



Die IMMO handelt heute für das Zürich von morgen.

Anlass

Datum

ReferentIn

Immobilien Stadt Zürich

Ziele der Präsentation

- Die IMMO in ihrer gesamten Breite präsentieren.
- Zentrale Aufgaben der IMMO vertiefen.
- Die Position und Vernetzung der IMMO in der Stadtverwaltung aufzeigen.

Immobilien Stadt Zürich

Aufbau der Präsentation

1. Die IMMO im Überblick
2. Vision und Strategie
3. Kund*innen und Portfolio
4. Eigentümervertretung
5. Gebäudebewirtschaftung
6. Dienstleistungen
7. IMMO – Verwaltung – Vernetzung

1 Die IMMO im Überblick

Die IMMO im Überblick

Immobilien Stadt Zürich ist eine Dienstabteilung des Hochbaudepartements der Stadt Zürich.

Grundauftrag

- Eigentümervertreterin
- Bewirtschafterin
- Dienstleisterin für Departemente und Dienstabteilungen
- Fachexpertin für Stadt- und Gemeinderat

Tätigkeitsbereich

Immobilien im Verwaltungsvermögen

Die IMMO im Überblick

Zahlen und Fakten

459	Mitarbeiter*innen (31.12.2023) = 380 Stellenwertäquivalente
11	Lernende (vor allem Handwerk und KV)
1900	Gebäude
2,5 Mio.	Quadratmeter Geschossfläche (rund 90 000 Räume)
7 Mrd.	Franken Gebäudeversicherungswert
900	Projekte und Bauvorhaben pro Jahr
409 Mio.	Franken bauliche Investitionen im Jahr 2023
25 Mio.	Franken Energieeinkauf pro Jahr (ganze Verwaltung)
35 Mio.	Franken Zumiete von Liegenschaften

Die IMMO im Überblick

Die IMMO im städtischen Kontext

Rechnung 2023 (in Millionen Franken)		Stadt	IMMO	Anteil IMMO an Stadt
Erfolgs- rechnung	Aufwand	10 630	389	3,7 %
	Ertrag	10 861	461	4,2 %
Investitions- rechnung VV	Ausgaben	1 352	343	25,4 %
	Einnahmen	172	7	4,1 %
Stellenwertäquivalente		23 540	459	1,9 %

Die IMMO im Überblick

Woher wir kommen

Gründung 2001

- Professionalisierung des Immobilienmanagements
- Aus dem Amt für technische Dienste und Teilen des Amts für Hochbauten entsteht die IMMO.

Reorganisation 2005

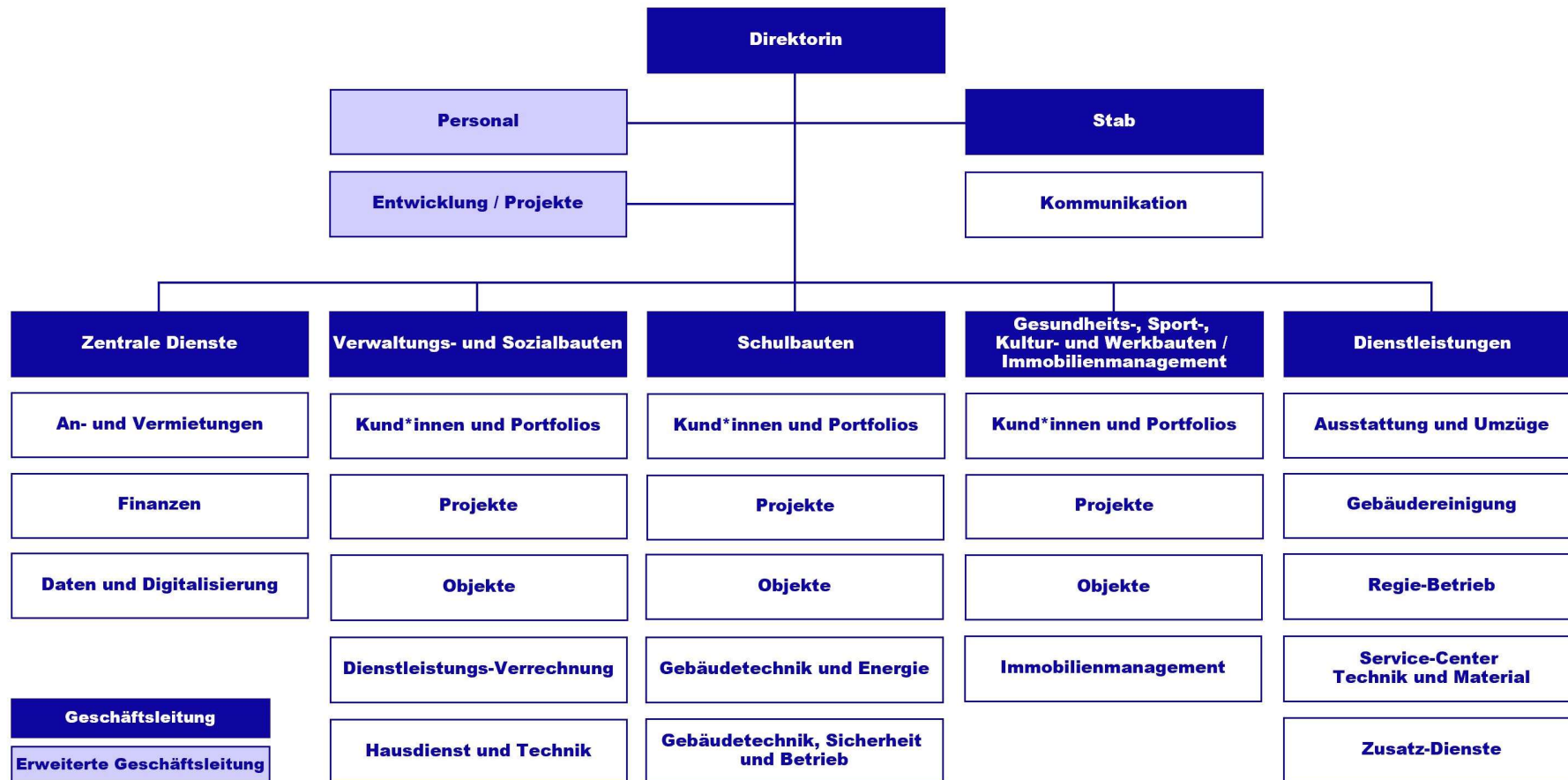
- Konsequente Ausrichtung auf Kund*innen und Portfolios
- Weitere Professionalisierung aller FM-Dienstleistungen

Reorganisation Kerngeschäft 2012

- Spezialisierung der Funktionen
- Trennung zwischen Angebot und Nachfrage

Die IMMO im Überblick

Organisation



2 Vision und Strategie

Die IMMO handelt heute für
das Zürich von morgen.

Vision und Strategie

Vision

Die IMMO handelt heute für das Zürich von morgen.

Wir leisten mit unseren Infrastrukturbauten einen wichtigen Beitrag an Zürichs hohe Lebensqualität.

Gemeinsam mit Kund*innen und Partner*innen sind die Portfolios und Dienstleistungen nachhaltig weiterentwickelt.

Vision und Strategie

Strategie

Immobilien

«Immobilien für eine nachhaltige Infrastruktur»

Kund*innen – Politik

«Grundlagen für eine vorausschauende Immobilienpolitik»

Kund*innen – Querschnitts-Dienstleistungen

«Gemeinsam zu pragmatischen Lösungen»

Kund*innen – Branche

«Wir prägen das öffentliche Immobilienmanagement der Zukunft.»

Vision und Strategie

Strategie

Mitarbeitende – Potenzial

«Ein attraktives Arbeitsumfeld»

Finanzen – Ressourcen

«Bestehendes pflegen, Neues gestalten.»

Prozesse

«Effiziente Leistung durch kontinuierliche Weiterentwicklung»

3 Kund*innen und Portfolio

Die IMMO bewirtschaftet rund 1900 Liegenschaften mit einem Versicherungswert von 7 Milliarden Franken.

Kund*innen und Portfolio

Die Teilportfolios im Überblick – Stand April 2024

Schulbauten – SSD

1 067 000 m² GF

Schulanlagen, Kindergärten, Horte, Musikschule, Fachschule Viventa

Verwaltungsbauten – alle Departemente

435 000 m² GF

Amtshäuser, Sozialzentren, Quartierwachen

Gesundheitsbauten – GUD

333 000 m² GF

Alterszentren, Pflegezentren

Sportbauten – SSD

189 000 m² GF

Sporthallen, Hallen- und Freibäder, Kunsteisanlagen

Kund*innen und Portfolio

Die Teilportfolios im Überblick – Stand April 2024

Sozialbauten – SD

153 000 m² GF

Soziokultur, Arbeitsintegration, begleitetes Wohnen

Sonderbauten – diverse Departemente

138 000 m² GF

Ferienheime, Friedhofsgebäude, Lagergebäude, Kleinbauten

Werkbauten – diverse Departemente

124 000 m² GF

Werkhof, Bootsvermietung oder Sukkulentsammlung

Kulturbauten – PRD und SSD

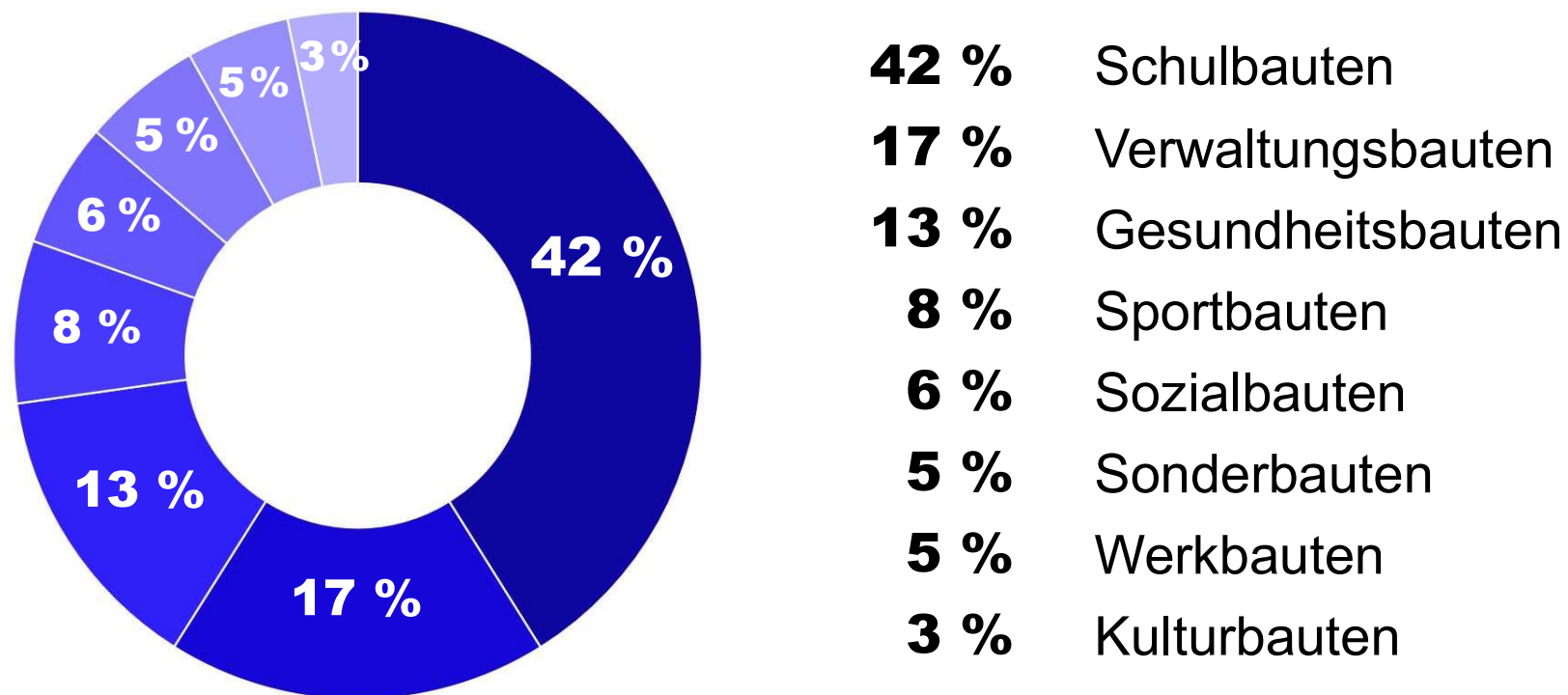
81 000 m² GF

Museen, Theater und Kinos

Kund*innen und Portfolio

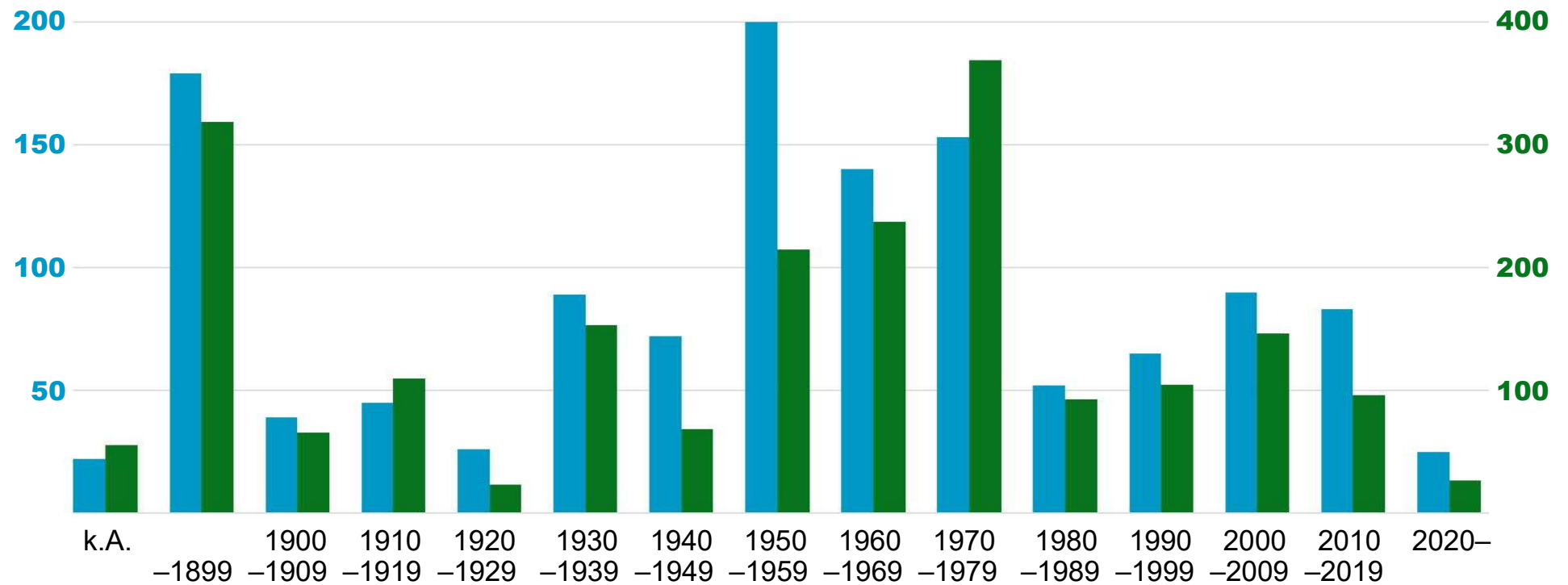
Geschossfläche nach Teilportfolios – Stand April 2024

Total Geschossfläche = 2,5 Millionen Quadratmeter



Kund*innen und Portfolio

Gebäudebestand nach Erstellungsjahr



**Anzahl
Gebäude**

**Geschossfläche
in Tausend m²**

4 **Eigentümerversretung**

Der IMMO ist die Eigentümer-vertretung für den Grossteil der Immobilien im Verwaltungs-vermögen übertragen.

Eigentümerversretung

Portfolioentwicklung und strategische Beratung

Portfolioentwicklung

- Entwicklungsszenarien für die einzelnen Teilportfolios
- Investitions- und Unterhaltsmanagement
- Standortevaluation
- Bestellung und Begleitung von Bauprojekten

Strategische Beratung

Die IMMO berät die Departemente und den Stadtrat in allen strategischen Fragen zur Ressource Raum.

Eigentümerversretung

Investitionsplanung

2023 belief sich die Investitionssumme der IMMO auf insgesamt rund 409 Millionen Franken:

- **343 Millionen Franken betreffend Investitionsrechnung**
für Neubauten, Erweiterungen, Umbauten und Instandsetzungen sowie
- **66 Millionen Franken betreffend Erfolgsrechnung**
für den laufenden Unterhalt und Planungsarbeiten.

Die IMMO disponiert die Ausgaben für den Substanzerhalt.

Der Stadtrat verteilt die Mittel zur Deckung der Departementsbedürfnisse.

Eigentümerversretung

Investitionsplanung

Dienstleistungen im Rahmen des Finanz- und Aufgabenplans FAP (= aktuelles Budget plus drei Planjahre), die zum Ziel haben, Bauprojekte sowohl finanziell als auch terminlich optimal zu gliedern.

- ➔ Das Investitionsvolumen lässt sich bereits in der Strategiephase steuern.
- ➔ Auch künftige Legislaturen haben Handlungsspielraum.

5 Gebäudebewirtschaftung

Die IMMO ist in den Bereichen
Raum und Infrastruktur Dienst-
leisterin für die städtische
Verwaltung.

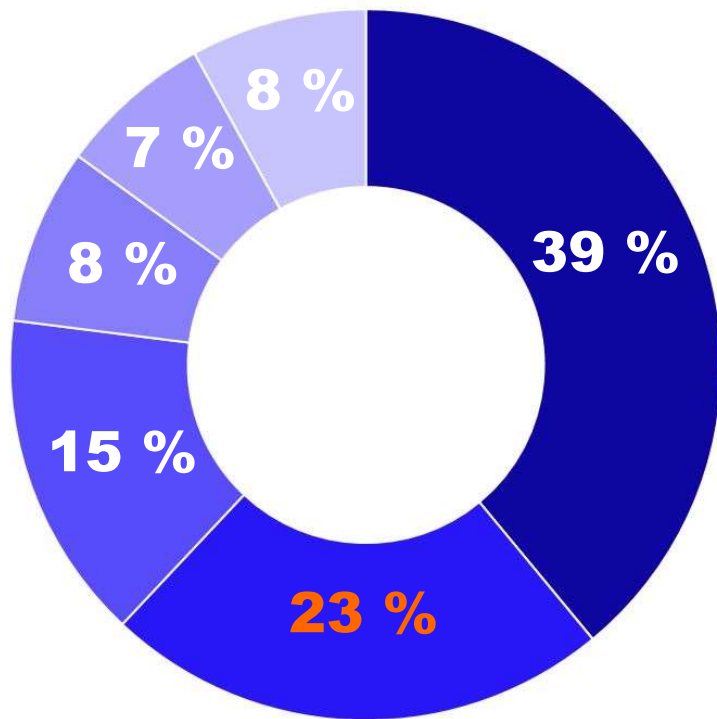
Gebäudebewirtschaftung

- Raumsuche und -zuteilung, Belegungsplanung
- Vertragsmanagement:
Mietverträge und Dienstleistungsvereinbarungen
- Betriebliche Betreuung der Liegenschaften:
Hausdienst, Technik, Sicherheit etc.
- Instandhaltung und Instandsetzung

Gebäudebewirtschaftung

Nachhaltigkeit konkret – Lebenszykluskosten

Kosten eines Gebäudes über 60 Jahre betrachtet:



39 % Instandsetzung (Werterhaltung)

23 % **Kapitalkosten
(Erstellung und Zinsen)**

15 % Reinigung

8 % Versorgung, Entsorgung

7 % Instandhaltung

8 % Hauswartung, Verwaltung,
Sicherheit, Rückbau, Diverses

Datenbasis: HBD-Projekt «Lukretia I»

Gebäudebewirtschaftung

Nachhaltigkeit konkret – Lebenszykluskosten

Und die Konsequenzen daraus: Schon beim Planen an Unterhalt und mögliche Umnutzungen denken.

Zum Beispiel: Robuste und pflegearme Materialisierung.

➔ Spart Geld in der Reinigung.

Zum Beispiel: Trag- und Trennstruktur separieren.

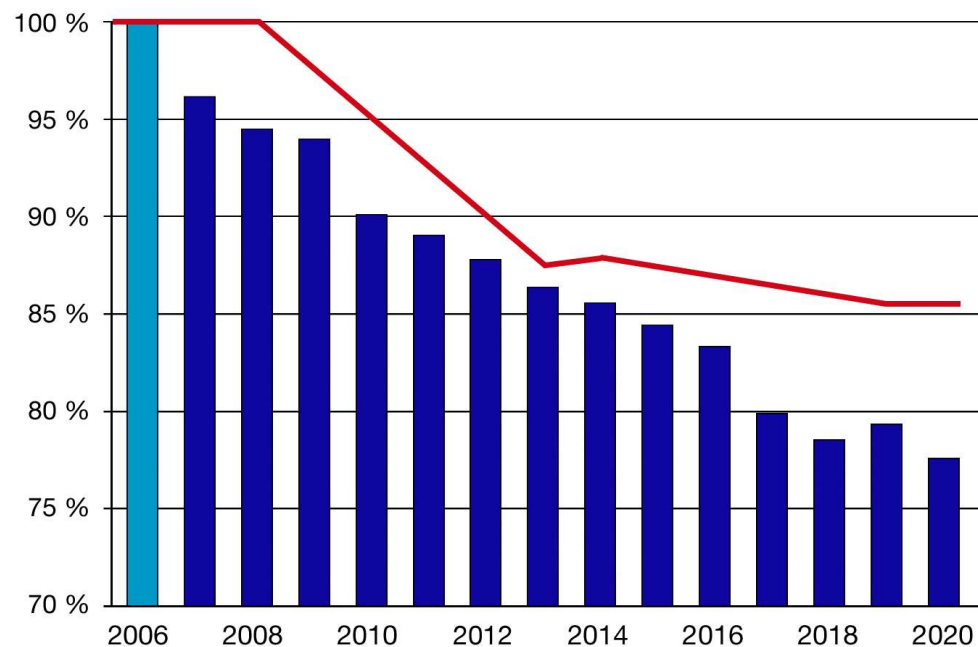
➔ Vereinfacht nachträgliche Anpassungen am Grundriss.

Gebäudebewirtschaftung

Nachhaltigkeit konkret – Betriebsoptimierung


Sparen, wo es sich lohnt: bei den Energiegrossverbrauchern.


140 Gebäude(-gruppen) = 50 % des Gesamtverbrauchs




Summierte Einsparungen 2007–2020:

- 79,4 Millionen Franken
- 104 700 Tonnen CO₂

 Gewichteter Energieverbrauch im Referenzjahr (2006 = 100 %)

 Gewichteter Energieverbrauch 2007–2020

 Absenkungspfad gemäss Vereinbarung mit dem Kanton

6 Dienstleistungen

Die IMMO-Dienstleistungen umfassen die gesamte Palette des infrastrukturellen Gebäudemanagements.

Dienstleistungen

Ausstattungs- und Umzugsdienste

Rund 7000 Arbeitsplätze in allen Portfolios

Über 3000 Zusatzräume (Sitzungszimmer, Archive etc.)

120 Schulanlagen, 300 Kindergärten, 350 Horte

- Beratung und Planung für Inneneinrichtungen und Umzüge
- Zentrale Beschaffung von Mobiliar und Logistikdiensten
- Organisation und Kontrolle der Lieferungen und Umzüge
- Rücknahme/Wiederverwendung von bestehendem Mobiliar
- Ersatz, Unterhalt und Reparaturen von Mobiliar
- Arbeitsplatzbeurteilung und Ergonomieberatung

Dienstleistungen

Gebäudereinigungsdienste für Departemente und Dienstabteilungen

- Durch rund 200 IMMO-Mitarbeitende (ca. 100 Stellenwertäquivalente) und Einkauf von Fremdleistungen
- Fachberatung für Reinigungskonzepte/-techniken und Oberflächen
- Reinigung und Unterhalt von Textilien (Vorhänge, Teppiche, Arbeitskleidung etc.) durch Eigenleistung und Dritte
- Spezialreinigungen wie Schädlingsprävention oder Zellenreinigung durch Dritte

Dienstleistungen

Regiedienste

Schreinerei und Zimmerei

- Beratung, Planung und Montage
- Unterhalt/Reparatur an Verwaltungs- und Schulobjekten
- Winterunterhalt an Fluss- und Seebädern

Modellbau

- Nachführen und Unterhalt des Stadtmodells
- Erstellen von Architektur- und Urmodellen

Offizielle Beflaggung der Stadt Zürich

Dienstleistungen

Service-Center-Dienste Technik und Material

- Beschaffung und Unterhalt von Maschinen und Geräten für Hausdienst, Gastrobereich und Reinigung
- Zentrale Materialdienste für Hausdienst und Reinigung
- Beratung und Schulung

Dienstleistungen

Zusatzdienste

Telefondienste (Zentrale)

- Hauptnummer 044 412 11 11 der Stadtverwaltung
- Auskunft- und Verbindungsdienste (600–900 Anrufe/Tag)
- Erstellen von Auslandsverbindungen
- Koordination Telefonverzeichnis der Stadtverwaltung

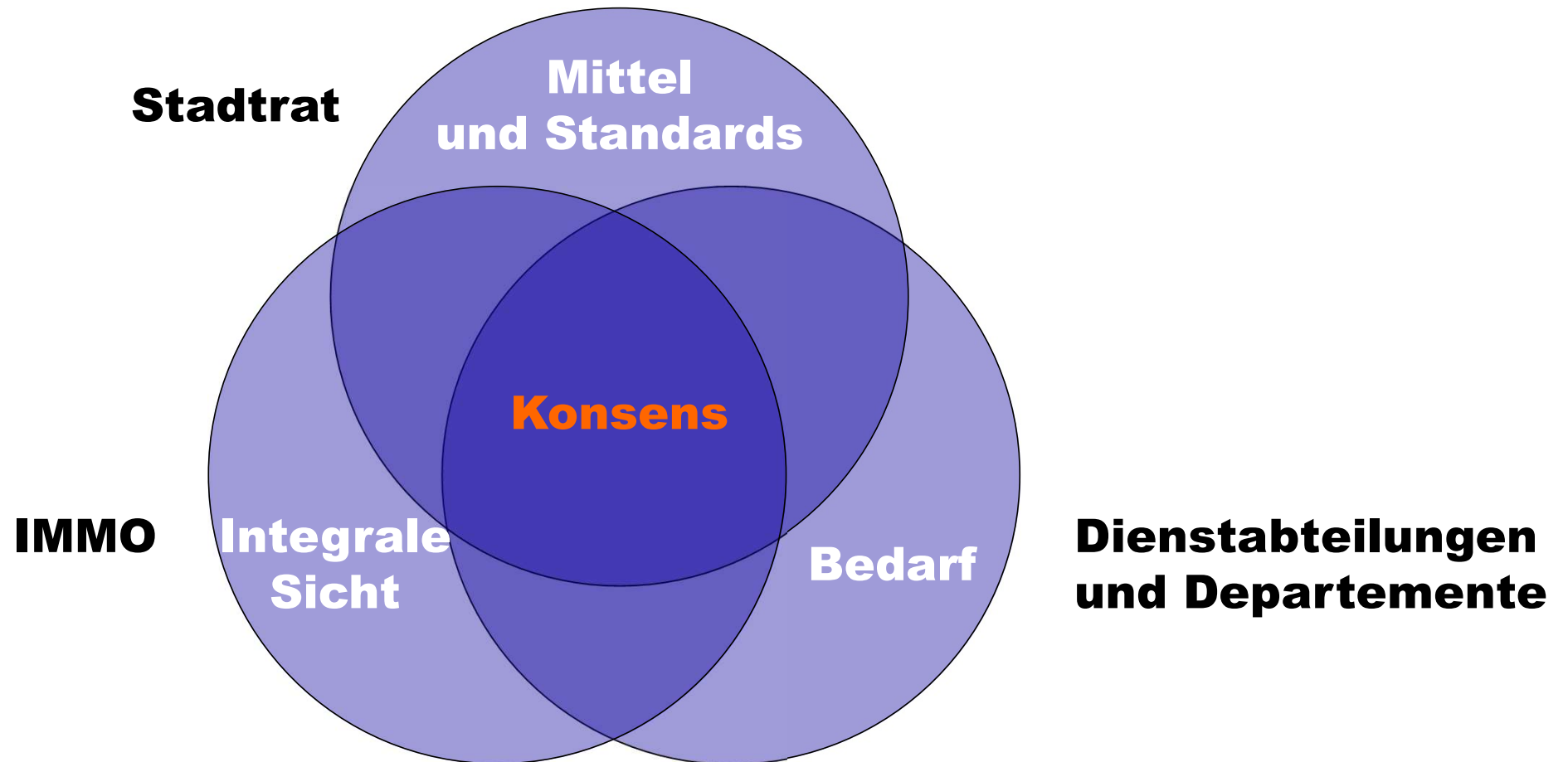
Kunstsammlung der Stadt Zürich

- 29 000 Kunstwerke, 12 000 ausgeliehen an 600 Adressen
- Beratung in Kunstfragen für Departemente und Dienstabteilungen
- Lieferung, Umzüge und Montagen
- Unterhalt, Lagerung und Inventarisierung

7 IMMO – Verwaltung – Vernetzung

Arbeiten im Spannungsfeld:
Die IMMO zwischen Dienst-
leisterin und Pflichtbezug.

IMMO – Verwaltung – Vernetzung



IMMO – Verwaltung – Vernetzung

Wachsende Infrastruktur, wachsende IMMO

Beispiel 1: Teilportfolio Schulbauten

Schulreformen und deren Raumbedarf

	Schüler*innen	Kiga-Kinder	Total	m ²	m ² /Kind
1960	38 000	9000	47 000	500 000	10,6
2000	21 400	4900	26 300	690 000	26,2
2018	24 900	7400	32 300	854 000	26,4

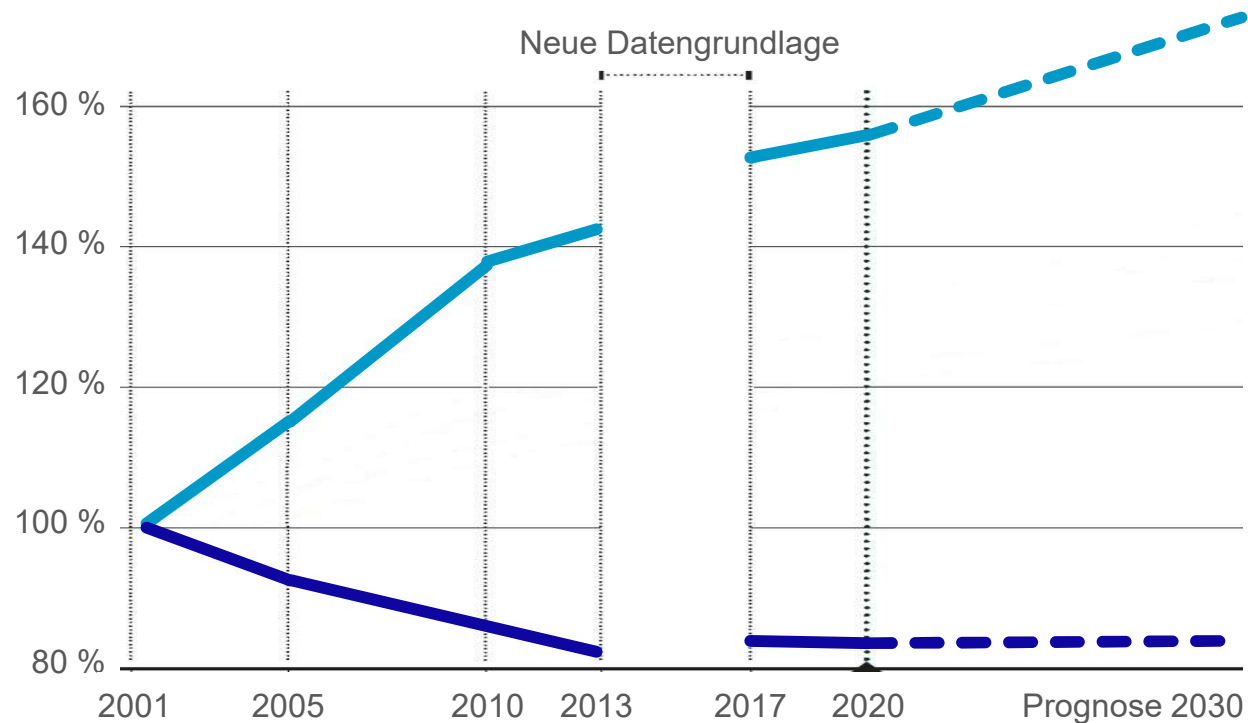
Und die Zahl der Schüler*innen und Kiga-Kinder steigt weiter: Gemäss aktueller Prognose auf rund 39 500 bis 2027. Dazu sind voraussichtlich weitere 200 000 m² bereitzustellen (wachstumsbedingter Mehrbedarf).

IMMO – Verwaltung – Vernetzung

Wachsende Infrastruktur, wachsende IMMO

Beispiel 2: Teilportfolio Verwaltungsbauten

Standort- und Raumoptimierung durch die IMMO



Anzahl Arbeitsplätze +56 %
2001 = 4600 → 2020 = 7181

Fläche pro Arbeitsplatz
in modernen Gebäuden
(z.B. OIZ-Zentrum Albis): 10,5 m²

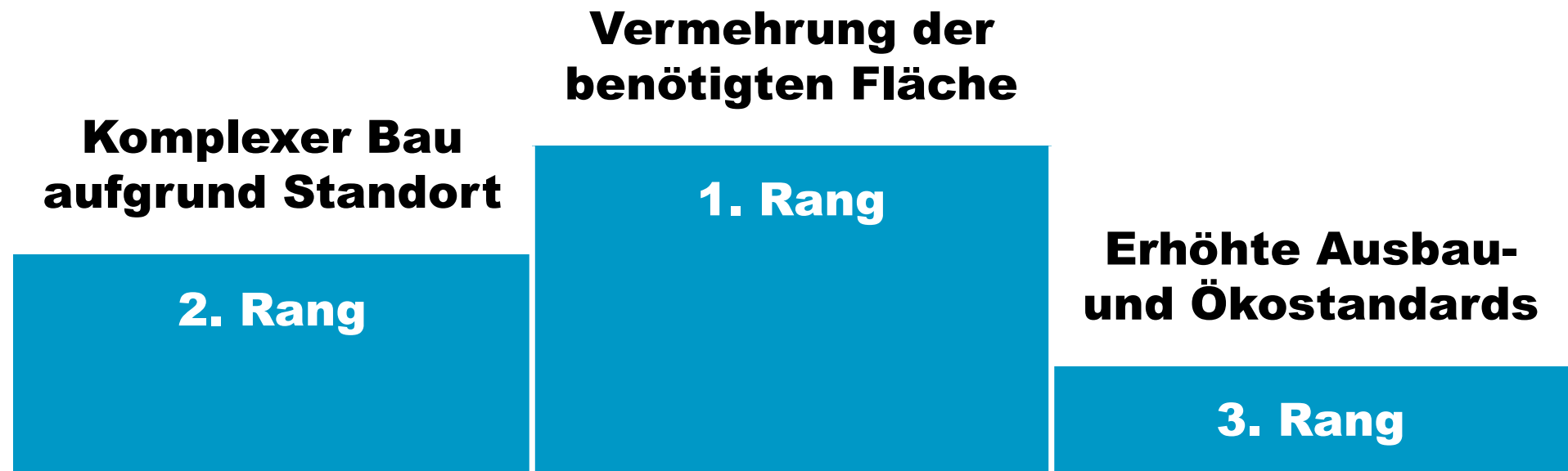
Fläche pro Arbeitsplatz -17 %
2001 = 14,7 m² → 2020 = 12,2 m²

IMMO – Verwaltung – Vernetzung

Herausforderungen der Zukunft

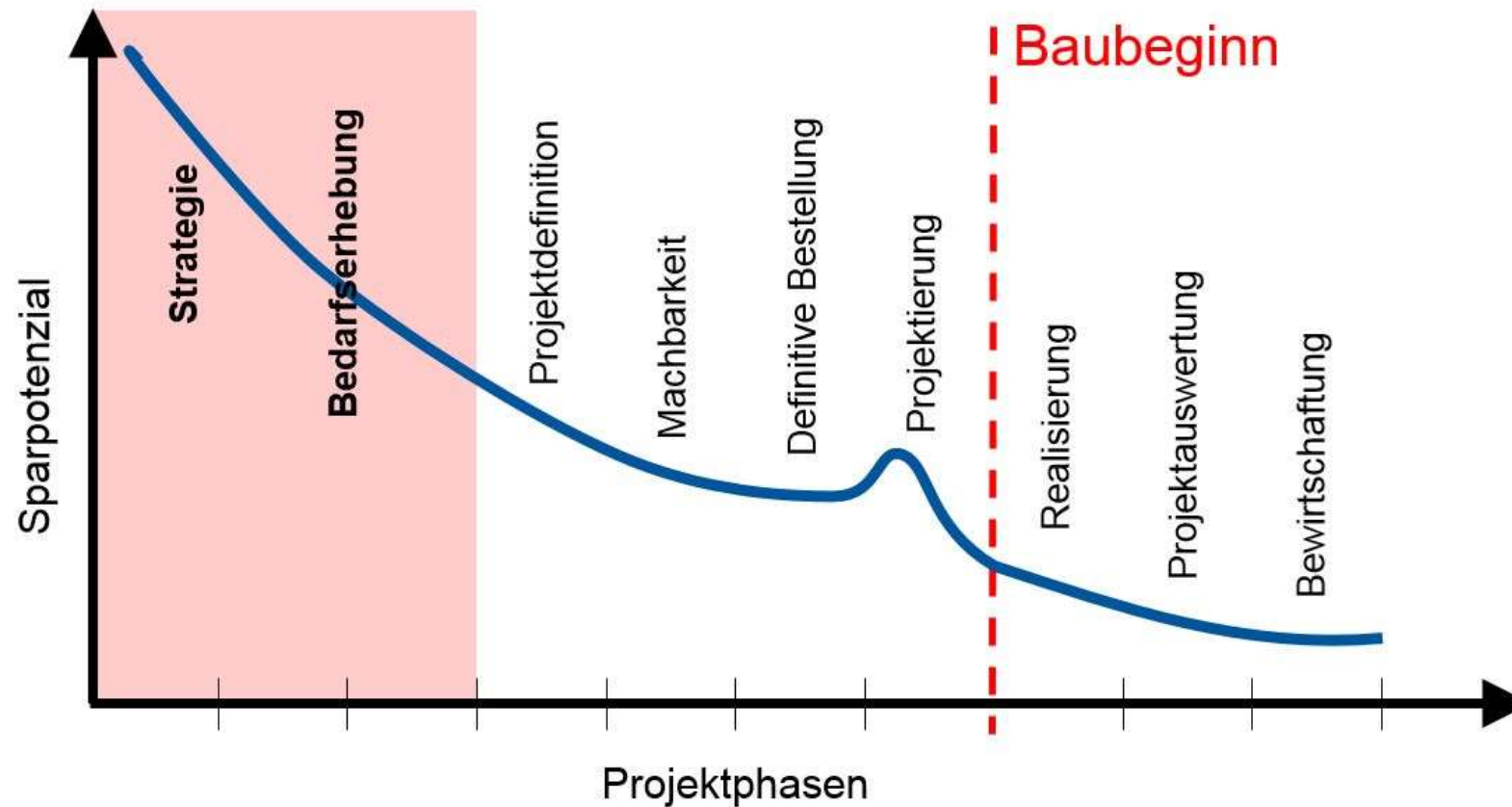
Wachsender Infrastrukturbedarf und knapper werdende Mittel

➔ Optimierung von Projekten unter Berücksichtigung der Kostentreiber



IMMO – Verwaltung – Vernetzung

Sparen kommt vor dem Bauen



Die Stadt Zürich ist bei uns zu Hause.