

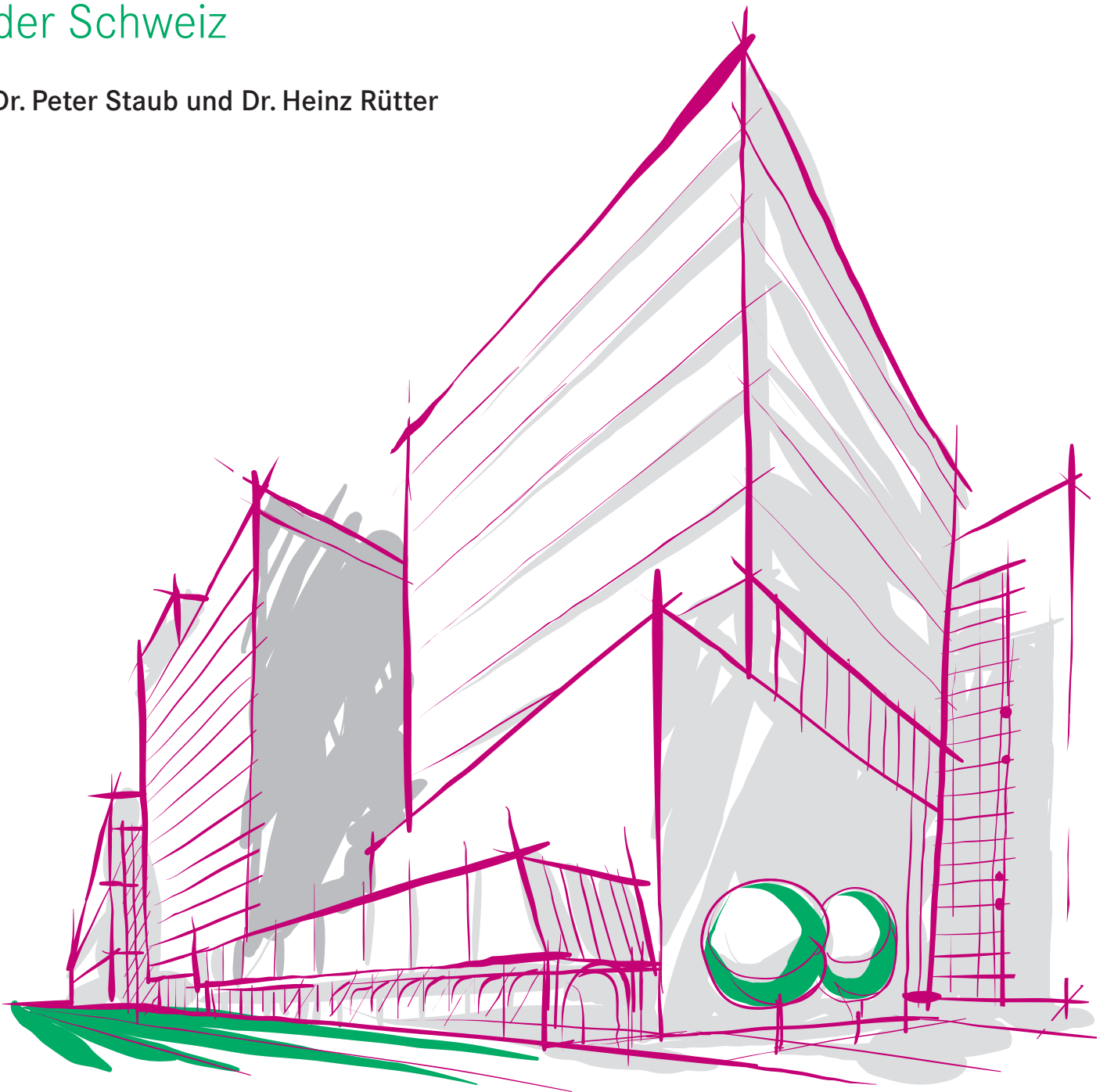
Hrsg.:



Kurzbericht

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz

Dr. Peter Staub und Dr. Heinz Rütter



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bundesamt für Raumentwicklung ARE

rütter soceco

**Der vorliegende Kurzbericht ist die Zusammenfassung
der Studie:**

Staub, P., Rütter, H. et al. (2014):
Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft
der Schweiz; pom+, HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich.

Die Studie ist in Buchform erhältlich beim HEV Schweiz oder
bei pom+ Consulting AG.

Die Bestellung erfolgt via info@hev-schweiz.ch oder
info@pom.ch mit der ISBN: 978-3-9524383-2-9.

Inhalt

Management Summary	4
Struktur der Immobilienwirtschaft	6
Immobilienbestand	6
Akteure	6
Prozesse und Finanzen	7
Örtliche Disparitäten, zeitliche entwicklung und Lebenszyklusphasen	9
Der Immobilienbestand der Schweiz in Zahlen	9
Bauzonen, Geschoss, Hauptnutzungs- und Energiebezugsflächen	9
Gebäudebestand	10
Gebäudeversicherungs- und Marktwerte	10
Eigentumsverhältnisse nach Objekttypen und Organisation	11
Eigentum nach Organisation	11
Bauliche Investitionen und Unterhaltskosten	12
Transaktionen und Marktliquidität	12
Hypothekargeschäft	12
Bewirtschaftungskosten	13
Beschäftigte in der Bewirtschaftung der Immobilienwirtschaft	13
Marktpotenzial Bewirtschaftung	14
Marktvolumen Bewirtschaftung	14
Private Eigenleistungen	14
Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	14
Wohnungswesen	16
Gebäudebetreuung und Sicherheit	16
Architektur- und Ingenieurbüros	16
Bauwirtschaft	16
Öffentliche Verwaltung	16
Finanzwirtschaft	16
Verbundene Branchen in der Herstellung und bei übrigen Dienstleistungen	16
Fazit volkswirtschaftliche Bedeutung	17
Einordnung der wirtschaftlichen Bedeutung	17
Arbeitsproduktivitäten	18
Steuerwirkungen	18
Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft	18
Immobilienbezogene Steuern	19

Management Summary

Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Teil der Schweizer Volkswirtschaft. Bislang fehlte jedoch eine Darstellung ihrer wirtschaftlichen Bedeutung. Die von pom+Consulting AG und Rütter Soceco AG erstellte Studie setzt genau hier an: Sie definiert und strukturiert die Immobilienwirtschaft in der Schweiz und liefert erstmals Zahlengrundlagen zur Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung dieser Querschnittsbranche.

Die Studie macht deutlich, dass die Immobilienwirtschaft eine heterogene Querschnittsbranche ist. Sie umfasst den Immobilienbestand in der Schweiz und die Akteure, die diesen Bestand entwickeln, finanzieren, produzieren, vermarkten, bewirtschaften und wiederverwerten. Zum Immobilienbestand gehören dabei Gebäude sowie die Grundstücke selbst. Mit Gebäuden sind Hochbauten und die mit dem Hochbau verbundenen Tiefbauten wie Kanalisations- und andere Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze gemeint. So umfasst der Schweizer Gebäudepark 2.5 Mio. Gebäude mit einem (Erstellungs-) Wert von 2.5 Billionen CHF und verfügt über 940 Mio. m² Geschossfläche. Zwei Drittel davon entfallen auf Wohngebäude.

Die Immobilienwirtschaft wird, wie kaum ein anderer Wirtschaftsbereich, von zyklischen Schwankungen beeinflusst, was sich einerseits auf die Neubauinvestitionen und andererseits auf die Renovationen des Immobilienbestands auswirkt. 2011 beliefen sich die Bauausgaben im Hochbau auf 57 Mia. CHF, wobei 49 Mia. CHF investiv waren. Der Markt für die Bewirtschaftung beträgt 46 Mia. CHF. Rund 30 % der Bewirtschaftungsleistungen werden in den Unternehmen intern erbracht, 70 % an professionelle Dienstleister ausgelagert. Private Eigenleistungen sind in der Studie nicht berücksichtigt.

Die Immobilienwirtschaft trägt mit 11 % einen beachtlichen Teil zur Schweizer Wirtschaftsleistung bei. Werden die Mieteinnahmen und die Eigenmieten der privaten Haushalte ebenfalls hinzugezählt, beläuft sich der Anteil auf 18 % des BIP, was einer Bruttowertschöpfung von 100 Mia. CHF entspricht. Insgesamt generiert die Immobilienwirtschaft rund 530 000 Vollzeitstellen, was 14 % aller Beschäftigten in der Schweiz entspricht. Zusätzlich kümmern sich weitere 60 000 Vollzeitbeschäftigte um die Betriebsliegenschaften in den übrigen Branchen. Damit arbeiten also knapp 600 000 Personen oder jeder sechste Beschäftigte in der Schweiz immobilienbezogen. Von grosser Bedeutung ist ebenfalls die steuerliche Wirkung der Immobilienwirtschaft: Der öffentlichen Hand fließen allein aus den Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft pro Jahr rund 12.4 Mia. CHF an Steuern zu. Hierbei noch nicht eingerechnet sind die immobilienbezogenen Vermögens-, Einkommens- und Erbschaftssteuern der privaten Haushalte sowie Gebühren. Mit diesen Beträgen wäre Bedeutung der Immobilien für das Steueraufkommen noch weit grösser. Dies alles unterstreicht die Wichtigkeit der Immobilienwirtschaft für die Volkswirtschaft Schweiz.

Facts & Figures

Messgrösse	Kennziffer
Immobilienwirtschaft in Zahlen	
Bauzonen Schweiz	228 479 ha
Gebäudebestand Schweiz	2.5 Mio. Gebäude
Geschossfläche Gebäudepark Schweiz	940 Mio. m ²
Erstellungswert Gebäudepark Schweiz	2 540 000 Mio. CHF
Bauausgaben Hochbau p. a.	57 238 Mio. CHF
Bauinvestitionen Hochbau p. a.	44 850 Mio. CHF
Grösse Markt Gebäudebewirtschaftung p. a.	46 000 Mio. CHF
Volkswirtschaftliche Bedeutung	
<i>Bruttoproduktionswert Immobilienwirtschaft</i>	
Total	184 450 Mio. CHF
Exkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwert privater Haushalte	134 150 Mio. CHF
<i>Bruttowertschöpfung Immobilienwirtschaft</i>	
Total	99 160 Mio. CHF 18 % BIP
Exkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwert privater Haushalte	61 460 Mio. CHF 11 % BIP
<i>Beschäftigung Immobilienwirtschaft</i>	
Total in Wirtschaftszweigen der Immobilienwirtschaft	533 500 Vollzeitstellen 14 % Gesamtbeschäftigung CH
zuzüglich internes Personal für Betriebsliegenschaften (Eigenleistungen in anderen Wirtschaftszweigen)	ca. 60 000 Vollzeitstellen
Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft	ca. 600 000 Vollzeitstellen 16 % Gesamtbeschäftigung CH
<i>Steuerwirkung Immobilienwirtschaft</i>	12 400 Mio. CHF

Alle Angaben beziehen sich auf das Basisjahr 2011/2012

Immobilienwirtschaft Schweiz

Immobilien gehören zu den wichtigsten Gütern unserer Gesellschaft – sie sind für jede Privatperson als Wohnraum unersetzlich, haben für jedes Unternehmen als *Raum- und Flächenressource* zentrale und für die Öffentlichkeit *kulturelle Bedeutung*. Die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Wiederverwertung dieser Immobilien ist deshalb auch in der Schweiz ein bedeutender Wirtschaftszweig, der von Langlebigkeit, zyklischen Schwankungen und heterogener Zusammensetzung geprägt ist. Trotz der hohen Bedeutung dieses Marktes gibt es bisher nur für einzelne Segmente fundierte Aussagen zur Zusammensetzung und volkswirtschaftlichen Bedeutung.

Oft wird die Immobilienwirtschaft auf die Bauwirtschaft oder die Vermarktung und den Handel beschränkt. Vernachlässigt wird dabei, dass im *Lebenszyklus von Immobilien* eine Vielzahl unterschiedlichster Unternehmen und Berufsgruppen beteiligt sind, welche neben der Herstellung vor allem auch den Betrieb und Unterhalt, resp. die ganze Bewirtschaftung bis hin zu einem allfälligen Rückbau sicherstellen. Als Konsequenz fehlen klare Aussagen zur Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Schweizer Wirtschaft, bzw. zu deren Beitrag zur Wertschöpfung und Beschäftigung.

Die vorliegende, von pom+ Consulting AG und Rütter Soceco AG erstellte Studie untersucht darum erstmals die *volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft* in der Schweiz. Im Zentrum stehen dabei das Bauwerk Schweiz mit allen seinen Facetten und Ausprägungen sowie die *Beschäftigungs- und Wertschöpfungswirkung* dieser *klassischen Querschnittsbranche*. Die Studie definiert und strukturiert die Immobilienwirtschaft und grenzt sie von anderen Wirtschaftszweigen ab. Sie bereitet wichtige statistische Grundlagen zur Struktur und zur Entwicklung der Immobilienwirtschaft auf und versucht dabei alle Phasen im Lebenszyklus, wie Erneuerung, Erweiterung, Ersatzneubauten, Umnutzung sowie Betrieb und Unterhalt, einzubeziehen. Entlang der vorgenommenen Abgrenzung wird die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, d. h. der Beitrag der Immobilienwirtschaft zum BIP und zur Gesamtbeschäftigung der Schweiz, berechnet.

Die Studie wurde massgeblich vom Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sowie mit weiteren Projektpartnern (ISS AG, armasuisse Immobilien) finanziert. Verschiedene bedeutende Fachverbände (SVIT, KBOB, fmpro) sowie die HSG St. Gallen und das Bundesamt für Statistik (BFS) haben die Studie begleitet und unterstützt.

Struktur der Immobilienwirtschaft

Zur Immobilienwirtschaft der Schweiz gehören der *Immobilienbestand* in der Schweiz und die *Akteure*, die diesen Bestand entwickeln, finanzieren, produzieren, vermarkten, bewirtschaften und wiederverwerten. Unter Immobilien

werden dabei als Gebäude *Hochbauten und die mit dem Hochbau verbundenen Tiefbauten bis zur Grundstücksgrenze* betrachtet. Weitergehende Tief- und Infrastrukturbauten sind nicht Gegenstand der Studie.

Die Verknüpfung zwischen Bestand und Akteuren erfolgt über Prozesse und deren finanzielle Auswirkungen. So beispielsweise der Prozess «Betrieb und Instandhaltung», bei dem die Rolle «Betreiber» technische Massnahmen für den Betrieb und die Instandhaltung von Gebäuden vornimmt.

Da sowohl der Bestand, als auch die Akteure einen räumlichen Bezug haben und sich zeitlich verändern können, gelten Raum und Zeit als übergeordnete Komponenten. Für die Immobilienwirtschaft ergibt sich vor diesem Hintergrund folgendes Meta-Modell (Abb. 1).

Immobilienbestand

Beim Immobilienbestand wird unterschieden zwischen *Gebäudetypen, Flächen und Werten*. Untersucht werden – in Anlehnung an die SIA 102 – 14 Gebäudetypen wie Wohnen, Industrie und Gewerbe, Handel, Büro und Verwaltungsbauten, Fürsorge und Gesundheit etc., die Geschloss-, Hauptnutz- und Energiebezugsfläche sowie der Markt-, Substanz- und Versicherungswert.

Akteure

Die Akteure werden in *Rollen, Branchen und Organisationen* gegliedert. Da die Immobilienbranche ein sehr heterogener Wirtschaftszweig ist, gehören viele Akteure nicht nur zu einem Prozess, sondern übernehmen Aufgaben im ganzen Lebenszyklus der Immobilie. Die Studie definiert

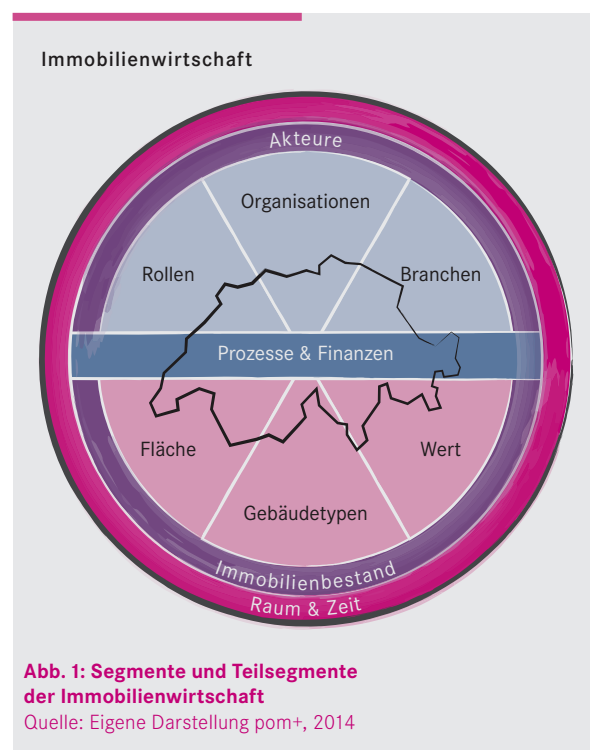


Abb. 1: Segmente und Teilsegmente der Immobilienwirtschaft

Quelle: Eigene Darstellung pom+, 2014

dementsprechend 17 Rollen, wie z. B. Bewirtschafter, Bauunternehmer, Facility Manager, Eigentümer, Projektentwickler, Versicherer etc. (Abb. 2).

Die Branchen werden gemäss der Klassifikation der Wirtschaftszweige des BFS (NOGA) unterteilt. Unterschieden wird zwischen Branchen mit *Immobilien als Kerngeschäft* und Branchen mit *Immobilien als Nutzungsressource*.

Bei den Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft werden jene Branchen einbezogen, die einen hohen Stellenwert im Lebenszyklus der Immobilien haben. Unterschieden werden – entlang der Systematik der NOGA – drei Gruppen mit insgesamt sieben Bereichen, die ebenfalls mehrere Wirtschaftszweige umfassen können (Abb. 3):

- Wirtschaftszweige der *Immobilienwirtschaft im engeren Sinn* wie Grundstücks- und Wohnungswesen, die privaten Haushalte als Eigentümer von Liegenschaften sowie die Gebäudebetreuung und Sicherheit.
- Für die Immobilienwirtschaft *charakteristische Wirtschaftszweige* wie Architektur- und Ingenieurbüros, hochbaubezogene Bauwirtschaft, Bereiche der Finanzwirtschaft als Kapitalgeber bzw. Finanzintermediär oder die öffentliche Hand als hoheitliche Institution in den Planungs- und Bewilligungsverfahren.
- *Mit der Immobilienwirtschaft verbundene Wirtschaftszweige* wie produzierende Wirtschaftszweige, die Baustoffe und Gebäudetechnikprodukte herstellen und mehr oder minder unmittelbar am Bau von Gebäuden beteiligt sind. Dazu gehören auch Dienstleistungen der Entsorgung, des Transports, des Handels und der Rechtsberatung.

Alle in die Untersuchung einbezogenen Wirtschaftszweige – ausser das Grundstücks- und Wohnungswesen – sind auch in Aktivitäten involviert, die nicht zur Immobilien-

wirtschaft gehören. Zudem berücksichtigt die Studie nur Leistungen der inländischen Volkswirtschaft und schätzt die Steuerwirkung, die die Immobilienwirtschaft auslöst.

Zur Strukturierung der Immobilienwirtschaft unterscheidet die Studie zudem zwischen Öffentlicher Hand, Privatwirtschaft und Privatpersonen.

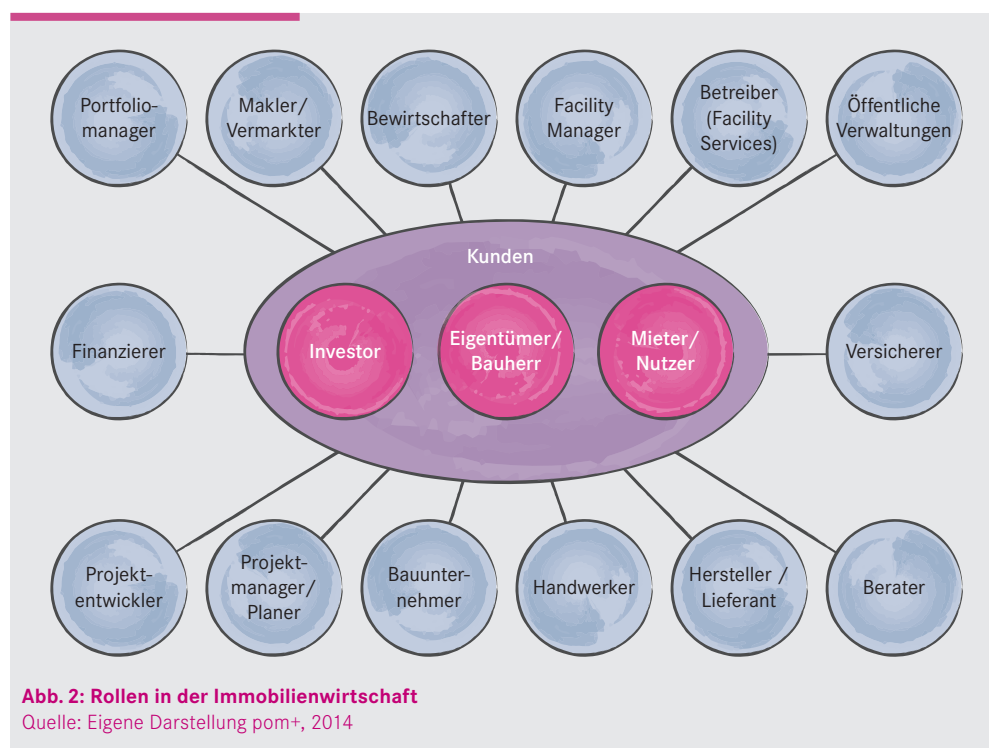
Prozesse und Finanzen

Bei der Leistungserbringung (Prozesse) der Akteure am Immobilienbestand fallen Investitionen, Erträge und Kosten an. Deren Intensität, Höhe und Beeinflussbarkeit sind je nach Phase sehr unterschiedlich. Die Studie untersucht die *Prozesse und deren Auswirkungen auf Investitionen und Kosten*. Die wirtschaftliche Leistung wird als Wertschöpfung und Beschäftigung kompatibel mit der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ausgewiesen.

Die insgesamt 13 Prozesse beziehen sich auf den Lebenszyklus einer Immobilie und decken die Phasen Entwicklung, Finanzierung, Vermarktung, Produktion, Bewirtschaftung und Wiederverwertung ab (Abb. 4).

Die Managementprozesse werden dabei weiter differenziert. Unternehmen, die Immobilien primär als Kapitalanlage besitzen, möchten mit diesen eine angemessene Rendite erzielen. Sie interessiert vor allem die Steigerung des Marktwerts und der Erträge bzw. die Senkung der Kosten. Ihre Steuerungsprozesse sind das Investment Management, das Immobilienportfolio und das Asset Management.

Beim Facility Management liegt der Fokus darauf, die bauliche Substanz und die Anlagen zu unterhalten und zu optimieren, um die Effizienz des Kerngeschäfts zu erhöhen. In der ökonomischen Betrachtung stehen Kostenaspekte wie Transparenz und verursachergerechte Verteilung der Kosten im Vordergrund.



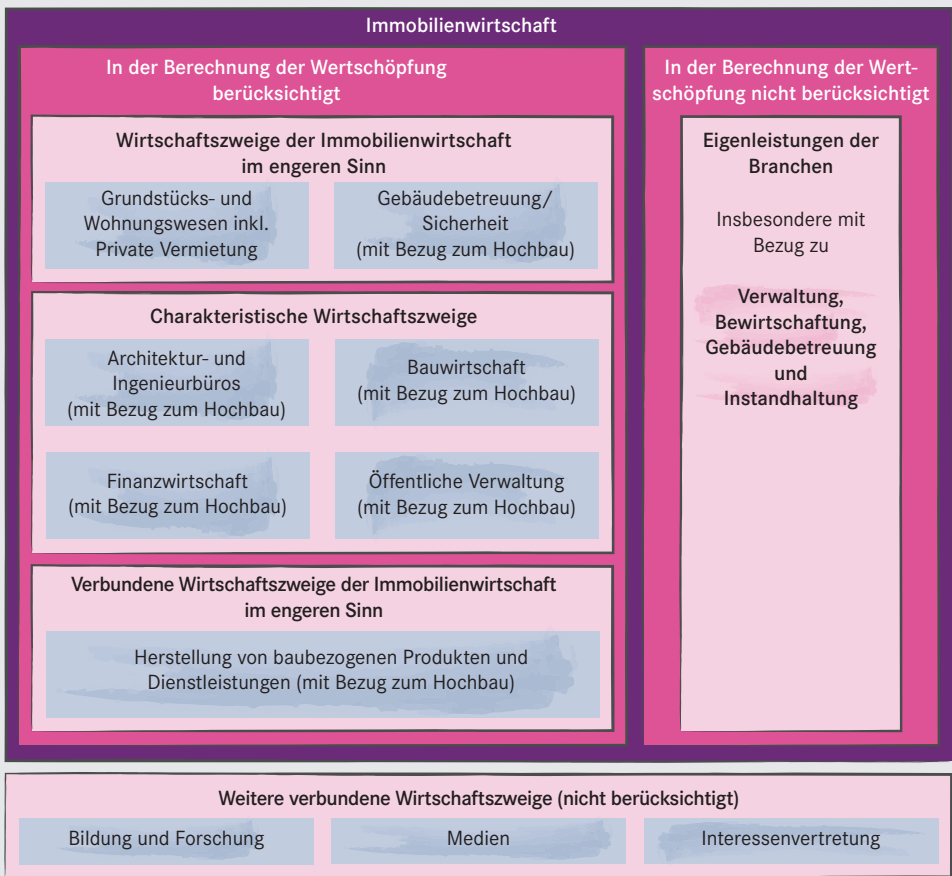


Abb. 3: Akteure der Immobilienwirtschaft (Basis NOGA-Klassifikation der Wirtschaftszweige)

Quelle: Eigene Darstellung Rütter Soeco, 2014

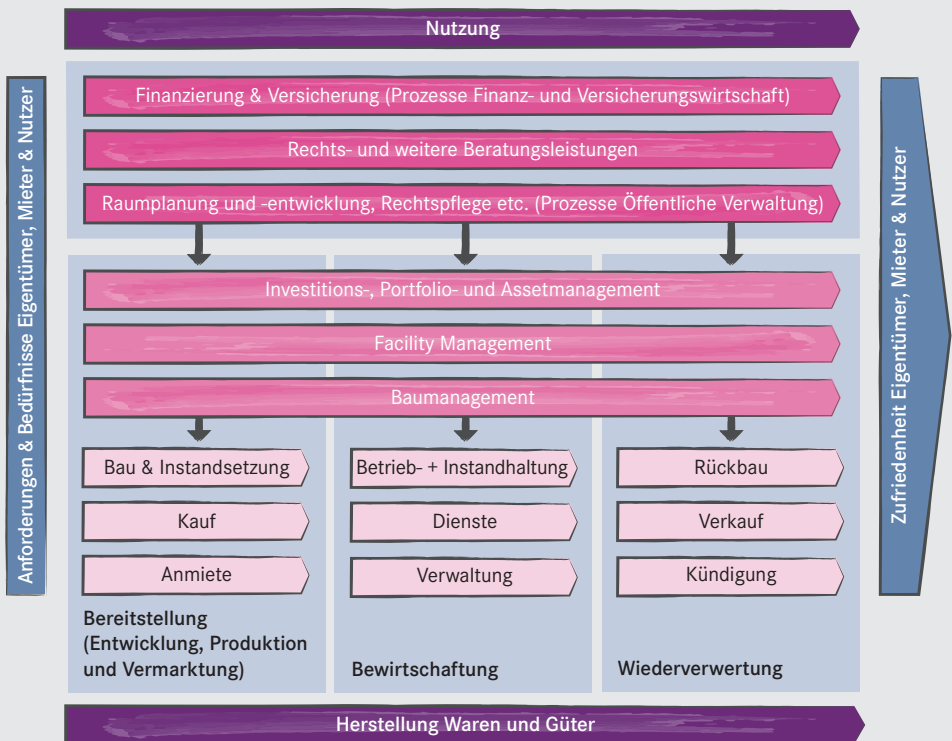


Abb. 4: Prozesse Immobilien Life Cycle

Quelle: Eigene Darstellung pom+, 2014

Gebäude gehören zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern überhaupt. Nach einer kurzen Bauphase werden sie in der Regel während *mehrerer Jahrzehnte* genutzt. Die *Lebenszykluskosten* werden durch eine Investition ausgelöst, die in der Nutzungsphase zu Kapital- und Bewirtschaftungskosten führt. Die Kapitalkosten umfassen alle Kosten, die aus dem eingesetzten Kapital resultieren; d. h. Kosten für die Fremdfinanzierung, Opportunitätskosten für die Eigenfinanzierung und Abschreibungen. Zu den Gebäudekosten zählt man einerseits die Bewirtschaftungskosten für den laufenden Betrieb sowie Instandsetzungskosten, die wieder zu Investitionen führen können. Einem Aspekt gebührt bei der Kostenbetrachtung besondere Beachtung: Die Baukosten sind oft nur ein kleiner Teil des erforderlichen finanziellen Aufwands während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Die Immobilienwirtschaft generiert zudem einen wichtigen Teil der Steuereinnahmen der öffentlichen Hand – insbesondere über die Besteuerung von Immobilien-Eigentum und über die Besteuerung der Unternehmen und Beschäftigten der Immobilienwirtschaft. Die Steuerlasten variieren in der Schweiz kantonal und kommunal sehr stark.

Örtliche Disparitäten, zeitliche Entwicklung und Lebenszyklusphasen

Die Studie analysiert sowohl den Immobilienbestand, als auch die Akteure; einerseits nach geografischen Gesichtspunkten (z. B. nach Kantonen) und andererseits nach Lebenszyklusphasen. Gemäss SIA 112 gehören dazu die strategische Planung, Vorstudien, Projektierung, Ausschreibung, Realisierung und Bewirtschaftung. Umnutzungs-, Rückbau- und Abbruchprojekte durchlaufen dabei die gleichen Phasen wie Neubauprojekte.

Der Immobilienbestand der Schweiz in Zahlen

In der Schweiz liegt der Erstellungswert aller Bauten (Hoch- und Tiefbau) bei rund *3355 Mia. CHF*, wobei 76% (2540 Mia. CHF) des Wertes im Hochbau anfällt. In der vorliegenden Studie werden der Hochbau und nur die mit dem Gebäude verbundenen Tiefbauten bis zur Grundstücksgrenze untersucht (Abb. 5).

Bauzonen, Geschoss-, Hauptnutzungs- und Energiebezugsflächen

Die *Bauzonen* in der Schweiz umfassen 2285 km² wovon rund ein Fünftel nicht überbaut ist. Bei einer Gesamtfläche der Schweiz von 41 285 km² beträgt die bebaubare Fläche somit 5.5% und die überbaute Fläche 4.4%. Rund die Hälfte der Bauzonen wird für Wohnzonen beansprucht, wobei es auch Wohnbauten in anderen Zonen gibt. Die andere Hälfte bilden Arbeits-, Misch- und Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und weitere. Knapp zwei Drittel der Bauzonenflächen liegen in städtischen Gebieten, etwas mehr als ein Drittel im ländlichen Raum. Der Kanton Zürich weist mit fast 30 000 Hektar den grössten Anteil der Bauzonen auf, gefolgt von Bern, Waadt und Aargau. Der Anteil an unbebauten Bauzonen ist in städtischen Kantonen in der

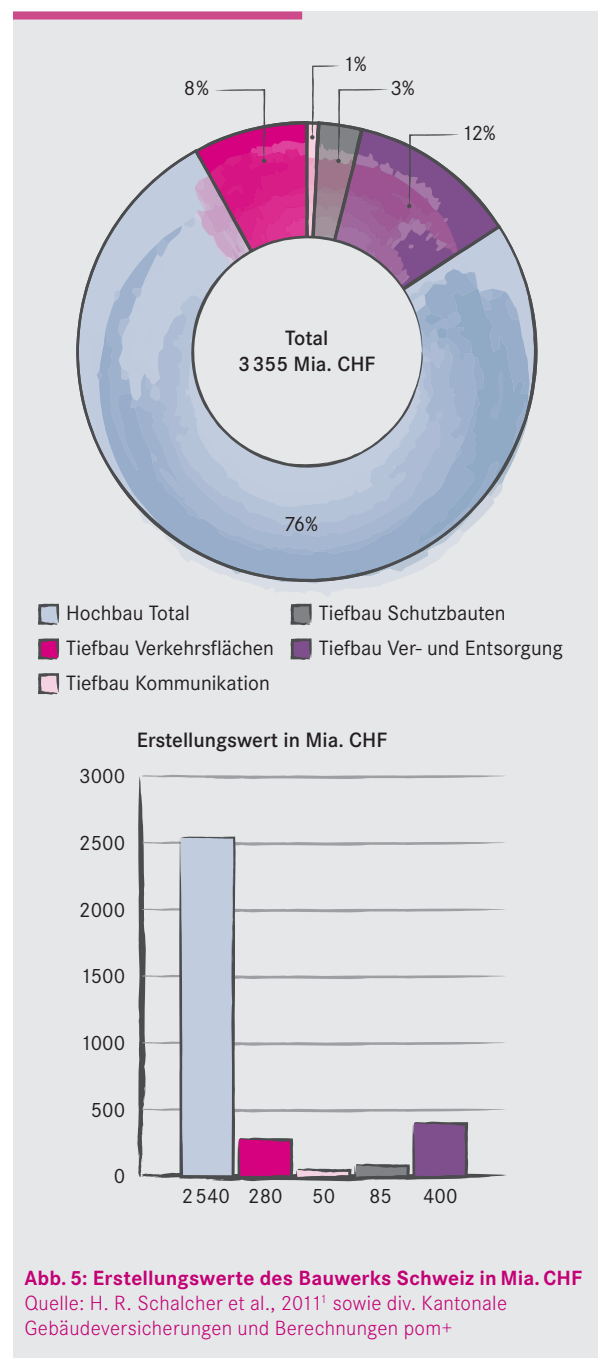


Abb. 5: Erstellungswerte des Bauwerks Schweiz in Mia. CHF
Quelle: H. R. Schalcher et al., 2011¹ sowie div. Kantonale Gebäudeversicherungen und Berechnungen pom+

Regel kleiner als in ländlichen Kantonen. Das Spektrum reicht dabei von 3 bis 6% vom Kanton Basel-Stadt bis 24 bis 35% im Kanton Wallis (Abb. 6).

Der Gebäudepark Schweiz dehnt sich auf fast einer *Milliarde Quadratmeter Geschossfläche* (= Fläche aller Stockwerke), konkret auf 940 Mio. m² aus. Zwei von drei Quadratmeter werden dabei für Wohnbauten beansprucht. Wiederum zwei Drittel davon machen Mehrfamilienhäuser aus. Die *Hauptnutzfläche HNF* ist der Anteil der Geschossfläche, welcher der Zweckbestimmung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Über alle Gebäude hinweg sind 63% der gesamten Geschossfläche für die Hauptnutzung bestimmt. Bei Wohnbauten beträgt diese Ziffer

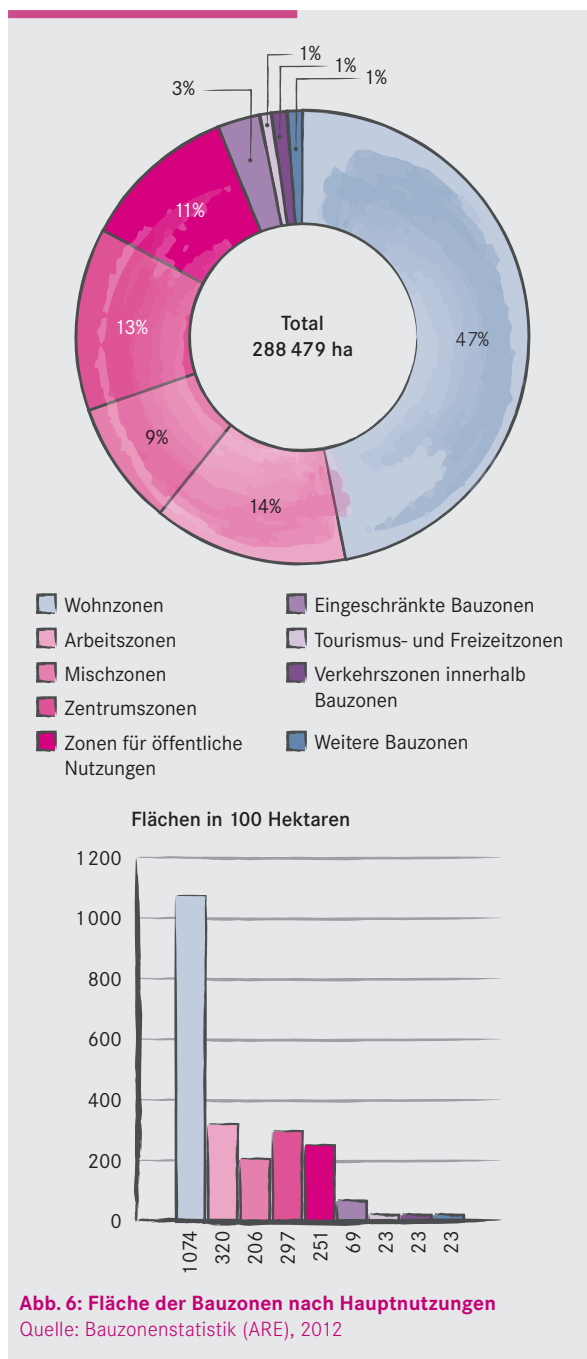
¹ H.R. Schalcher et al., Fokusstudie NFP 54 «Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür», Zürich vdf Hochschulverlag 2011

knapp 380 Mio. m². Der Schweizer Bevölkerung mit 8.1 Mio. steht durchschnittlich pro Person rund 50 m² Raum für die Wohnnutzung zur Verfügung.

Die *Energiebezugsfläche* umfasst alle Geschossflächen, die beheizt oder klimatisiert werden. In der Schweiz trifft dies insgesamt für rund 700 Mio. m² resp. für durchschnittlich 75 % aller Geschossflächen zu (Abb. 7).

Gebäudebestand

Der gesamte Gebäudepark Schweiz besteht aus ca. 2.5 Mio. Gebäuden. 24% oder 595 000 Objekte liegen ausserhalb der Bauzonen. Wie bei den Flächen wird auch im Gebäudebestand der grösste Teil von Wohnbauten abgedeckt. Fast zwei Drittel aller Gebäude der Schweiz dienen hauptsächlich dem Wohnen. In der Schweiz gibt es 4.1 Mio. Wohnungen, wovon 54% entweder 3 oder 4 Zimmer haben. Zwei Drittel aller Wohnbauten sind Einfamilienhäuser. Ein Drit-



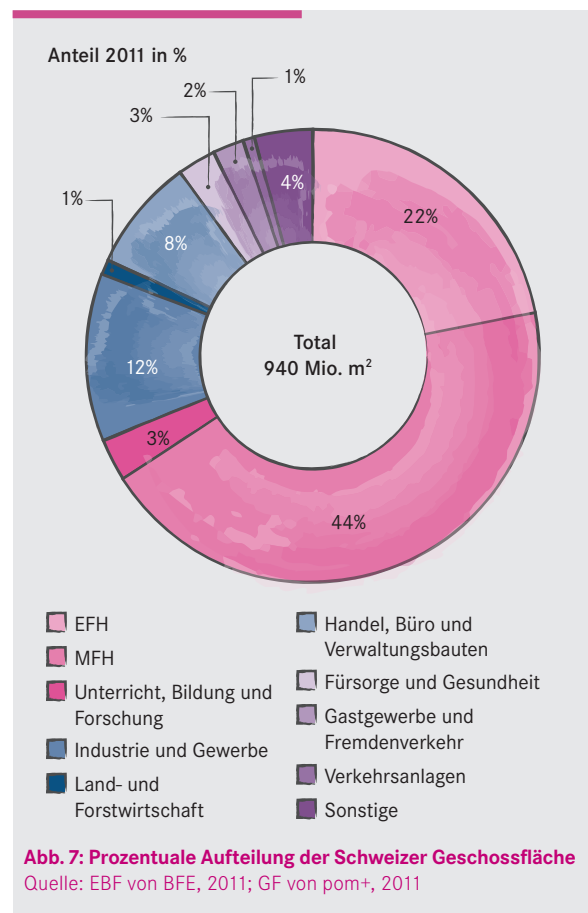
tel aller Mehrfamilienhäuser besteht aus 2 Wohnungen. Nur gerade 13% aller Mehrfamilienhäuser verfügen über mehr als 10 Wohnungen. Am häufigsten (13%) wohnen Schweizer in 3-Zimmer Wohnungen mit 60–79 m² (Abb. 8).

Gebäudeversicherungs- und Marktwerte

Die Summe aller Gebäudeversicherungswerte beträgt knapp 2600 Mia. CHF. Dies entspricht mehr als dem vierfachen Schweizer BIP oder knapp der Hälfte der im Schweizer Finanzsektor verwalteten Vermögen. Der Kanton Zürich mit 433 Mia. CHF (17% Anteil) und der Kanton Bern mit rund 325 Mia. CHF (13% Anteil) verfügen über die *Gebäudeparke* mit den höchsten Versicherungswerten.

Fast 60% aller versicherten Werte entfallen auf Wohnbauten. Die Mehrfamilienhäuser mit knapp 800 Mia. CHF Wiedererstellungswert bilden die weitaus wichtigste Gebäudekategorie. Bei den Nichtwohnbauten haben Gebäude aus den Kategorien Industrie und Gewerbe vor Handel- und Bürobauten die höchsten Werte.

Der Marktwert (*Verkehrswert*) ist der Preis, der für eine *Liegenschaft tatsächlich erzielt* wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich erzielt werden könnte. In Abgrenzung zum Gebäudeversicherungswert ist im Marktwert auch der Grundstückspreis mitberücksichtigt. Der Marktwert der Wohnbauten beläuft sich 2011 auf 2064 Mrd. CHF (Faktor 1.4 zum Gebäudeversicherungswert), während derjenige für Geschäftsimmobilien 347 Mia. CHF (Faktor rund 1.3) beträgt. Bis ins Jahr 2013 wuchs der Marktwert der Wohnbauten auf 2325 Mia. CHF (+12%) an und derjenige für Büro- und Verkaufsflächen auf 414 (+19%). Dies unterstreicht die grosse Volatilität der Marktwerte.



Dies bedeutet aber auch, dass grundsätzlich nur dort Marktwerte existieren, wo eine Nachfrage auf ein Angebot trifft. Dies trifft sicherlich ganz stark auf den Wohnungsmarkt zu und auch für Büro- und Handelsliegenschaften, jedoch nicht für alle Gebäudetypen.

Eigentumsverhältnisse nach Objekttypen und Organisation

Im Jahr 2000 waren knapp 89% der Gebäude und 73% der Wohnungen im Eigentum von privaten Haushalten. Auch wenn sich seitdem Verschiebungen ergeben haben, sind mit Sicherheit auch heute noch die Privatpersonen, die mit Abstand grösste Eigentümergruppe. Die Eigentumsverhältnisse von Mietwohnungen haben sich sogar noch stärker in Richtung Privatpersonen verschoben und zwar von 52% auf 58%. Knapp 22% der Wohnungen sind im Eigentum von institutionellen Anlegern und 8% gehören Wohnbaugenossenschaften. Im Jahr 2011 waren über 1000 Wohnbaugenossenschaften mit 139 174 Wohnungen in der Schweiz tätig. Bei den Büroflächen sind ungefähr bei je einem Drittel Privatunternehmen gleichzeitig Eigentümer und Nutzer,

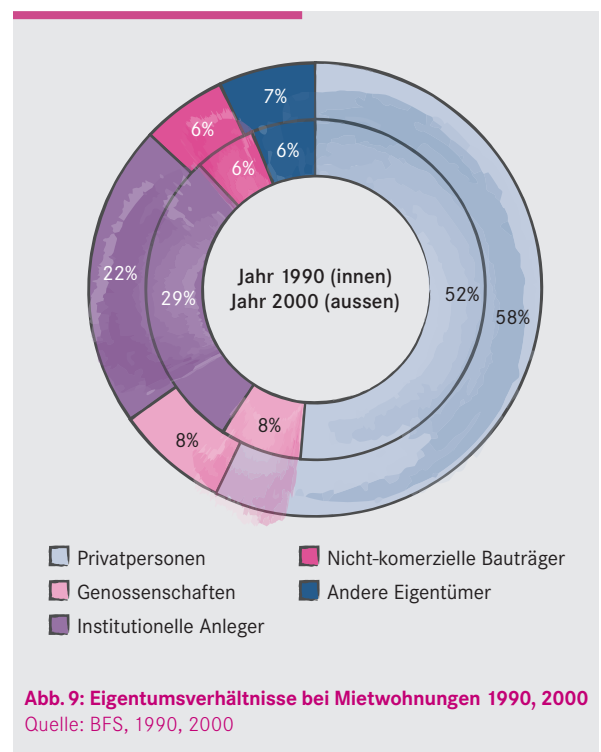
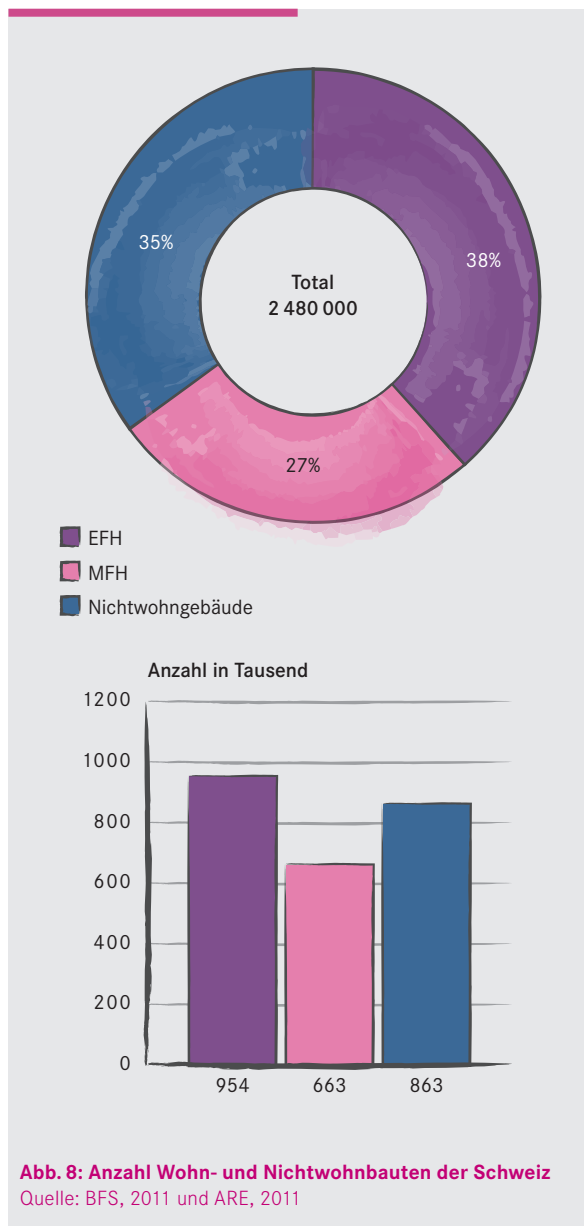
bei einem Drittel ist die öffentliche Hand Eigentümerin sowie Nutzerin und ein Drittel wird an Dritte vermietet. Zwei Drittel aller Büroflächen werden also von den jeweiligen Eigentümern genutzt (Abb. 9).

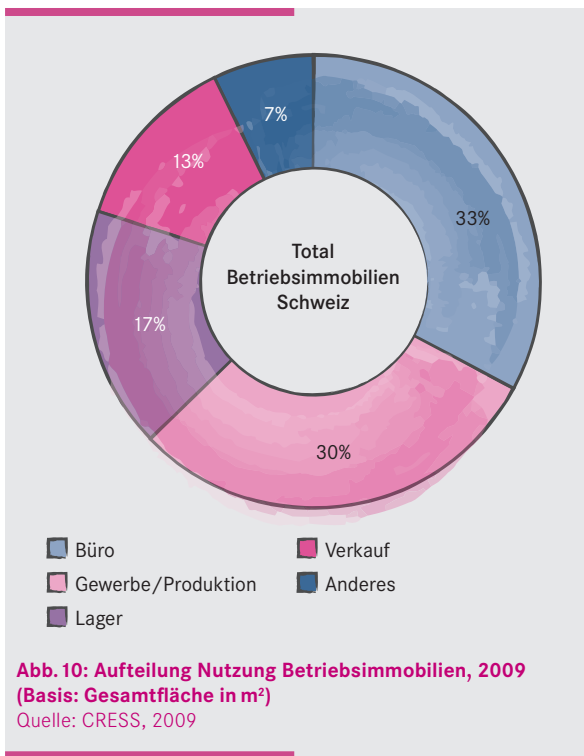
Eigentum nach Organisation

Die öffentliche Hand unterteilt ihren Immobilienbesitz in *Verwaltungsvermögen* mit Objekten für die Kernaufgaben (Verwaltung, Bildung, Gesundheit) und in *Finanzvermögen*. Der Gesamtwert des ersteren beträgt ca. 300 Mia. CHF, das Finanzvermögen mit Immobilien, die renditeorientiert bewirtschaftet werden, umfasst Bestände in der Höhe von ca. 50 Mia. CHF.

Betriebsimmobilien werden von Organisationen zu Geschäftszwecken genutzt. Gut zwei Drittel (69%) befinden sich im Eigentum der Unternehmen, die in ihnen tätig sind, ein Drittel (31%) wird meist langfristig gemietet. Der Eigentumsanteil ist bei Unternehmen des 2. Sektors und aus der Westschweiz überdurchschnittlich hoch, während Dienstleistungsbetriebe, kleine und global tätige Unternehmen Betriebsliegenschaften überdurchschnittlich oft anmieten. Die Fläche an Betriebsimmobilien beläuft sich auf rund 242 Mio. m². Die Nutzung teilt sich ungefähr zu je einem Drittel auf Bürofläche und Gewerbe/Produktionsfläche auf. Das letzte Drittel wird als Lager, für den Verkauf und anderes verwendet. Zwei Drittel der Betriebsimmobilien liegen in der Deutschschweiz, rund ein Drittel in der Westschweiz und 2% im Tessin (Abb. 10).

Anlageimmobilien werden häufig renditeorientiert geführt. Privatpersonen besitzen rund 83% der Anlageimmobilien, während institutionelle Anleger die restlichen 17% halten. Den grössten Anteil institutioneller Anleger stellen die Pensionskassen mit 38%, gefolgt von Versicherungen mit 28%. Immobilienfonds und kotierte Immobiliengesellschaften haben einen Anteil von je rund 12.5%. Der Gesamtmarkt für Anlageimmobilien wird zwischen





800 und 960 Mia. CHF geschätzt. In institutionellen Portfolios dominieren Wohnimmobilien mit 83 Mia. CHF. Der Anteil kommerzieller Immobilien liegt bei 71 Mia. CHF.

Bauliche Investitionen und Unterhaltskosten

Seit der Jahrtausendwende wächst das Investitionsvolumen sowohl für Neubauten als auch für Erneuerungen und Umbauten. 2011 wurden 70 Mia. CHF in den Bau investiert bzw. für den Unterhalt ausgegeben. Mehr als 80% aller Investitionen fallen im Hochbau an, der damit Treiber dieses Wachstums ist. Die Privaten tätigen 86% sämtlicher Hochbauinvestitionen. Ganz anders verhält es sich im Tiefbau, wo die öffentliche Hand für 84% aller Investitionen verantwortlich ist (Abb. 11).

Die Gründe für den Bauboom sind vielschichtig. Innerhalb der letzten 30 Jahre ist die Bevölkerung in der Schweiz von 6 auf 8 Mio. angewachsen. Zudem sind die Ansprüche an die Ressource «Boden» laufend gestiegen. Mitte der Neunzigerjahre beanspruchte jede in der Schweiz lebende Person durchschnittlich 397 m² Siedlungsfläche. Zehn

Jahre später hat dieser Wert um 5.5 m² zugenommen. Als weiterer Faktor tragen die sehr tiefen Hypothekarzinsen zur vitalen Entwicklung des Hochbaus bei. Die öffentliche Hand tätigte 2011 mit 19.2 Mia. CHF 32% der Investitionen, Private vergaben die übrigen 40.3 Mia. CHF (68%). Die Bauausgaben der öffentlichen Hand stiegen seit 2001 um 24% an, das Wachstum der privaten Investitionen ist jedoch mit einem Anstieg um 42% fast doppelt so gross.

60% der gesamten Bauausgaben fliessen in den Neubau. Bei der öffentlichen Hand macht der Unterhalt rund 28% der hochbaubezogenen resp. 39% der tiefbaubezogenen Bauausgaben aus. Private Unterhaltsarbeiten sind statistisch nicht abgedeckt. In dieser Studie werden diese jedoch abgeschätzt: Private Investoren geben jährlich 12 Mia. CHF oder 0.5% des Gebäudeversicherungswerts für Instandhaltungen und -setzungen aus.

Analog den Werten aus dem Gebäudebestand haben Wohnbauten in der Veränderungsphase mit über 63% die höchste Bedeutung. Am tiefsten sind die Investitionen in Gebäude des Kultus. Der Anteil der öffentlichen Hand über alle Ausgaben des Hochbaus hinweg beträgt 14% – sie betreffen vor allem Militär- und Schutzbauten, Objekte für Unterricht, Bildung und Forschung, Gebäude für Kultur und Geselligkeit sowie Technische Anlagen.

Transaktionen und Marktliquidität

Der Transaktionsmarkt und die Marktliquidität sind weitere Indikatoren für die Veränderung des Bauwerks Schweiz. Das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen liegt jährlich bei ca. 30 Mia. CHF, im Bereich Geschäftsimmobilien bei rund 20 Mia. CHF. In der Schweiz finden jährlich je 20 000 Transaktionen mit Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen und rund 2500 mit Mietwohnungen statt. Bei den Geschäftsimmobilien werden jährlich zwischen 2000 und 4000 Transaktionen abgewickelt.

Die Marktliquidität ist stark vom Gebäudetyp abhängig und variiert in den letzten Jahren zwischen 1% (Verkaufsflächen) und 7% (Büroflächen).

Hypothekargeschäft

Die Schweiz hat den höchsten Pro-Kopf-Immobilienverschuldungsgrad Europas. Das ausstehende Hypothekenvolumen im Jahr 2011 betrug ca. 800 Mia. CHF (BIP CH 2011 = 585 Mia. CHF zu laufenden Preisen). Rund ein Drittel des wertmässigen Immobilienbestandes wird durch Hypotheken finanziert. Rund 2.6 Mia. CHF pro Jahr werden

Abb. 11: Bauausgaben inkl. Unterhalt 2011 (in Mio. CHF)

	Total	%	Tiefbau	%	Hochbau	%
Total Unterhaltsarbeiten	16 244	22.9	3 856	5.4	12 388	17.5
Öffentlich	4 918	6.9	3 232	4.6	1 686	2.4
Privat	11 326	16.0	624	0.9	10 702	15.1
Total Bauinvestitionen	54 634	77.1	9 784	13.8	44 850	63.3
Öffentlich	14 304	20.2	8 200	11.6	6 104	8.5
Privat	40 330	56.9	1 584	2.2	38 746	54.7
Total Bauausgaben	70 878	100.0	13 640	19.2	57 238	80.8

Quelle: BFS Bau- und Wohnungswesen 2011 sowie Berechnungen von pom+ zu den privaten Unterhaltsarbeiten

aus Vorbezügen der 2. Säule für die Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt. Hypotheken betragen bei der Mehrheit der Kantonalbanken, den grössten Playern im Hypothekarmarkt zwei Drittel der Bilanzsummen. Das Neugeschäft (neue Kunden plus Verlängerung ausgelaufener Verträge) beläuft sich auf rund 25% des Marktes. Das Hypothekargeschäft generierte in den letzten Jahren jährliche Wachstumsraten von 5%. In den letzten sieben Jahren ist das Volumen um 35% angestiegen (Abb. 12).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten pro m² Geschossfläche variieren stark nach den Nutzungsarten. Die Überwachungs- und Instandhaltungskosten sind die mit Abstand bedeutendsten Kostenarten beim Handel, während bei den übrigen Nutzungsarten die Ver- und Entsorgungskosten am höchsten sind. Zudem gehören Reinigungskosten zu den wesentlichen Kostenverursachern. Die Bewirtschaftungskosten entsprechen knapp einem Viertel der Bruttomieteinnahmen von Wohnbauten (Abb. 13).

Beschäftigte in der Bewirtschaftung der Immobilienwirtschaft

Bei der Berechnung der Wertschöpfung und der Beschäftigung der schweizerischen Immobilienwirtschaft sind die Leistungen der Mitarbeitenden, die für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Immobilien in einem Unternehmen verantwortlich sind, nicht berücksichtigt. Sie lösen keine

Wertschöpfung im engeren Sinn im Markt aus. Diese Fachleute gehören aber ebenfalls zur Immobilienwirtschaft und bilden darin sogar einen wesentlichen, oft unterschätzten Anteil. Insgesamt sind weitere rund 60 000 Vollzeitbeschäftigte in den Unternehmen der verschiedenen Branchen für die Immobilienbewirtschaftung zuständig. Dies entspricht rund 2% aller Mitarbeitenden in der Schweiz.

Für die Bewirtschaftung des Gebäudeparks Schweiz werden rund 200 000 VZÄ (vollzeitäquivalente Stellen) beschäftigt. Davon entfallen, wie erwähnt, 60 000 VZÄ auf internes

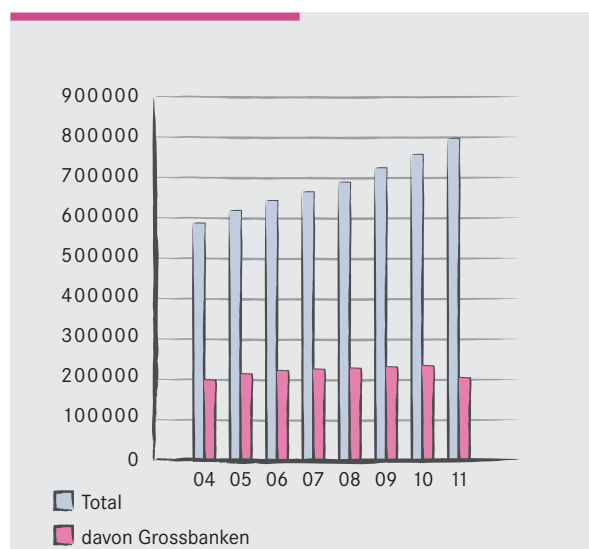


Abb. 12: Inländische Hypothekarforderungen in Mio. CHF²

Quelle: Prof. Dr. Beat Bernet in «Immobilienfinanzierung», Helbling Lichtenhahn Verlag, 2012

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total	586 867	618 049	642 540	664 153	688 097	723 571	756 965	796 703
davon Grossbanken	198 896	214 018	222 133	225 499	228 106	231 266	234 024	204 576

Quelle: Bernet, 2012

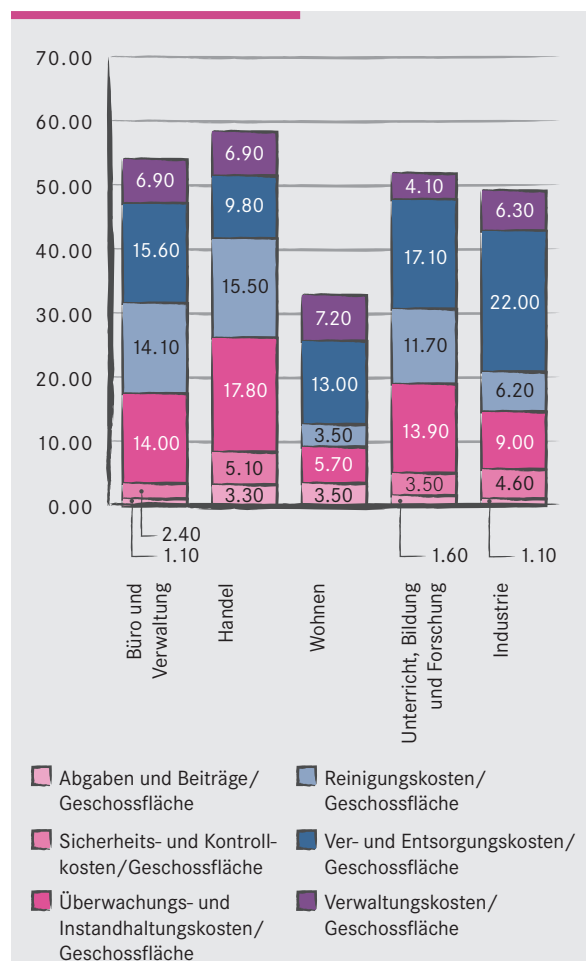


Abb. 13: Bewirtschaftungskosten nach Nutzungsarten in absoluten Werten (CHF)³

Quelle: Eigene Darstellung pom+, 2013

² BFS, Statistisches Lexikon (online): Spartätigkeit und Hypothekarforderungen nach Domizil und Standort der Pfandobjekte

³ FM Monitor 2012

Personal in den jeweiligen Unternehmen und 140 000 auf die spezialisierten Dienstleister, die in der volkswirtschaftlichen Analyse erfasst sind. Entsprechend ergibt sich ein Outsourcinggrad der Bewirtschaftung von rund 70%.

Abb. 14: Konsolidierung der Anzahl VZÄ für die Bewirtschaftung

Anzahl VZÄ der externen Dienstleister effektiv (ohne Bau, Instandsetzung und Instandhaltung)	102 500
Anzahl VZÄ Bauwirtschaft (Instandhaltung Hochbau)	37 200
Total effektive VZÄ externe Dienstleister	139 700
Kalkulierte Anzahl VZÄ Inhouse	60 000
Total Anzahl immobilienbezogener Mitarbeitenden	199 700

Quelle: Eigene Darstellung pom+, 2014

In der volkswirtschaftlichen Analyse werden insgesamt 533 500 *Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft* ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der 60 000 *Beschäftigten (internes Personal für Betriebsliegenschaft)*, die in der volkswirtschaftlichen Analyse nicht erfasst sind, kümmern sich somit nahezu 600 000 VZÄ um den Gebäudepark Schweiz.

Neben den immobilienbezogenen Leistungen der Bewirtschaftung werden dem Facility Management auch Services an *Immobilienutzer* (Dienste wie Umzüge, Empfang, Telefonie, Catering oder Konferenzraum) zugeordnet. Immer häufiger werden weitere Supportprozesse (HR, IT oder Finance) unter dem Begriff Facility Management summiert. Diese nutzerorientierten Leistungen werden in dieser Studie jedoch nicht integriert.

Marktpotenzial Bewirtschaftung

Die Kalkulation des Marktpotenzials für die Bewirtschaftungsleistungen ergibt sich aus dem Immobilienbestand und seinen Flächen und kann auf der Basis von charakteristischen *Bewirtschaftungskosten pro m²* errechnet werden. Für den gesamten Gebäudepark Schweiz kann ein Bedarf an Bewirtschaftungsleistungen von rund 46 Mia. CHF geschätzt werden (Abb. 15).

Marktvolumen Bewirtschaftung

Während das Marktpotenzial den potenziellen Bedarf an Bewirtschaftungsleistungen aufzeigt, beschreibt das Marktvolumen die effektiv erbrachten Leistungen. Das Marktvolumen der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (ohne Bau) setzt sich zusammen aus den Bruttoproduktionswerten des Grundstücks- und Wohnungswesens, der Wach- und Sicherheitsdienste sowie der Gebäudebetreuung und dem Garten- und Landschaftsbau. Insgesamt belaufen sich die Umsätze auf 24.5 Mia. CHF (Abb. 16).

Die Bauausgaben der öffentlichen Hand und der Privaten für den Unterhalt der Liegenschaften betragen 12.4 Mia. CHF. Der Unterhalt beinhaltet die beiden Positionen Instandhaltung und Instandsetzung. Instandsetzungen sind in der Regel Bauprojekte und werden nicht dem Markt der Bewirtschaftung zugezählt. Hingegen gehören *Instandhaltungsleistungen* zum Bewirtschaftungsvolumen. Sie machen ca. 70% des *Unterhalts* aus und summieren sich auf 8.7 Mia. CHF. Hinzu kommen die Leistun-

gen der internen, immobilienbezogenen Mitarbeitenden von rund 12.9 Mia. CHF, sodass sich eine Marktgrösse von 46 Mia. CHF für die Bewirtschaftung ergibt.

Private Eigenleistungen

Die monetäre Bewertung der unbezahlten Arbeit beträgt bei Hausarbeiten, beispielsweise für Reinigungsarbeiten, 42 Mia. CHF (1060 Mio. Stunden) und für handwerkliche Tätigkeiten 22 Mia. CHF (453 Mio. Stunden).⁴ Diese privaten Eigenleistungen werden bei der Berechnung des Marktvolumens nicht berücksichtigt (Abb. 17/18).

Der Bewirtschaftungsbedarf aus dem Gebäudepark der Schweiz für Instandhaltungen beträgt 14.1 Mia. CHF (Nachfrage Bewirtschaftung). Effektiv geleistet werden 13 Mia. CHF (Angebot Bewirtschaftung effektiv), wovon 8.7 Mia. CHF von externen Dienstleistern und 4.3 Mia. CHF von internem Personal in den übrigen Branchen (CREM) erbracht werden. Die Differenz zwischen Nachfrage und Angebot beträgt 1.1 Mia. CHF. Das bedeutet, dass eigentlich weniger Instandhaltungen als notwendig erbracht werden.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Um die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft im gesamtwirtschaftlichen Kontext erfassen zu können, orientiert sich die Studie an den Methoden der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Dabei wird die Bedeutung der Immobilienwirtschaft *angebots- bzw. aufkommenseitig*, d. h. bei den Anbietern von Produkten und Dienstleistungen ermittelt. Zudem wird die Wirtschaftsstruktur nach der Systematik der Wirtschaftszweige des BFS (NOGA) als Ausgangspunkt verwendet. Die Studie konzentriert sich auf die erwähnten sieben Bereiche der Volkswirtschaft mit klarem Bezug zur Immobilienwirtschaft (siehe Abb. 3). D. h. es werden Wirtschaftszweige berücksichtigt, die direkt im Lebenszyklus der Immobilie involviert sind. Dabei werden drei Gruppen von Wirtschaftszweigen unterschieden: *Wirtschaftszweige* der Immobilienwirtschaft im *engeren Sinn*, für die Immobilienwirtschaft *charakteristische Wirtschaftszweige* und mit der Immobilienwirtschaft *verbundene Wirtschaftszweige*. Intern erbrachte Eigenleistungen in Unternehmen ausserhalb der erwähnten Wirtschaftszweige sowie Eigenleistungen von Privatpersonen werden nicht berücksichtigt.

⁴ BFS, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung, Modul «Unbezahlte Arbeit», 2010

Abb. 15: Bewirtschaftungsbedarf des Gebäudeparks Schweiz

	Geschossfläche		Ver- und Entsorgung (ohne reine Energie)		Reinigung		Instandhaltung		Sicherheit		Abgaben		Verwaltung		Portfolio-Management		Bewirtschaftung Total	
	Mio. m ²	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	CHF/ m ²	Mia. CHF	
Wohngebäude	621	4.6	2.8	13.8	8.6	13.5	8.4	2.6	1.6	3.5	2.2	7.2	4.5	0.5	0.3	45.6	28.4	
EFH	203	4.6	0.9	13.8	2.8	13.5	2.7	2.6	0.5	3.5	0.7	7.2	1.5	0.5	0.1	45.7	9.3	
MFH	418	4.6	1.9	13.8	5.8	13.5	5.6	2.6	1.1	3.5	1.5	7.2	3.0	0.5	0.2	45.7	19.1	
Nicht-Wohngebäude	319	6.9	2.2	15.0	4.8	17.9	5.7	4.1	1.3	2.8	0.9	6.6	2.1	0.6	0.2	53.9	17.2	
Bewirtschaftung Total	940		5.0		13.4		14.1		3.0		3.1		6.6		0.5	48.5	45.6	

Quelle: Eigene Darstellung pom+ (FM Monitor, 2012)

Abb. 16: Umsätze der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (in Mia. CHF) nach NOGA Code

68 Grundstücks- und Wohnungswesen	9.8
80 Wach- und Sicherheitsdienste	0.9
81 Gebäudebetreuung und Garten- / Landschaftsbau	13.8
Summe	24.5

Quelle: STATENT, Produktionskonto BFS, Berechnungen Rütter Soceco AG

Abb. 17: Marktvolumen Bewirtschaftung (in Mia. CHF)

Umsätze (Bruttoproduktionswert) der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (ohne Bau)	24.5
Umsätze Instandhaltung	8.7
Summe Marktvolumen (extern)	33.2
Umsätze interne Eigenleistungen	12.9
Summe Marktvolumen (intern und extern)	46.1

Quelle: Berechnungen pom+, 2014 (Daten 2011)

Abb. 18: Verknüpfung Nachfrage und Angebot des Bewirtschaftungsbedarfs des Gebäudeparks Schweiz

Potenziale / Volumen	Ver- und Entsorgung (ohne reine Energie)	Reinigung	Instandhaltung	Sicherheit	Abgaben	Verwaltung	Portfolio-management	Bewirtschaftung
	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF
Wohngebäude	2.8	8.6	8.4	1.6	2.2	4.5	0.3	28.4
Nicht-Wohngebäude	2.2	4.8	5.7	1.3	0.9	2.1	0.2	17.2
Nachfrage Bewirtschaftung	5.0	13.4	14.1	3.0	3.1	6.6	0.5	45.6
Angebot Bewirtschaftung								
Instandhaltung extern			8.7					
Sicherheit extern				0.9				
Verwaltung extern					3.1	6.4	0.3	
Gebäudebetreuung extern	3.8	10.0						
Interne Dienstleister	1.5	4.1	4.3	0.9		2.0	0.1	12.9
Angebot Bewirtschaftung effektiv	5.3	14.1	13.0	1.8	3.1	8.4	0.4	46.1
Differenz Nachfrage – Angebot	-0.3	-0.7	1.1	1.1	0	-1.8	0.1	-0.5

Quelle: Eigene Berechnung pom+, 2014 (Daten 2011)

Wohnungswesen

Das Wohnungswesen wird verbreitet als Immobilienbranche im eigentlichen Sinn gesehen. Sie umfasst die Immobiliengesellschaften – d.h. Unternehmen mit der Vermietung eigener Immobilien als Hauptzweck – sowie die Dienstleistungen bei der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien im Auftrag Dritter. Zudem werden die Mieteinnahmen und die Eigenmietwerte der Privathaushalte diesem Bereich zugeordnet.

Das Wohnungswesen weist 2011 eine Beschäftigung von rund 37 700 VZÄ (vollzeitäquivalente Stellen) auf, die eine Bruttowertschöpfung von rund 6.4 Mia. CHF generieren. Zusätzlich zu dieser Wertschöpfung werden über die Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der Haushalte weitere 37.7 Mia. CHF Wertschöpfung erzielt. Damit beläuft sich der Anteil des Wohnungswesens an der gesamten Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft auf 44%. *Ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte liegt der Wertschöpfungsanteil an der Immobilienwirtschaft bei 10%. Der Anteil der Beschäftigten des Wohnungswesens an der Immobilienwirtschaft liegt mit 7.1% deutlich tiefer (Abb. 19/20).

Gebäudebetreuung und Sicherheit

Der Bereich Gebäudebetreuung und Sicherheit umfasst Teile der als *infrastrukturelle Facility Services* bezeichneten Dienstleistungen: Gebäudereinigung, Hauswartung und Gartenbau. Zudem werden die Bewachungsdienste der Sicherheitsbranche zu diesem Bereich gezählt.

Die Bedeutung der immobilienbezogenen Leistungen ist im Bereich Gebäudebetreuung und Sicherheit mit 85% hoch. Von den rund 77 000 Beschäftigten der Wirtschaftszweige haben rund 64 800 VZÄ einen Immobilienbezug. Sie erwirtschaften eine Wertschöpfung von insgesamt 5.4 Mia. CHF. Der Bereich trägt damit 12% zur Gesamtbeschäftigung und 5.4% zur Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft bei. *Ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte liegt der Wertschöpfungsanteil an der Immobilienwirtschaft bei 8.8%.

Zwei Drittel der Beschäftigten sind in der Gebäudebetreuung tätig (43 800) und 26% (17 200) im Garten- und Landschaftsbau. Der Sicherheitsbereich bietet rund 3800 immobilienbezogene Stellen (6%).

Architektur- und Ingenieurbüros

Die Architektur- und Ingenieurbüros bieten zentrale Leistungen im Lebenszyklus der Immobilien an – sowohl in der Phase der Planung und des Baus wie auch bei der Instandsetzung des Bestandes. Von den knapp 64 000 Beschäftigten dieses Wirtschaftszweigs haben 78% oder rund 49 400 VZÄ einen Immobilienbezug. Dies entspricht 9.3% der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft. Mit 5.2 Mia. CHF Bruttowertschöpfung tragen sie 5.2% zur Wertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft bei. *Ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte privater Haushalte beträgt der entsprechende Anteil 8.5%.

Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft ist eine Kernbranche der Immobilienwirtschaft und nimmt in der Schweizer Volkswirtschaft eine Schlüsselrolle ein. Sie wird in den Hoch- und Tiefbau sowie den Ausbau unterteilt.

Von den knapp 310 000 Beschäftigten der Bauwirtschaft sind 80% oder 248 200 VZÄ im Hochbau beschäftigt. 47% der Beschäftigten der Immobilienwirtschaft bzw. 6.4% der gesamtschweizerischen Beschäftigten sind damit in dieser Branche tätig. Sie generieren mit 23.7 Mia. CHF 24% der immobilienbezogenen Bruttowertschöpfung bzw. 4.3% des BIP. *Ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte beträgt der Anteil an der Wertschöpfung an der Immobilienwirtschaft rund 39%.

Öffentliche Verwaltung

Die öffentliche Verwaltung ist auf allen Stufen (Gemeinden, Kantone und Bund) massgeblich in den Planungs- und Bauprozess involviert. Zudem haben immobilienbezogene Fälle in der Rechtsprechung eine Bedeutung.

In der allgemeinen öffentlichen Verwaltung besteht mit einem beschäftigungsmässigen Immobilienanteil von 16% (7400 VZÄ) ein ausgeprägter Bezug zur Immobilienwirtschaft. In der Rechtspflege bzw. bei den Gerichten sind acht Prozent oder 1100 der rund 14 400 VZÄ durch immobilienbezogene Fälle induziert. Die insgesamt 8 500 immobilienbezogenen Beschäftigten der öffentlichen Hand machen 1.6% der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft aus. Die Wertschöpfung von 1.15 Mia. CHF entspricht 1.2% der gesamten immobilienbezogenen Wertschöpfung (*ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte 1.9%).

Finanzwirtschaft

Die Finanzwirtschaft umfasst Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Der Bezug zur Immobilienwirtschaft besteht über die Finanzierung von Immobilien (Vergabe von Hypotheken), die Verwaltung von immobilienbezogenen Anlagefonds und -stiftungen, dem Eigentum an Immobilien (Anlagekapital von Versicherungen und Pensionskassen) sowie Gebäudeversicherungsleistungen. Der Immobilienbezug scheint in der Finanz- und Versicherungswirtschaft mit 3% auf den ersten Blick relativ gering. In Anbetracht der wirtschaftlichen Grösse der Schweizer Finanzwirtschaft ist er dennoch beachtlich. Die 7 700 Beschäftigten mit Immobilienbezug machen 1.4% der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft aus und generieren 1800 Mio. CHF Bruttowertschöpfung. Dies entspricht 1.8% der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft (*ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte 2.9%).

Verbundene Branchen in der Herstellung und bei übrigen Dienstleistungen

Bei den verbundenen Branchen wird einerseits die Herstellung von Baustoffen sowie von Elementen des Ausbaus und der Gebäudetechnik berücksichtigt. Insbesondere der Kiesabbau, die Holzverarbeitung, die Zement- und Betonherstellung und der Metallbau haben enge Verbindungen zur Bauwirtschaft. Durch die stärkere Integration der Produktionsprozesse im Elementbau werden diese Verbindungen in Zukunft gar noch stärker werden. Andererseits werden immobilienbezogene Leistungen der Entsorgungsbranche, des Handels, der Güterbeförderung und der Rechtsberatung erfasst.

Die Gewinnung von Steinen und Erden sowie die Herstellung von Glas, Keramik und Zement haben mit 63% respek-

tive 55% einen hohen Bezug zur Immobilienwirtschaft. Einen wichtigen Immobilienbezug haben auch die Holzverarbeitung und die Metallindustrie mit 17% bzw. 21%. In der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen und im Maschinenbau beträgt der Immobilienbezug rund 14%.

In der Schweiz wurden 2009 rund 16 Mio. Tonnen Abfall produziert. Davon fallen 73% als Bauabfall an. Im Güterverkehr stehen 43% in Zusammenhang mit der Immobilienwirtschaft. 70% dieser Transportleistung wurden von gewerblichen Transporteuren erbracht, 30% entfielen auf den Werkverkehr. Über alle berücksichtigten Branchen beträgt der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Beschäftigung 9%. Dies entspricht 117 200 VZÄ und generiert eine Bruttowertschöpfung von 17.8 Mia. CHF. Damit tragen die verbundenen Branchen 22% zur Gesamtbeschäftigung und 18% zur gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft bei (*ohne* den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte privater Haushalte 29%). Betrachtet man die Ergebnisse im Detail, so ist mit rund 62 000 immobilienbezogenen VZÄ die Herstellung der bedeutendste Teilbereich der verbundenen Branchen. Er generiert mit 8.0 Mia. CHF rund 45% der Wertschöpfung des Bereichs. Der Immobilienanteil liegt bei 10%.

Fazit volkswirtschaftliche Bedeutung

Die Immobilienwirtschaft generierte 2011 insgesamt eine *Beschäftigung* von rund 533 500 VZÄ und trug damit 14% zur gesamtschweizerischen Beschäftigung bei. Sie löste einen *Gesamtumsatz*⁵ von 184 Mia. CHF und eine *Bruttowertschöpfung* von rund 99 Mia. CHF aus, was 18% des Schweizerischen BIPs entspricht. Mit 59% ist der grösste Anteil der Beschäftigten der Immobilienwirtschaft bei den charakteristischen Branchen angestellt. Dies liegt vor allem an der Bauwirtschaft, die allein schon 47% der Gesamtbeschäftigung ausmacht.

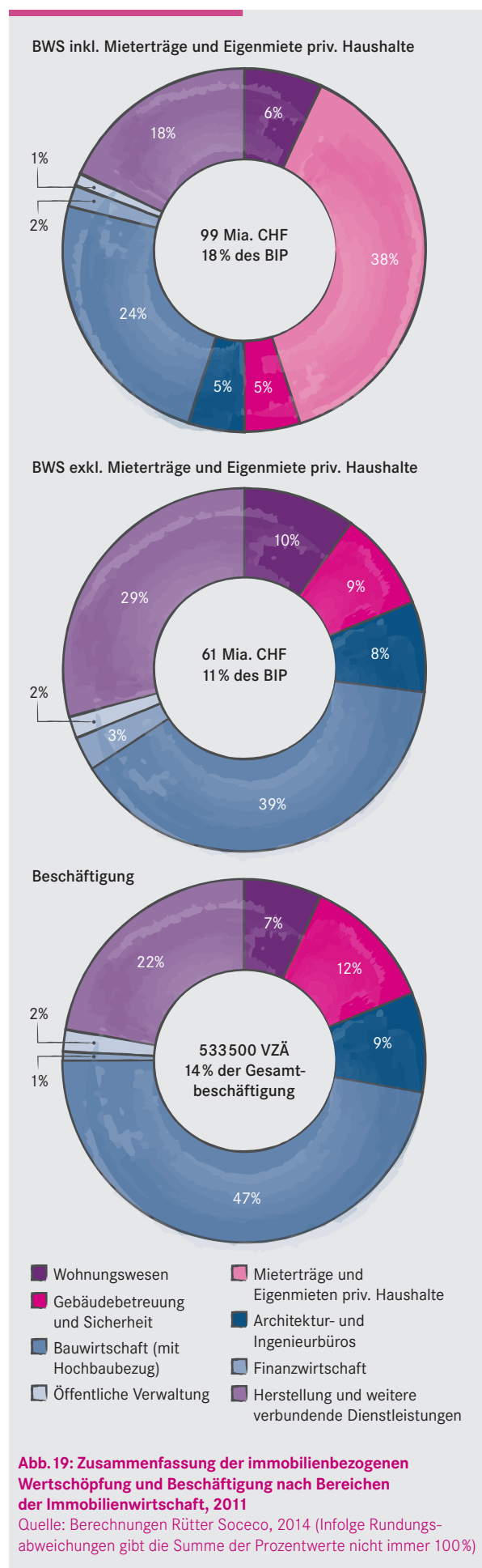
In der volkswirtschaftlichen Analyse sind die Leistungen der Mitarbeitenden, die für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Immobilien in einem Unternehmen verantwortlich sind (internes Personal für Betriebsliegenschaften), nicht berücksichtigt. Entsprechend der Berechnungen sind dies rund 60 000 VZÄ. Unter Einbezug dieser Arbeitsplätze generiert die Immobilienwirtschaft für den gesamten Gebäudepark Schweiz wie erwähnt eine Beschäftigung von rund 600 000 VZÄ, die 16% der Schweizer Gesamtbeschäftigung entsprechen (Abb.19/20).

Einordnung der wirtschaftlichen Bedeutung

Mit einem Anteil von 18% am Schweizer Bruttoinlandprodukt ist die Immobilienwirtschaft ein *Wirtschaftsfaktor von grösster Bedeutung*. Keine Einzelbranche allein erreicht dieses Gewicht. Vergleichsweise erarbeiten die grössten Einzelbranchen wie die öffentliche Verwaltung und der Grosshandel einen Anteil von je rund 10%, die Finanzdienstleister von 6.3%, der Detailhandel von 4.6%. Das Baugewerbe allein, inkl. Tiefbau erreicht 5.6%.

Die *Bedeutung der Immobilienwirtschaft* geht dabei weit über die unmittelbare Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung hinaus. Abgesehen von ihrer primären Funktion, Räumlichkeiten zum Wohnen und Arbeiten bereit zu stellen, gehen von ihr viele weitere wirtschaftliche sowie gesell-

⁵ Volkswirtschaftlicher Bruttoproduktionswert



schaftliche und umweltbezogene Wirkungen aus. So leistet sie beispielsweise einen wichtigen Beitrag an die Sicherheit von Vermögensanlagen und Investments, namentlich für Pensionskassen und – über spezielle Gebäude wie Spitäler, Schulen oder Kultur- und Sportanlagen – zur Lebensqualität in unserem Lande. Mit 40% des Gesamtenergieverbrauchs der Schweiz nimmt sie zudem in der Diskussion um eine nachhaltige Energieversorgung eine Schlüsselstellung ein.

Arbeitsproduktivitäten

Die Arbeitsproduktivität (Bruttowertschöpfung je VZÄ) der Immobilienwirtschaft beträgt im Durchschnitt 115 000 CHF und liegt damit knapp 20% unter dem Durchschnitt der Schweizer Gesamtwirtschaft (142 000 CHF).

Innerhalb der Immobilienwirtschaft variiert die Arbeitsproduktivität der einzelnen Wirtschaftszweige sehr stark. Dies ist auf verschiedene Einflussfaktoren zurückzuführen. Zu erwähnen sind insbesondere die unterschiedlichen Lohnniveaus und die branchenspezifische Zusammensetzung der Wertschöpfung (z. B. Kapitalintensität).

Eine unterdurchschnittliche Arbeitsproduktivität weisen die Wirtschaftszweige Gebäudebetreuung und Sicherheit (83 000 CHF), Bauwirtschaft (95 000 CHF) sowie Architektur- und Ingenieurbüros (105 000 CHF) auf. Überdurchschnittlich ist die Arbeitsproduktivität bei den Zweigen öffentliche Verwaltung (135 000 CHF), verbundene Branchen (152 000 CHF), Wohnungswesen (170 000 CHF) und Finanzwirtschaft (234 000 CHF).

Steuerwirkungen

Die Immobilienwirtschaft löst vielfältige Steuerwirkungen aus, die in zwei Gruppen unterteilt werden können:

- Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft
- Immobilienbezogene Steuern

In dieser Studie sind die Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft und ein Teil der immobilienbezogenen Steuern ermittelt worden. Die Steuerwirkungen der immobilienbezogenen Vermögens-, Einkommens- und Erbschaftssteuern der privaten Haushalte sowie der Unternehmen ausserhalb der Immobilienwirtschaft sind hingegen angesichts der Komplexität und Datenverfügbarkeit in dieser Studie ausgeklammert. Nicht berücksichtigt werden in dieser Studie ausserdem die Erträge aus Gebühren und Abgaben, wie Notariats- und Grundbuchabgaben oder Entsorgungsgebühren, die nicht als Steuern gelten.

Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft

Zu den *Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft* werden einerseits die Einkommenssteuern der Beschäftigten und die Gewinnsteuern der in die Immobilienwirtschaft einbezogenen Unternehmen gezählt. Andererseits sind der immobilienbezogene Konsum und zum Teil auch die Bauinvestitionen der Unternehmen und privaten Haushalte mehrwertsteuerpflichtig.

Über die *Einkommenssteuern der Beschäftigten* fallen bei Bund, Kantonen und Gemeinden insgesamt 5.2 Mia. CHF Steuern an. Die *Unternehmensgewinnsteuern* tragen weitere

Abb. 20: Zusammenfassung der immobilienbezogenen Wertschöpfung und Beschäftigung nach Bereichen der Immobilienwirtschaft, 2011

	Immobilienanteil		Bruttoproduktionswert (BPW)		Bruttowertschöpfung (BWS)		Beschäftigte	
	%	Mio. CHF	%	Mio. CHF	%	Mio. CHF	VZÄ	%
Branchen der Immobilienwirtschaft im engeren Sinn	90	74 800	41	49 500	50	102 500	19	
Wohnungswesen	100	9 800	5	6 400	6	37 700	7	
Mieterträge und Eigenmieten privater Haushalte	100	50 300	27	37 700	38			
Gebäudebetreuung und Sicherheit	85	14 700	8	5 400	5	64 800	12	
Charakteristische Branchen	47	66 550	36	31 850	32	313 800	59	
Architektur- und Ingenieurbüros	78	9 300	5	5 200	5	49 400	9	
Bauwirtschaft (mit Hochbaubezug)	80	52 200	28	23 700	24	248 200	47	
Öffentliche Verwaltung	14	1 950	1	1 150	1	8 500	2	
Finanzwirtschaft	3	3 100	2	1 800	2	7 700	1	
Verbundene Branchen	9	43 100	23	17 810	18	117 200	22	
Herstellung und weitere verbundene Dienstleistungen	9	43 100	23	17 810	18	117 200	22	
Total Immobilienwirtschaft inkl. Mieteinnahmen, Eigenmiete priv. Haushalte		184 450	100	99 160	100	533 500	100	
Total Immobilienwirtschaft exkl. Mieteinnahmen, Eigenmiete priv. Haushalte		134 150		61 460		533 500		
<i>Anteil Immobilienwirtschaft am BIP bzw. an der Gesamtbeschäftigung inkl. Mieteinnahmen, Eigenmiete priv. Haushalte</i>					<i>18%</i>		<i>14%</i>	
<i>Anteil Immobilienwirtschaft am BIP bzw. an der Gesamtbeschäftigung exkl. Mieteinnahmen, Eigenmiete priv. Haushalte</i>					<i>11%</i>		<i>14%</i>	

Quelle: STATENT, Produktionskonto BFS, Berechnungen Rütter Soceco, 2014 (Infolge Rundungsabweichungen gibt die Summe der Prozentwerte nicht immer 100%)

⁶ M. Salvi (2013): Zwischen Last und Leistung, Das Steuersystem der Schweiz. Avenir Suisse

1.6 Mia. CHF bei. Zusammen mit 1.7 Mia. CHF an immobilienbezogenen *Mehrwertsteuererträgen* fliessen der öffentlichen Hand somit rund 8.5 Mia. CHF Steuern aus der Immobilienwirtschaft zu. Dies entspricht 10% der Gesamteinnahmen aus den drei Steuerquellen bzw. 7% der gesamten Fiskaleinnahmen.

Von den immobilienbezogenen Fiskaleinnahmen kommen dem Bund 3.4 Mia. CHF zu, was 40% der gesamten Steuerwirkung der Immobilienwirtschaft entspricht (Abb. 21).

Immobilienbezogene Steuern

Unter den *immobilienbezogenen Steuern* werden die Sondersteuern auf Grundeigentum (Grundsteuern), Vermögensgewinne und den Vermögensverkehr in die Berechnung der Steuerwirkungen einbezogen. Diese immobilienbezogenen Steuern kommen nur Kantonen und Gemeinden zugute und generieren rund 3.9 Mia. CHF. Damit stammen 3% der gesamthaften Fiskaleinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden von immobilienbezogenen Steuern (Abb. 22).

Insgesamt fliessen aus den Steuern der Immobilienwirtschaft und der erfassten immobilienbezogenen Steuern der öffentlichen Hand rund 12.4 Mia. CHF Steuern zu. Dies entspricht einem Beitrag von 10% zu den Fiskaleinnahmen der Schweiz.

Für die in der Studie nicht erfassten immobilienbezogenen *Steuern* gibt es Schätzungen von Dritten für Teilbereiche. Gemäss Immomonitoring 2013/2 von Wüest & Partner werden die *Einnahmen aus Vermögenssteuern aus Wohneigentum* auf der Basis von Steuerdaten auf 1.8 Mia. CHF geschätzt.

Das BFS weist im Produktionskonto 2011 für die privaten Haushalte Mieteinnahmen in der Höhe von 50.3 Mia. CHF aus. Diese umfassen sowohl die Einnahmen aus Fremdvermietung sowie die Eigenmietwerte. Avenir Suisse⁶ schätzt die *immobilienbezogenen Einkommenssteuern* auf rund 4 Mia. CHF.

Die Summe der Steuereinnahmen für die beiden Teilbereiche, für die Schätzungen vorliegen, belaufen sich auf rund 5.8 Mia. CHF.

Hinzu kommen wie erwähnt *weitere Steuerwirkungen*, namentlich die Vermögenssteuern auf Geschäftsliegenschaften im Besitz der privaten Haushalte, die Einkommenssteuern auf Ausschüttungen von Immobilienfonds und Dividenden auf Immobilienaktien, die Erbschaftsteuer sowie die immobilienbezogenen Steuereinnahmen von Unternehmen ausserhalb der Immobilienwirtschaft, für die entsprechende valide Informationen fehlen und die deshalb nicht quantifiziert werden können.

Abb. 21: Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft für Bund, Kantone und Gemeinden 2011

	Fiskaleinnahmen	Immobilienbezug	Immobilienbezogene Fiskaleinnahmen
	Mio. CHF	%	Mio. CHF
Einkommenssteuern Beschäftigte	48 740	11	5 200*
Bund	9 570	9	900
Kantone und Gemeinden	39 170	11	4 300
Unternehmensgewinnsteuern	17 340	9	1 600
Bund	8 320	10	840
Kantone und Gemeinden	9 020	8	760
Mehrwertsteuern	21 400	8	1 680
Total Steuererträge Immobilienwirtschaft	87 480	10	8 480
<i>Fiskaleinnahmen insgesamt*</i>	<i>124 600</i>	<i>7</i>	

Quelle: Finanzstatistik ESTV, 2011, Berechnungen Rütter Soceco, 2014

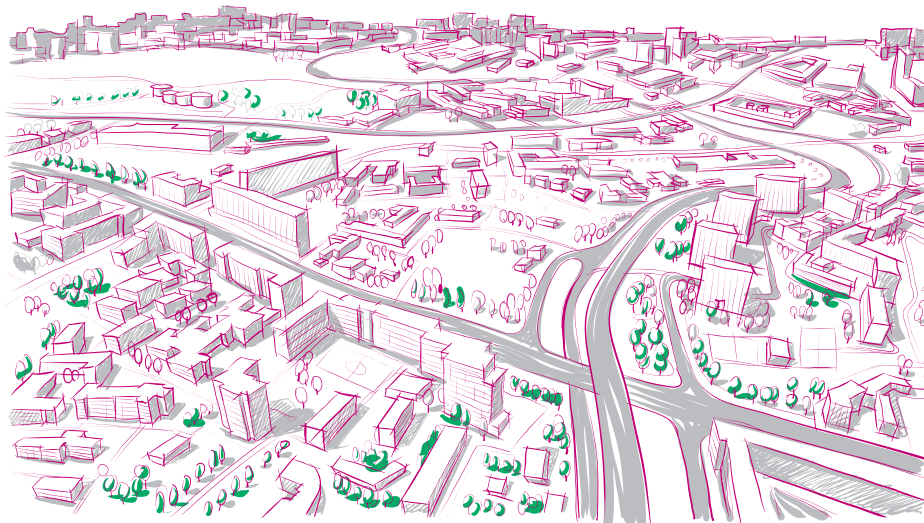
Abb. 22: Fiskaleinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden aus immobilienbezogenen Steuern 2011

Grundsteuern	970	100	970
Bund			
Kantone und Gemeinden	970	100	970
Vermögensgewinnsteuern	1 730	98	1 690
Bund			
Kantone und Gemeinden	1 730	98	1 690
Vermögensverkehrssteuern	1 230	100	1 230
Bund			
Kantone und Gemeinden	1 230	100**	1 230
Total Erträge aus Steuern mit Immobilienbezug	3 930	99	3 890
<i>Fiskaleinnahmen insgesamt**</i>	<i>124 600</i>	<i>3</i>	

Quelle: Finanzstatistik ESTV, 2011, Berechnungen Rütter Soceco, 2014

* Die Versteuerung von Erträgen und Vermögen aus Immobilien ist nicht berücksichtigt

** Die Einnahmen aus den kantonalen Stempelabgaben können nicht abgezogen werden



Oktober 2014

Autoren

Dr. Peter Staub, pom+Consulting AG
Dr. Heinz Rütter, Rütter Soceco AG

Co-Autoren

Dr. Joachim Baldegger, pom+Consulting AG
Marco Bischof, pom+Consulting AG
Rahel Barth, pom+Consulting AG
Christian Höchli, Rütter Soceco AG
Dr. Carsten Nathani, Rütter Soceco AG
Marius Schneider, Rütter Soceco AG

Auftraggeber

Ansgar Gmür, Michael Landolt, Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV Schweiz)
Dr. Ernst Hauri, Christoph Enzler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Matthias Howald, Christina Hürzeler, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Wolfgang Stiebellehner, ISS FM Services AG
Martin Stocker, armasuisse Immobilien

Begleitgruppe

Simon Räbsamen, Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren (KBOB)
Susanne Baumann, Schweizerischer Verband für Facility Management
und Maintenance (fmpro)
Thomas Teichmüller, economiesuisse
Prof. Dr. Roland Fuess, Hochschule St. Gallen, Schweizerisches Institut
für Banken und Finanzen
Klaus Leemann, Bundesamt für Statistik (BFS)
Andreas Ingold, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)

ISBN: 978-3-9524383-2-9
Gestaltung: promacx AG, Bern