] Referenzzinssatz des Bundes: https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html

[20] Die Zweckgebundenheit von Mitteln im Finanzvermögen bezieht sich nicht nur auf die Verwendung von Erträgen aus Devestitionen, sondern gleichermassen auf Erträge aus Mieteinnahmen, welche zur Refinanzierung von Instandstellungs- und Instandhaltungsmassnahmen im Finanzvermögens-Portfolio aufgewendet werden.

_ Strategische Reserven dienen dazu, schwer kalkulierbare Risiken hinsichtlich künftiger Standortentwicklungen aufgrund mangelhafter Grundlagen und schwer einschätzbarer Kennzahlen einzudämmen.

4.2.1 Reserven für definierte gemeindeeigene Aufgaben (Verlagerungen / Umnutzungsvorhaben)

Die Gemeinde investiert im Rahmen ihrer Möglichkeiten in den Ausbau des Immobilienbestandes hinsichtlich zusammenhängender Flächenanteile.

4.2.2 Reserven für strategische Ankäufe

_ Bestehende Miteigentums-Anteile (Liegenschaften und Grundstücke sowie Anteile davon wie Dienstbarkeiten und Stockwerk-Eigentum) sollen nur gehalten werden, wenn ein zukünftiger Ankauf ausgeschlossen werden kann bzw. eine gemeinsame Entwicklung ausgeschlossen werden muss;

_ Ankäufe von Immobilien können langfristigen Zielen dienen, wenn diese mit der Immobilien-Aktionsplanung abgestimmt sind. Dabei kann eine zwischenzeitliche Eigennutzung/Zwischennutzung, eine Vermietung aber auch ein Wiederverkauf geplant werden.

4.3 Spezialfälle

4.3.1 Schloss-Ensemble

Insbesondere denkmalgeschützte Bauten wie das Schloss Binningen lassen sich aufgrund ihrer wesentlich längeren Lebensdauer und dem erhöhten Unterhaltsbedarf nicht mit Nutzbauten und deren Unterhaltsbedarf und Nutzungsanforderungen vergleichen. Weiter stehen historische Bauten in direktem Zusammenhang mit dem Ortsbild und deshalb auch im direkten Einflussbereich der Ortsplanung[21].

Im Gegensatz zu den nutzungsorientierten Immobilien im Verwaltungsvermögen und den marktkonform bewirtschafteten Immobilien des Finanzvermögens stellt das Schloss Binningen einen Spezialfall dar. Der periodische Unterhalts- und Instandstellungsbedarf über eine nicht begrenzte Lebensdauer kann nur teilweise durch den Ertrag aus unterschiedlichen Betriebsmodellen abgefedert werden und führt folglich immer zu einem Aufwandsüberschuss.

4.3.2 Abgabe von Baurechtsparzellen zur Wohnbaugenossenschaftsförderung

Die Netto-Rendite aus Baurechtszinsen kann je nach Zielvorgabe für die Wohnbaugenossenschaftsförderung von den Mindestansätzen abweichen.

4.3.3 Ausgewiesene Kosten-Miete-Projekte

Bei ausgewiesenen Projekten zur Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum kann die Vorgabe der Mindest-Netto-Rendite unterschritten werden, muss aber in jedem Fall bei mindestens 0,1 % liegen. Im Grundsatz soll dieses Ziel insbesondere bei Neubauten durch geeignete Standorte, vorausschauende Ortsplanung und geeignete Bauweisen erreicht werden.

---

[21] Z. B. Immobilien innerhalb von Schutz- und Schonzonen.

4.4 Investitionen und Devestitionen

Grundsätzlich kann die Gemeinde das nutzungsorientierte Immobilien-Portfolio durch Ankäufe und Verkäufe erweitern oder reduzieren. Dabei sind für jeden Kauf oder Verkauf Rahmenbedingungen zu definieren und die Konsequenzen in gesamtplanerischer Hinsicht in der Immobilien-Aktionsplanung aufzuzeigen (Standort, Nutzung, Finanzierung). Bei Devestitionen sind die freiwerdenden finanziellen Mittel über die vorgängige Definition einer Refinanzierung im Bestand oder mit Neuinvestitionen für Immobilien zu klären (Zweckgebundenheit). Bei Immobilien-Käufen und -Verkäufen ist immer ein Nachweis mit folgenden Elementen zu führen:

4.4.1 Verlagerungen im Finanzvermögen

Die Immobilien des Finanzvermögens dienen der Erwirtschaftung einer Rendite und gleichzeitig klar spezifizierten Rahmenbedingungen hinsichtlich strategischer Ziele. Nebst der Verlagerung einer Immobilie aus dem Finanz- in das Verwaltungsvermögen, bei ausgewiesenem Bedarfsnachweis, bietet sich auch die Möglichkeit der Devestition von FV.

_ Immobilien-Verkäufe sind immer zweckgebunden (Refinanzierungszwang im Immobilien-Portfolio). Dies bedeutet, dass der Erlös aus einem Verkauf nicht der Schönung der Erfolgsrechnung dient, sondern zwingend einer Refinanzierung zugewiesen wird. Refinanzierungen beziehen sich auf bereits definierte Vorhaben innerhalb der Immobilien-Aktionsplanung (Instandstellung / Um-, An-, Aus- oder Neubauten / strategische Ankäufe) / Vergrösserung des Portfolios mit dem Ziel der Vermehrung zusammenhängender Baurechtsparzellen);

_ Wird eine Immobilie im Portfolio gehalten, für die im Verwaltungsvermögen kein zugewiesener Verwendungszweck zur Erfüllung gemeindeeigener Aufgaben mehr definiert ist, muss die Immobilie zwecks Devestition oder Instandstellung zur renditenorientierten Bewirtschaftung ins Finanzvermögen überführt werden;

_ Ist das Veräusserungsobjekt Bestandteil einer definierten strategischen Reserve, so muss diese Reserve über die Investition in einen mindestens gleichwertigen Ersatz ausgeglichen werden.

4.4.1.1 Bedarfsnachweis bei Investitionen im Bestand oder bei Ankäufen (Kauf / Tausch / Instandstellung / Wertvermehrung / Beteiligung)

_ Die Instandstellungs- resp. die wertsteigernden Kosten einer bestehenden Immobilie unterliegen den Grenzwerten der Objektstrategie in der Immobilien-Aktionsplanung und/oder die Investitionen können mit definierter Nutzung über einen Zeitraum von maximal 30 Jahren amortisiert werden;

_ Strategische Investitionen bedingen eine Gesamtbetrachtung über das ganze Portfolio. Diese werden nicht separiert geführt. Als Ausnahmen hiervon werden separiert geführt:

- Schloss-Ensemble
- Beteiligungen an Sondernutzungsplanungen und/oder Arealentwicklungen (Spiesshöfli, Schutzmatten etc.)

4.4.2 Engagement der Gemeinde

4.4.2.1 Engagement bei Sondernutzungsplanungen und Arealentwicklungen

Die wenigen heute noch zur Verfügung stehenden, wie auch die zukünftig frei werdenden Entwicklungsgebiete in Binningen sind angesichts der Überbauungsdichte innerhalb der Siedlungsgrenzen von hohem strategischem Wert für die Standortentwicklung. Entsprechend ist die Rolle der Gemeinde bei Sondernutzungsplanungen und Arealentwicklungsvorhaben im Vorfeld anstehender Projekte soweit zu klären, als damit die Gemeinde im Bedarfsfall handlungsfähig wird und rechtzeitig ihre Bedürfnisse einbringen kann.

4.4.2.2 Engagement der Gemeinde bei der Förderung verschiedener Wohnformen

Siehe 2.2.1 Soziales und Gesundheit (Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum, bedarfsgerechte Wohneinheiten nach den Kosten-Miet-Grundsätzen).

4.4.2.3 Die Gemeinde in der Rolle als Investorin

Die Gemeinde kann bei Sondernutzungsplanungen und Arealentwicklungsvorhaben unterschiedliche Rollen einnehmen. Tritt sie z. B. als Immobilien-Eigentümerin auf, kann sie die Rolle als Investorin wahrnehmen, indem sie bestehendes Eigentum in das Vorhaben einbringt oder finanzielle Beteiligungen anstrebt, um ihren Einfluss geltend zu machen.

_ Die Verwaltung überwacht laufend den Immobilienmarkt in Binningen und stellt sicher, dass potentielle Ankäufe von Eigentumsanteilen basierend auf den Zielvorgaben der Immobilien-Aktionsplanung rechtzeitig ins Auge gefasst werden können.

_ Die Immobilien-Zukunftsplanung des Gemeinderates wird periodisch auf sich bietende Optionen überprüft. Ergeben sich dabei neue Konstellationen durch den Wegfall- oder die Erweiterung von Optionen, wird das Projekt geprüft und je nach Grösse umgesetzt oder dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sofern die Bedingungen für die Liquiditätsplanung eingehalten werden und die Risiken kalkulierbar sind (mündelsichere Anlagen), steht einem Investment der Gemeinde in Rendite-Liegenschaften des Finanzvermögens demzufolge nichts im Weg.

4.5 Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen des Gemeinderates, des Einwohnerrates und des Souveräns im Immobilien-Bereich sind in den Paragraphen 41 und 44 der Gemeindeordnung geregelt. Darüber hinaus gelten das Finanzreglement sowie das Finanzhandbuch der Baselbieter Einwohnergemeinden.

5 Glossar

Abschreibung: Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch Abschreibung wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen. Abschreibungen werden als Aufwand in der Erfolgsrechnung gebucht. Die Abschreibung beginnt mit dem Kauf (Anschaffungswert) oder der Inbetriebnahme (Herstellung) eines Anlagegutes. Abschreibungen erfolgen plan- oder ausserplanmässig.

Abschreibungssatz: Prozentsatz für die buchhalterische Festsetzung des Wertverlustes auf Anlage- und Umlaufvermögen (Abschreibung). Gemäss HRM2 gilt die lineare Abschreibungsmethode. Danach sind die Abschreibungsbeträge jedes Jahr gleich hoch, bis das Anlagegut auf 0 Franken abgeschrieben ist. Eine Abschreibung unter Null ist nicht zulässig. Je nach ausserplanmässiger Abschreibung kann der gesamte Betrag auch in einem Jahr abgeschrieben werden.

Altersentwertung: Bei der Altersentwertung eines Gebäudes handelt es sich um die altersabhängige technische Entwertung, die das Objekt seit der Erbauung infolge Alterung und Abnützung oder aus anderen Gründen erlitten hat. Die Wertverminderung eines Gebäudes ist von der Alterung und vom Zustand des Objektes abhängig.

Amortisation: Jährlicher Betrag zur Rückzahlung des investierten Kapitals über die Nutzungsdauer der Investition. Bei der linearen Amortisation, die bei der Berechnung des Restwertes verwendet wird, ist dies ein über die Nutzungsdauer konstanter Betrag, welcher gleich den Investitionskosten geteilt durch die Nutzungsdauer ist.

Anlage (wirtschaftlich): Wirtschaftliche Einheit innerhalb des Anlagevermögens (Anlagenbuchhaltung).

Anlagekosten, Investitionskosten, Herstellungskosten: Kaufpreis der Liegenschaft (Erwerbskosten), zuzüglich der bei der Handänderung anfallenden Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen.

Erstellungskosten (Gestehungskosten): Summe aus Grundstückskosten und Baukosten (BKP 0-9).

Assekuranzwert: Der Gebäudeversicherungswert oder Assekuranzwert ist der von der kantonalen Gebäudeversicherung festgesetzte Neuwert der versicherten Gebäude. Er umfasst die gebäudevollendenden, ortsgebundenen Kosten sowie alle dem Eigentümer gehörenden, mit dem Gebäude fest verbundenen Anlagen.

Aufwand und Ertrag: Sind Begriffe der Erfolgsrechnung. Synonyme in anderen Teilen des Rechnungswesens (Kostenrechnung, Bilanz oder Investitionsrechnung) sind Ausgaben und Einnahmen oder Auszahlungen und Einzahlungen. Alle diese Begriffe haben Schnittmengen, sind jedoch nicht immer deckungsgleich. Zum Aufwand und Ertrag gehören auch Abschreibungen und Zuschreibungen.

Ausnutzungsziffer: Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche und definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

Baukosten: Erstellungskosten eines Gebäudes, inkl. Vorbereitungskosten, Honorare und Baunebenkosten, jedoch ohne Grundstückskosten (BKP 1-9).

Baukostenindex: Zahlenreihe, die teuerungsbedingte Veränderungen der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern beschreibt. Indexzahlen werden von den statistischen Ämtern der Städte Bern und Zürich und des Kantons Genf sowie der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern jährlich mit Stichtag 1. April veröffentlicht.

Baukredit: Kontokorrentkredit zur Abwicklung der während der Bauzeit anfallenden Zahlungen; ist in der Regel ½ Prozentpunkt höher verzinslich als eine Hypothek. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der Baukredit konsolidiert, d.h. in eine zinsgünstigere Hypothek umgewandelt.

Baunutzungskosten: Sammelbegriff für die Verwaltungs-, Betriebs-, Instandsetzungs-, Kapital- und Amortisationskosten pro Jahr für ein Gebäude (= Liegenschaftsaufwand und Verzinsung sowie Amortisation des Eigenkapitals).

Baupreisindex: Der schweizerische Baupreisindex wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) seit Oktober 1998 (Indexstand Oktober 1998 = 100) halbjährlich per April und Oktober berechnet und publiziert.

Bauprozessmanagement, Baumanagement: Operative Leitung der Prozesse und Ergebnisse der Planung und Realisierung eines Bauvorhabens (Neubau, Erhaltung oder Veränderung).

Betriebskosten: Jährliche Ausgaben, welche durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes entstehen. Dazu gehören die Ausgaben für die Ver- und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Bedienung der technischen

Anlagen, den laufenden Unterhalt (Wartung, Instandhaltung), die Kontroll- und Sicherheitsdienste und die Abgaben und Beiträge.

Bewirtschaftungskosten: Kosten, welche infolge der Bewirtschaftung einer Immobilie entstehen. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten und den werterhaltenden (nicht aktivierbaren) Erhaltungskosten.

Boden-, Landwert: Verkehrswert des **nicht** überbauten Bodens. Bei überbauten Grundstücken wird der Bodenwert aus der Differenz von Bauwert- und Ertragswertschätzung ermittelt (Methode der Rückwärtsrechnung). Daneben findet auch die Lageklassenmethode Anwendung. Sie beruht auf der Beobachtung, dass Liegenschaften mit übereinstimmenden Lagemerkmalen annähernd das gleiche Verhältnis von Bodenwert und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann auf den Bodenwert geschlossen werden.

Bruttomieteinnahmen: Gesamtes Entgelt (Mietzins und Nebenkosten), das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung des Mietobjektes schuldet.

Bruttorendite: Die Bruttorendite ist das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis zwischen den Bruttomietzinseinnahmen und dem Anlagewert der Liegenschaft. Unter den Bruttomietzinseinnahmen versteht man die gesamten Mietzinse (Mietzinse ohne Nebenkosten) eines Jahres gemäss Rechnungsstellung an die Mieter (ohne Zahlungsausfälle).

Corporate Real Estate Management (CRM): Immobilien-Management für den betrieblich genutzten Liegenschaftsbestand von Unternehmen / Organisationen.

Devestition: Veräusserung von Liegenschaften, Land oder Gebäude oder beidem. Im Fall von Immobilien muss zuerst unterschieden werden, ob Immobilien des Verwaltungs- oder des Finanzvermögens veräussert werden sollen. Sollen Immobilien des Verwaltungsvermögens (z. B. durch den Wegfall des Nutzens / Umnutzungen) veräussert werden, müssen sie vorgängig ins Finanzvermögen überführt werden. Der Verkauf hat gemäss HRM2 über die Erfolgsrechnung abgewickelt zu werden.

Dienstbarkeit, Servitut: Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstückes, z. B. Wegerecht.

Erfolgsrechnung: Sämtliche Aufwände oder Erträge einer Unternehmung / Organisation werden in der Erfolgsrechnung erfasst. Sind die Aufwände grösser als die Erträge, spricht man von einem Aufwandsüberschuss oder Verlust, sind die Erträge grösser als die Aufwände, spricht man von einem Ertragsüberschuss oder Gewinn. Eine wichtige Position in der Erfolgsrechnung auf der Aufwandsseite sind die Abschreibungen. Auf der Ertragsseite ist die Gegenposition – die Zuschreibung – im Falle einer Vorfinanzierung, z. B. für ein Bauvorhaben, eine wichtige Position.

Erhaltung: Gesamtheit aller Tätigkeiten und Massnahmen zur Sicherstellung des Bestandes sowie der materiellen und kulturellen Werte eines Bauwerks. Die Massnahmen können werterhaltend oder wertvermehrend sein.

Erneuerung: Die Erneuerung hat zum Zweck, ein sanierungsbedürftiges bauliches Objekt oder Bereiche davon in einen mit einem Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.

Ertragswert: Methode zur Schätzung eines Liegenschaftswerts, auf Basis der Mieterträge. Der Ertragswert wird durch Division des jährlichen Mietertrages (oder des Mietwertes) mit einem angemessenen Kapitalisierungszinsfuss berechnet. Der Kapitalisierungszinsfuss liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2 bis 3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinsfuss für 1. Hypotheken (Ertragswert = Jahresmietertrag / Kapitalisierungszinsfuss (in %) x 100).

Finanzvermögen (Immobilien): Die öffentlichen Haushalte unterscheiden zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen. Finanzvermögen ist Vermögen, welches (im Gegensatz zu Verwaltungsvermögen) nicht primär für die Aufgabenerfüllung einer Gemeinde benötigt wird. Mit dem Ertrag aus dem Finanzvermögen soll in der Regel eine Verbesserung der Erfolgsrechnung erzielt werden. Finanzvermögen wird nicht abgeschrieben. Es behält den Wert, bis eine Neubewertung vorgenommen wird und sich daraus eine Wertbereinigung ergibt. Aus dem Wertunterschied ergibt sich entweder eine ausserplanmässige Abschreibung (Wertminderung) oder eine Aufwertung, Zuschreibung (Wertmehrung).

Gebäudemanagement: Gesamtheit aller Prozesse und Leistungen zum Betreiben, Unterhalten und Bewirtschaften von Gebäuden. Es teilt sich in kaufmännisches (Verwaltung), technisches (Betrieb und Instandsetzung) und infrastrukturelles Gebäudemanagement (Dienste) auf.

Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell (HRM2): HRM2 bedeutet harmonisiertes Rechnungslegungsmodell, Weiterentwicklung Version 2. Alle Gemeinden sind angehalten mit diesem Rechnungslegungsmodell zu arbeiten, um z. B. die Vergleichbarkeit des finanziellen Zustandes der Gemeinden sicherzustellen.

Immobilie: Liegenschaft, bebautes- oder unbebautes Grundstück, Gebäude, Aussenanlage.

Immobilien-Management: Objektmanagement für Immobilien (Grundstücke, Gebäude und Aussenanlagen). Das Immobilien-Management umfasst das Portfoliomanagement und das Facility Management.

Instandhaltung: Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.

Instandhaltungskosten: Kosten für die Instandhaltung (Bewahren der Gebrauchstauglichkeit).

Instandsetzung: Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit (ursprünglicher Sollzustand) für eine festgelegte Dauer.

Instandsetzungskosten: Kosten für die Instandsetzung (Wiederherstellen des ursprünglichen Sollzustandes) einer Immobilie, eines Gebäudes.

Investition, werterhaltende Instandsetzung: Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes und des Werts einer Liegenschaft dienen.

Investition, wertvermehrend, Modernisierung: Verbesserung an der Liegenschaft durch neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen und Eigenschaften; Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die über die Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Liegenschaft hinausgehen.

Investitionskosten: siehe Anlagekosten.

Investitionsrechnung: Teil der Buchhaltung in der öffentlichen Verwaltung. Über die Investitionsrechnung werden alle Ausgaben für Anschaffungen bzw. Herstellung eines Investitionsgutes (Immobilen, Fahrzeuge, immaterielle Güter, Darlehen) mit einem Betrag von über 100 000 Franken (nach Anzahl Bewohner, gemäss § 20 GRV), verbucht. Neubauten oder bauliche Veränderungen an einer bestehenden Immobilie werden in der Investitionsrechnung verbucht, solange sie in Planung oder im Bau sind. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Investitionsgutes (Bauwerk) werden die aufgelaufenen Kosten aus der Investitionsrechnung in der Bilanz als Vermögen und in der Anlagebuchhaltung als Anlage verbucht.

Kosten-Miete: Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen. Im Verständnis der Immobilien-Strategie der Gemeinde Binningen dient die Kosten-Miete der Definition des Investitionsrahmens zur Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

Landwert: siehe Boden-, Landwert

Lebensdauer, technische: Effektiv zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme und dem Ersatz eines Bau- oder Anlageteiles aufgrund ungenügender Gebrauchstauglichkeit oder Sicherheit.

Lebenszyklus: Sich wiederholende Abfolge zeitlicher Abschnitte (Lebenszyklusphasen) in der Entstehung, Nutzung und Verwertung von Anlagen.

Lebenszykluskosten: Kosten, die während des Lebenszyklus von Anlagen anfallen, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Liegenschaft: siehe Immobilie

Liegenschaftsaufwand, Gemäss HRM2: Aufwand für den nicht aktivierbaren Unterhalt der Liegenschaften und Einrichtungen**;** (im Rahmen der durch die Nutzung einer Immobilie aufgewendeten Güter und Dienstleistungen). Zum Liegenschaftsaufwand zählen der Fremdkapitalzins, der Betriebsaufwand, der Unterhaltsaufwand und die Abschreibungen.

Liegenschaftskosten: Begriff der Kostenrechnung (KORE). Wert aller in einer Abrechnungsperiode für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsräumen verbrauchten Güter und Dienstleistungen, einschliesslich der auf dem Grundstück lastenden Objektsteuern (Liegenschaftssteuern).

Liquidität: Bestand an flüssigen Mitteln (Kasse, Postcheckkonto und Banken). Liquidität ist die Fähigkeit der Verwaltung ihre geldwerten Verbindlichkeiten jederzeit fristgerecht erfüllen zu können. Begriffe wie Einzahlung und Auszahlung sind Begriffe der Liquiditätsplanung.

Mietpreis, Mietzins: Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Mietsache schuldet. Brutto-Mietpreis = Mietpreis einschliesslich allfälliger, gesondert berechneter Nebenkosten. Netto-Mietpreis = Mietpreis abzüglich Nebenkosten.

Mietwert: Der Mietwert ist der als erzielbar geschätzte Ertrag. Summe der auf Dauer erzielbaren Mieterträge eines Jahres. Der Mietwert weicht vom aktuellen Jahresmietertrag ab, sofern bei der Neuvermietung am Wohnungsmarkt ein auf Dauer höherer Mietpreis erzielt werden könnte.

Nebenkosten: Sind für vertraglich vereinbarte Leistungen des Vermieters zu entrichten, die nicht bereits im Mietzins inbegriffen sind; z. B. Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hausbetreuung, Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser, Serviceabonnement für Waschautomaten und Tumbler, Kehrichtabfuhr, Gartenunterhalt, Gebäudeversicherung und Verwaltung. Nebenkosten werden vom Mieter während der Abrechnungsperiode durch Pauschalbeträge abgegolten oder durch Akontozahlungen vorgeschossen.

Nettomietkosten: Bruttomietkosten abzüglich Kosten für Verwaltung, Betrieb und Unterhalt, Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals sowie Amortisation (ohne Unternehmerlohn und Risikozuschlag).

Nettorendite: Die Nettorendite gibt über die Rentabilität des Eigenkapitals Auskunft. Sie ist das prozentuale Verhältnis zwischen dem Nettoertrag und dem in die Liegenschaft investierten Eigenkapital. Der Nettoertrag wird aus dem Bruttoertrag (Nettomietzinseinnahmen vermindert um allfällige Zahlungsausfälle) abzüglich Zins-, Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand berechnet – und zwar üblicherweise vor Berücksichtigung von Abschreibungen, Rückstellungen und Risikoprämie.

Neubewertungsreserve: Mit der Einführung von HRM2 mussten alle Immobilien des Finanzvermögens neu bewertet werden. Die Bewertungsdifferenz wurde auf die Position Neubewertungsreserve verbucht. Mit dem Abschluss der Einführung von HRM2 wurde 2017 die Position Neubewertungsreserve erfolgswirksam aufgelöst und der Position Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag des Eigenkapitals zugewiesen.

Nutzen-Kosten-Untersuchung: Methodik zum Vergleich mehrerer (Investitions-)Alternativen auf der Basis eines mehrdimensionalen (monetären und nicht monetären) Zielsystems. Gängige Verfahren sind die Nutzwertanalyse und die Kosten/ Wirksamkeits-Analyse.

Nutzungsdauer: Effektiv zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme und dem Ersatz eines Bau- oder Anlageteiles. Die Nutzungsdauer ist begrenzt durch die technische Lebensdauer oder durch einen allfälligen Ersatz aufgrund veränderter Bedürfnisse oder verbesserter Ausführungen. Über die Nutzungsdauer wird ein Anlagegut abgeschrieben.

Nutzungskosten: Kosten, welche infolge der Nutzung bzw. des Besitzes einer Immobilie anfallen. Nutzungskosten bestehen aus den Bewirtschaftungskosten, den Kapitalkosten und den Abschreibungen.

Nutzwertanalyse: Nutzen-Kosten-Untersuchung

Objektmanagement: Gestaltung, Realisierung, Lenkung und Entwicklung eines/mehrerer physischer Objekte/s (z. B. Immobilien, Mobilien) über den gesamten Lebenszyklus des/der Objekte/s.

Portfoliomanagement: Inhalt des Immobilien-Portfoliomanagements ist die systematische Planung, Steuerung und Kontrolle eines Bestandes an Immobilien und Grundstücken, mit der Zielsetzung Erfolgspotenziale aufzubauen. Das Portfoliomanagement ermöglicht auch Entscheidungsgrundlagen, über eine einzelne Immobilie hinaus, für die Optimierung des ganzen Immobilienbestandes zu liefern.

Projekt: Ein Projekt ist ein zielgerichtetes, einmaliges Vorhaben, das aus einem Satz von abgestimmten, gesteuerten Tätigkeiten mit Anfangs- und Endtermin besteht und durchgeführt wird, um unter Berücksichtigung von Vorgaben bezüglich Zeit, Ressourcen und Qualität ein Ziel zu erreichen.

Projektmanagement: Als Projektmanagement (PM) wird das Initiieren, Planen, Steuern, Kontrollieren und Abschliessen von einmaligen Vorhaben bezeichnet.

(Bau-)Projektorganisation: Projektspezifische, temporäre Organisation für die Planung, Durchführung und Steuerung eines (Bau-)Projekts.

Public Real Estate Management (PREM): Das Public Real Estate Management (PREM) ist eine strategische Gesamtkonzeption des Immobilien-Portfoliomanagements der öffentlichen Hand, welche den Bestand nach wirtschaftlichen und politischen Zielen optimieren soll.

Rendite, Rentabilität: Verhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital als Rentabilitätskennziffer.

Bruttorendite (BR) = Jahresmietertrag / Anlagewert * 100. Die kostendeckende Bruttorendite (KBR) wird berechnet, indem statt des jährlichen Mietertrags der jährliche kostendeckende Mietpreis gemäss Liegenschaftskostenrechnung in obige Formel eingesetzt wird. Bei Einfamilienhäusern liegt die kostendeckende Bruttorendite erfahrungsgemäss um 1 bis 2 %, bei Mehrfamilienhäusern um 2 bis 3 % über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken.

Nettorendite = Jahresnettomietertrag / Eigenkapital * 100. Die Nettorendite (NR), beschreibt das prozentuale Verhältnis von jährlichem Nettomietertrag zum Eigenkapital.

Renovation, Instandstellung: Sanierung, Instandsetzung.

Rückstellungen: sind Verpflichtungen, deren Ursprung in der Vergangenheit liegen. Eine Verpflichtung führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Geldabfluss in der folgenden Rechnungsperiode. Beim Geldabfluss werden die Rückstellungen aufgelöst. Es können Rückstellungen für eine Vielzahl von Geschäften gebildet werden. Im Bereich Immobilien können Rückstellungen für nicht versicherte Schäden oder für Prozesse gebildet werden. Die Bildung von Rückstellungen und deren Auflösung wird von der Revision kontrolliert, damit die Bildung von stillen Reserven verhindert wird. Die Rückstellungen sind in der Jahresrechnung transparent auszuweisen.

Umbau: In aller Regel bewilligungspflichtiges Anpassen an neue Anforderungen, mit wesentlichen Eingriffen in das Bauwerk.

Unterhalt: Die Gesamtheit der Massnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes von Gebäuden und der dazugehörenden Anlagen.

Unterhaltskosten: Summe der Instandhaltungskosten und der Instandsetzungskosten.

Veränderung (baulich)**:** Eingreifen in die Struktur eines Bauwerks zwecks Anpassung an neue Anforderungen.

Verbesserung, wertvermehrende: siehe Investition, wertvermehrende**.**

Verkehrswert, Kaufpreis, Verkaufspreis: Preis (Entgelt), der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können. In der Praxis der Liegenschaftsschätzung wird der Verkehrswert überbauter Grundstücke aus den unabhängig voneinander errechneten Grössen Realwert und Ertragswert bestimmt. Bei Einfamilienhäusern wird dem Realwert, bei Mehrfamilienhäusern dem Ertragswert mehr Gewicht beigemessen.

Versicherungswert, Assekuranzwert: Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme (ohne Landwert).

Verwaltungsvermögen: ist Vermögen, welches für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt wird. Dazu zählen nebst Immobilien auch Fahrzeuge, Mobiliar und andere Gegenstände.

Verwaltungskosten: Kosten durch Eigen- und Fremdleistungen (Personal- und Sachmittelkosten), die im Betrieb einer Verwaltung (eines Gebäudes) entstehen.

Vorfinanzierungen: Gemäss Ziffer 24 Finanzhandbuch (Baselbieter Einwohnergemeinden): Vorfinanzierungen sind zweckgebundene Mittel für besonders bezeichnete Investitionsvorhaben, die noch nicht beschlossen oder nicht abgeschlossen sind. Sie werden in der Jahresrechnung bestimmt und sind nur zulässig, wenn diese einen Ertragsüberschuss aufweist. Wird das Investitionsvorhaben beschlossen, ist die Vorfinanzierung während der Nutzungsdauer der Anlage linear aufzulösen. Wird das Investitionsvorhaben nicht innert der folgenden fünf Rechnungsjahre seit der letztmaligen Einlage in die Vorfinanzierung beschlossen, ist diese aufzulösen. Die Auflösung erfolgt zugunsten der Erfolgsrechnung.

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die das Verhältnis zwischen dem erreichten Erfolg und dem dafür erforderlichen Aufwand (Kosten) beschreibt.

Zeitwert: Als Zeitwert wird der Betrag bezeichnet, der für die Neuanschaffung oder die Wiederherstellung einer gleichartigen Sache erforderlich ist, abzüglich der Wertminderung infolge von Abnützung, Alter oder anderen Gründen.

Zinssatz, Zinsfuss: Preis für die leihweise Überlassung von Kapital, ausgedrückt als Quote des Kapitals, meist in Prozent, pro rata temporis.

Zweckgebundenheit (bei Devestition): Über die Zweckgebundenheit soll erreicht werden, dass eine Devestition (von Finanzvermögen) nur getätigt werden kann, wenn ihr eine vergleichbare Investition gegenübersteht.