

Projekt: Prozessmodell zur nachhaltigen Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Immobilien

Der Immobilienbestand ist ein bedeutendes volkswirtschaftliches Gut. Heute besteht ein grosser Sanierungs- und Erneuerungsbedarf dieser Immobilien und neue Anforderungen wie der Umgang mit Lebenszykluskosten und die Nachhaltigkeit über die Lebensdauer sind dazugekommen. Zudem besteht heute die Forderung, die Wertbestimmung der Immobilie so durchzuführen, dass ihr Wert in der Finanzberichterstattung korrekt erfasst werden kann.

Um den angesprochenen Anforderungen gerecht zu werden, besteht gerade bei der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung grosser Handlungsbedarf, was die Abstimmung der einzelnen Fachleute und ihrer Leistungen betrifft. Nur so können Strategien über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie oder eines Portfolios ihre Wirksamkeit entfalten.

Projektziel und Ergebnisse

Das Projekt verfolgte das Ziel, die Prozessschritte zur nachhaltigen Immobilienbewertung und der baulichen Erneuerung zu standardisieren und die Aspekte der Nachhaltigkeit zu integrieren, wobei bereits vorhandene Standards und Normen berücksichtigt wurden.

Im Projekt wurde ein Handbuch entwickelt, welches die Zusammenhänge zwischen Portfoliosegmentierung, Strategischer Berichterstattung, Erneuerungskostenplanung, Wertbestimmung und Buchhaltung sowie die dafür notwendigen Denk- und Vorgehensprozesse in der Anwendung systematisch abbildet und beschreibt.

Zudem wurde ein Ansatz zur Strategiefestlegung über ein Ratingsystem und einen strategischen Bericht eingeführt, wobei nicht mehr die Instandhaltungsplanung am Anfang, sondern die Portfoliosegmentierung und damit ein Rating der Immobilie zur Festlegung der Erhaltungsstrategie, steht.

Das Handbuch bietet auch eine gemeinsame Kommunikationsbasis zwischen den Beteiligten aus dem Immobilien- und Bauplanungsbereich. Die Standardisierung der Prozessschritte fördert das gemeinsame Verständnis und steigert die Qualität von Erneuerungsstrategien und deren Erfassung im Rechnungswesen.

Schwerpunkte des Handbuchs

- Aufzeigen der notwendigen Prozessschritte und Leistungsmodule
- Definition von Strukturen und Gliederung mit Schwerpunkt Erhaltungskostenplanung
- Entwicklung eines Immobilienratings mit wenigen Kriterien zur Segmentierung von Portfolios für Anlage- und Betriebsimmobilien; unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit



Das Projekt erarbeitet ein umsetzungsorientiertes Handbuch zur Erstellung standardisierter Dienstleistungsprojekte

- Berichtsraaster zur Erfassung des Zustandes eines Objektes sowie zur Abbildung von Massnahmen in Abstimmung mit der Objektstrategie
- Anleitung für die Vernetzung von Daten aus der Erhaltungskostenplanung und Allokation in die Marktwertberechnung (DCF) und Finanz-, Betriebs- und Immobilienbuchhaltung

Projektpartner

Fachleute aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft haben am Projekt mitgearbeitet:

- Amstein + Walthert AG, Zürich
 - Immobilienamt Kanton Zürich,
 - Semtec AG, Thun
 - Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung SIREA AG
- Das Projekt wird von der Förderagentur für Innovation (KTI) unterstützt.

Institut für Siedlungsentwicklung und Infrastruktur

Geotechnik, Infrastrukturbauten, Mobilität und Siedlungsentwicklung: Im Institut für Siedlungsentwicklung und Infrastruktur erarbeiten wir gemeinsam mit unseren Partnern interdisziplinäre Lösungen für grössere Infrastrukturaufgaben und zukünftige räumliche Entwicklungen. Das Projekt läuft im Kompetenzbereich Urbane Entwicklung und Mobilität. Dieser ist einer der drei Kompetenzbereiche des Instituts Siedlungsentwicklung und Infrastruktur.

Ihr Ansprechpartner

Prof. Klaus Eichenberger
+41 34 426 41 86
klaus.eichenberger@bfh.ch