

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Juli 2025

758. Immobilienamt, Stellenplan

Ausgangslage

Im Immobilienamt (IMA) ist das Ressort Property Management (PRM) zuständig für die Vermietung, Verpachtung oder Abgabe in Gebrauchsleihe von Liegenschaften des Kantons an Dritte sowie auch für deren Bewirtschaftung. Das PRM bewirtschaftet mit einem Personalbestand von 13,2 Stellen ein Mietzinsvolumen von rund 50 Mio. Franken (Stand Kalenderjahr 2025, verglichen mit 37 Mio. Franken vor fünf Jahren). Die derzeitigen Mietzinseinnahmen sind bereits soweit möglich für die Finanzierung von saldoneutralen Stellen ausgeschöpft, weshalb Stellen beantragt werden müssen.

Geschäftstätigkeit des PRM

Das Geschäft des PRM ist geprägt von kurzfristigem Tagesgeschäft. Anfallende Aufgaben sind zumeist den mietrechtlichen Pflichten des Kantons gemäss Obligationenrecht geschuldet und dulden deshalb keinen Aufschub. Die Anzahl der durch das PRM vorgenommenen Vermietungen (einschliesslich Pacht und Gebrauchsleihe) unterliegt starken Schwankungen und bewegt sich in Spitzen bei rund 800 Mieterwechseln pro Jahr. Die Gesamtzahl der bewirtschafteten Objekte belief sich 2024 auf 6922. Neben der starken Zunahme von Mieterwechseln ist in den letzten Jahren auch ein wesentlicher Anstieg von Rechtsfällen, Mietzinsschätzungen und weiteren Zusatzaufgaben wie beispielsweise Auskünfte, feststellbar. Ebenso binden Vermietungen bzw. Verpachtungen spezieller Objekte (z. B. im Bereich Landwirtschaft, unattraktive Lagen/abgelegene Orte in Berggebieten) generell überdurchschnittlich viele personelle Mittel (z. B. durch intensive Koordination interner Stellen, Betreuung der verschiedenen Interessensgruppen sowie erhöhte Reisezeiten und lange Mietersuchen).

Auslaufendes externes Mandat

In Rheinau und in Höri besitzt der Kanton ein sehr umfangreiches Liegenschaftenportfolio. Neben den für kantonale Aufgaben unmittelbar benötigten Objekten wird eine Vielzahl dieser Immobilien extern vermietet. Ein externes Bewirtschaftungsmandat für diese Liegenschaften läuft Ende 2026 aus. Um Synergien zu nutzen sowie eine einheitliche

Bewirtschaftung und die Datenhoheit zu sichern, sollen die Liegenschaften wieder durch das PRM bewirtschaftet werden. Damit werden Kosten eingespart. Die Vorbereitungs- und Erfassungsaufgaben für die Liegenschaften in Höri und Rheinau benötigen einen Vorlauf, weshalb die Stellen im laufenden Jahr besetzt werden müssen.

In den letzten Jahren wurden verschiedene weitere Liegenschaften mit teils umfangreichen Fremdvermietungen vom PRM übernommen. Dazu zählen auch Zwischennutzungen mit überdurchschnittlich hohem Bewirtschaftungsaufwand wie das CU-Areal in Uetikon. Ebenfalls ressourcenintensiv sind Erstvermietungen wie die Zollstrasse, das Kasernenareal sowie Spezialmandate mit Koordinations- und Abklärungsbedarf wie beispielsweise Parkhäuser. Auch im Agroscope-Areal in Wädenswil fallen aufgrund der Vereinbarungen mit dem Bund bereits verschiedene Aufgaben für das PRM an, obwohl die Bewirtschaftung vertraglich erst ab 2028/2029 vollumfänglich vom Kanton übernommen wird. Hohen Aufwand mit steigender Tendenz verursachen auch die zunehmenden Instandsetzungen. Solche sind aufgrund jahrzehntelangen Instandsetzungsrückstands in den teils sehr veralteten Bestandsbauten unaufschiebbar.

Entlastungsmassnahmen

Um der steigenden Belastung beziehungsweise einer Überbelastung des Personals entgegenzuwirken, wurden vor einigen Jahren Dienstleistungen für selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalten aufgegeben und Dienstleistungen für Objekte in der Zuständigkeit des IMA extern vergeben: So wurden beispielsweise Mandate für die Sozialversicherungsanstalt und die Gebäudeversicherung Kanton Zürich gekündigt. Gleichzeitig wurden mittels Ausschreibungen externe Dienstleistende mit der Ausführung von Dienstleistungen beauftragt. Ferner wurden Prozessoptimierungen vorgenommen und das PRM setzt wo möglich ressourcendämpfende Digitalisierungsmassnahmen um. Solche, in Kombination mit mobilem Arbeiten, führten dazu, dass verschiedene Mehraufwendungen ressourcentechnisch aufgefangen werden konnten.

Personalbedarf

Für die im laufenden Jahr anstehenden und absehbaren Aufgaben für externe Vermietungen, Verpachtungen und Gebrauchsleihen von Liegenschaften des Kantons sind dringend zusätzliche personelle Mittel notwendig. Zu den zusätzlichen Aufgaben zählen die vorgenannten Bewirtschaftungen und Fremdvermietungen. Die Rücknahme des externen

Mandates für Rheinau und Höri erfordert bereits für die Datenerfassung und Aktenübernahme vor dem eigentlichen Mandatsbeginn entsprechende personelle Mittel.

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
2,0	Verwaltungsassistent/in	16
1,0	Verwaltungsassistent/in	13

Es handelt sich um Stellenaufstockungen.

Die erforderlichen finanziellen Mittel für die Stellenplanerhöhung betragen jährlich Fr. 357'500 und sind innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, zu kompensieren.

Das PRM erzielt jährlich umfangreiche Mietzinserträge für die Staatskasse. Auch nach der Stellenaufstockung liegt das PRM betreffend Mittel weiterhin innerhalb des Branchenbenchmarks, obwohl Sondervermögen wie Schlösser, landwirtschaftliche Pachtobjekte, Alpweiden und Waldparzellen in abgelegenen Gebieten zu betreuen sind.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Stellenplan des Immobilienamtes wird mit Wirkung ab 1. Januar 2026 wie folgt ergänzt:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,5	Verwaltungsassistent/in	16

II. Der Stellenplan des Immobilienamtes wird mit Wirkung ab 1. Januar 2027 wie folgt ergänzt:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
0,5	Verwaltungsassistent/in	16
1,0	Verwaltungsassistent/in	13

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli