

Prüfung des Verfahrens zur Bewirtschaftung und Bereinigung des Immobilienportfolios

Bundesamt für Bauten und Logistik

Das Wesentliche in Kürze

Das Immobilienmanagement des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) ist zuständig für die Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung. Das heterogene Portfolio umfasst rund 2500 Bauwerke und Grundstücke mit einem Wiederbeschaffungswert von ca. 6,5 Milliarden Franken. Etwa 95 Prozent der Objekte liegen ausserhalb des Perimeters der Stadt Bern und sind nicht Teil der BBL-Strategie «Unterbringungskonzept 2024» (UK 2024). Dabei handelt es sich weniger um Verwaltungsgebäude, sondern um Objekte, die stark auf den spezifischen Auftrag der untergebrachten Benutzerorganisationen zugeschnitten sind (u. a. Asylzentren, repräsentative Bauten, Forschungs- und Sportanlagen).

Ziel der Prüfung der Eidgenössischen Finanzkontrolle (EFK) war zu beurteilen, ob das BBL die Immobilien im Untersuchungsportfolio (Objekte, die nicht der Strategie UK 2024 unterliegen) effizient führt und laufend bereinigt. Die Resultate zeigen, dass das BBL das Portfolio nach wirtschaftlichen Grundsätzen verwaltet. Mit dem konsequenteren Einsatz vorhandener Instrumente (z. B. Masterplan, Immobilien-Cockpit) könnte das Teilportfolio allerdings aktiver und effizienter geführt werden. In der Zeit vor der Liquidierung der Objekte nutzt das BBL diese zielführend. Zudem ist der Verkaufsprozess so ausgestaltet, dass ein optimaler finanzieller Erlös erzielt werden kann.

Das BBL verfügt über Instrumente, um das Portfolio aktiver zu führen

Grosse Veränderungen bei den Benutzerorganisationen und ihre Auswirkungen auf ihre Infrastruktur kann das BBL aber nur teilweise antizipieren. Die EFK empfiehlt deshalb, das dafür entwickelte Instrument (Masterplan) bei allen grösseren Benutzerorganisationen einzusetzen und für die Durchsetzung bei den Benutzerorganisationen die rechtlichen Grundlagen anzupassen. Damit verbessert das BBL die Steuerung der finanziellen Mittel für die Immobilien auf Basis der Lebenszykluskosten.

Ausserdem nutzt das Portfoliomanagement die grossen Mengen an Immobiliendaten bisher zu wenig. Mit einem im Rahmen der Immobilienstrategie angekündigten branchenüblichen Tool wurde diese Lücke bislang noch nicht geschlossen.

Die Desinvestition von nicht betriebsnotwendigen Objekten ist effizient

Mit der Klassifizierung in Kernimmobilien, Veränderungs- und Liquidationsobjekte wird für jedes Objekt eine strategische Absicht formuliert. Dies bildet auch die Basis für die Portfoliobereinigung. Die eingesetzten Desinvestitionsstrategien für nicht mehr betriebsnotwendige Objekte sind nachvollziehbar. Die Nutzung der Gebäude vor der Liquidation wird als effizient beurteilt. Der operative Verkaufsprozess ist so konzipiert, dass einerseits die Interessen des Bundes vertreten werden und andererseits ein optimaler Erlös erzielt werden kann.