

Stratus Info

Stratus Gebäude, März 2016



Foto: © Oli Rüst, Pixstudios

Besitzer von grossen Immobilienportfolios möchten für ihre Investitionen langfristige Planungssicherheit. Der Multiprojektplan bietet eine Gesamtsicht der Bauinvestitionen über 10 bis 15 Jahre.

Das Immobilienportfolio mit Investitionsplanung optimieren

Eine Wohnbaugenossenschaft in Zürich besitzt mehrere Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren. Dieses Portfolio wollte sie nicht nur instand halten, sondern durch Erneuerungen oder Neubauten auch aufwerten. Basler & Hofmann wendete bei der Erarbeitung der dazu notwendigen Immobilienportfoliostrategie den «Multiprojektplan» an.

Es begann mit einem Rückschlag: Eine in Zürich ansässige Wohnbaugenossenschaft plante, zwei ihrer Liegenschaften

aus dem Jahr 1930 durch einen Neubau mit zeitgemässen Wohnungen zu ersetzen. Die Generalversammlung lehnte jedoch den Kredit von rund 14 Millionen Franken ab. Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler kritisierten die nicht nachvollziehbare Mietzinserhöhung und die Höhe des Anteilskapitals für die Neubauwohnungen.

Der Genossenschaftsvorstand beschloss daraufhin, seine Strategie breiter abzustützen. Er wollte der Generalversammlung einen Überblick über alle Bauinvestitionen für die Erhaltung und

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Stratus wird laufend weiterentwickelt. In dieser Ausgabe stellen wir Ihnen mit unserer Stratus-Applikation die jüngste Erweiterung vor. Häufig inspirieren uns aber auch unsere Kundinnen und Kunden wie zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft in Zürich. Diese steht vor grossen Investitionen und möchte deshalb wissen, wie gross der Finanzbedarf für Unterhalt und Neubauten in den nächsten 10 bis 15 Jahren sein wird. Der vorliegende Werkstattbericht zeigt, wie aus dieser Aufgabenstellung mit dem «Multiprojektplan» eine Immobilienstrategie erarbeitet wurde, die eine Gesamtsicht der Bauinvestitionen über mehrere Jahre bietet. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine langfristige Planungssicherheit. Die Funktionalitäten des Multiprojektplans sollen nun in ein neues Modul für Stratus überführt werden, das voraussichtlich Ende 2016 lanciert wird.

Im Modul Energie kann aus den jährlichen Verbrauchsdaten der Energieausweis nach SIA 2031 erstellt werden und die Stratus-Daten von Energiestädten können leicht in die Vorlage von Energiestadt Schweiz übertragen werden. Neu lassen sich im selben Modul verschiedene Benchmarks für Neu- und Umbauten wählen. Sie sehen: Die Anliegen unserer Kunden sind für uns die wichtigste Anregung, unsere Dienstleistungen rund um Stratus weiterzuentwickeln. Wir freuen uns auf Ihre Herausforderungen!

Daniel Schrepfer
Teamleiter Stratus
Basler & Hofmann AG, Zürich

Multiprojektplan Teilportfolio (Ausschnitt, vereinfachte Darstellung)

Projekt-bezeichnung	Finanz-bedarf	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Projekt A	8800	200	400	200	8000				
Projekt B	2000					50	150	1300	500
Projekt C	28900		400	1000	1500	12000	14000		
Projekt D	300		300						
Total Finanzbedarf pro Jahr	40000	200	1100	1200	9500	12050	14150	1300	500

■ Vorstudien
 ■ Projektierung
 ■ Ausschreibung
 ■ Realisierung

Erneuerung ihrer Liegenschaften für die nächsten 10 bis 15 Jahre präsentieren. Die Gesamtsicht sollte nicht nur den regelmässigen Unterhalt des Immobilienportfolios sicherstellen, sondern auch die Finanzierbarkeit von Unterhalt oder Neubauten über einen längeren Zeitraum transparent machen. Strategisch verfolgte die Wohnbaugenossenschaft weitere Ziele: Mit einer guten Planung sollte vermieden werden, dass es in bestimmten Jahren aufgrund des identischen Alters ihrer Wohnhäuser zu unerwünschten Investitionsspitzen kommt. Gleichzeitig sollte die Wohnqualität der Liegenschaften erhalten und der Genossenschaftsgedanke mit einer guten Durchmischung der Mieter weitergetragen werden. Was bisher fehlte, war ein Instrument, um die notwendigen baulichen Massnahmen sowie die Kosten miteinander zu vergleichen und als langfristige Planungsübersicht darzustellen.

Multiprojektplan als Planungsinstrument

Der Vorstand der Genossenschaft erteilte Basler & Hofmann den Auftrag, eine Immobilienstrategie zu entwickeln, die eine Gesamtsicht aller Bauinvestitionen über mehrere Jahre aufzuzeigen vermag.

Die beauftragten Immobilienfachleute verwendeten für diese Aufgabenstellung den «Multiprojektplan». In diesem werden für jede Liegenschaft, ob bestehendes Gebäude oder geplanter Neubau, die Baumassnahmen, der Finanzbedarf und die Staffelung (Priorisierung) der Investitionen erfasst. Es ist möglich, die Investitionen für mehrere Liegenschaften zusammenzufassen. Anhand dieser Daten generiert der Multiprojektplan eine Vorschau des Finanzbedarfs über 10 bis 15 Jahre. Daraus lassen sich die jährlichen Kosten wie auch die Gesamtkosten für jedes Projekt eruieren. Der Multiprojektplan wurde von Basler & Hofmann bereits erfolgreich als Planungsinstrument für Immobilienstrategien der öffentlichen Hand mit analoger Aufgabenstellung eingesetzt.

Die Wahl der optimalen Immobilienstrategie

Die Immobilienfachleute von Basler & Hofmann ermittelten für jede Liegenschaft einen Fächer möglicher Erneuerungsoptionen, die vom reinen Unterhalt bis zum Ersatzneubau reichten. Aus der Vielzahl dieser Optionen trafen sie eine gezielte Auswahl. Jene Optionen, die zu einer Aufwertung des Immobilienportfolios führten, wurden zur

Variante A zusammengefasst: ein Neubau mit zeitgemässen Wohnungen, die Aufstockung und Optimierung einer bestehenden Liegenschaft sowie der optimale Unterhalt für die übrigen Gebäude. Zum Vergleich wurde eine Variante B mit jenen Optionen erarbeitet, die lediglich den Status quo bewahren. Der Vergleich zeigte: Variante A ist zwar mit höheren Investitionen verbunden als Variante B, ist aber mit einer verantwortbaren Fremdkapitalquote finanzierbar und führt langfristig zu einem besser abgestuften Immobilienportfolio. Der Erfolg stellte sich schon kurz darauf ein: Bei der nächsten Abstimmung, bei der es um den Kauf einer Landparzelle mit Liegenschaft ging, präsentierte der Vorstand die langfristige Planungsvision auf der Grundlage des Multiprojektplans. Die Generalversammlung stimmte dem Kauf zu.

Was beim Projekt für die Wohnbaugenossenschaft noch «von Hand» in langen Excel-Dateien gerechnet werden musste, soll in Zukunft für alle Stratus-Kunden per Mausklick abrufbar sein: Basler & Hofmann entwickelt unter Einbezug von Schlüsselkunden den Multiprojektplan zu einem Stratus-Modul, das voraussichtlich Ende 2016 eingeführt wird.

Datenerfassung mit dem Tablet

Die Stratus-Applikation für Android-Smartphones und -Tablets erlaubt, Gebäudedaten direkt vor Ort einzugeben, beispielsweise bei der Ersterfassung oder einem Kontrollgang. Da alle Gebäudedaten auf das Mobilgerät kopiert werden, ist die neue Applikation auch ohne Netzverbindung einsatzfähig. Gebäudebewirtschafter haben damit stets die aktuellsten Gebäudedaten auf ihrem Mobilgerät dabei. Nach der Erfassung sind die aktualisierten Daten nur noch mit den Serverdaten zu synchronisieren und die Datenbank ist wieder auf dem neuesten Stand.

Impressum

Wir freuen uns über Feedbacks und Anregungen an: stratus@baslerhofmann.ch

Herausgeber: Basler & Hofmann
www.stratusimmo.ch

Redaktion: Massimo Diana
Gestaltung: Caroline Aebi