

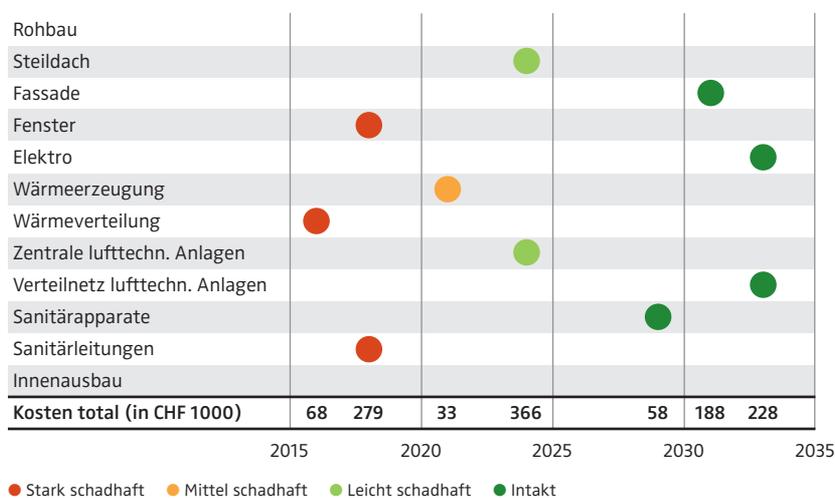


Stratus Immo

Immobilien erhalten –
wirtschaftlich und effizient

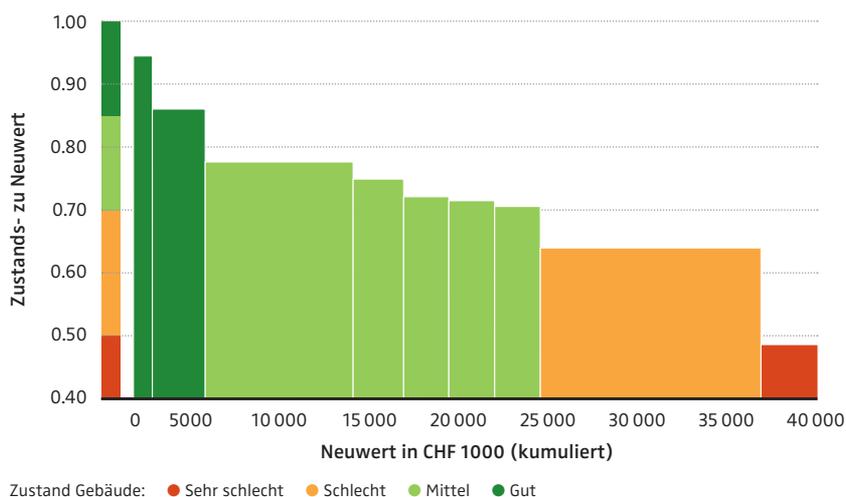
Entscheidungsgrundlagen für die Unterhaltsplanung

Pro Gebäude: Instandsetzungszeitpunkte und -kosten



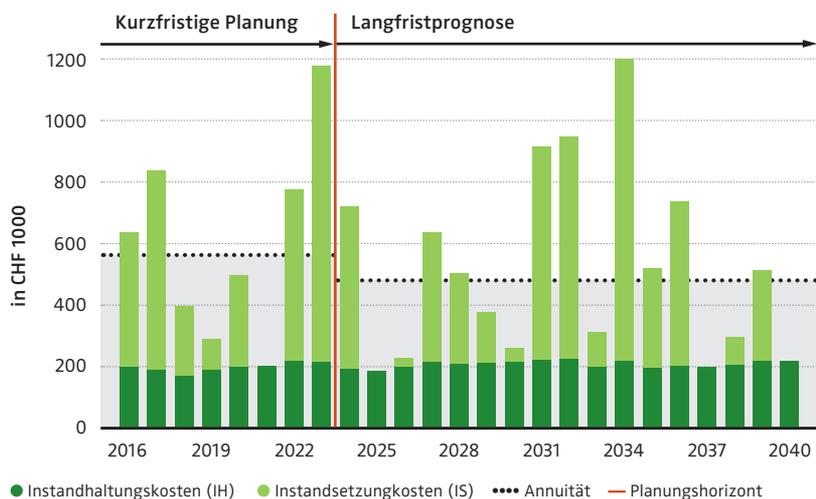
Stratus erstellt für jedes Gebäude eine dreiseitige Objektauswertung, die alle Kenndaten zusammenfasst und grafisch auswertet. Die Grafik zeigt den Zustand der relevanten Bauteile, ihren optimalen Instandsetzungszeitpunkt sowie die zu erwartenden jährlichen Kosten.

Der Zustand des Gebäudebestands



Diese Grafik illustriert den Zustand des Gebäudebestands und kann für die heutige Situation ebenso wie für die Zukunft erstellt werden. Jede Säule steht für ein Gebäude. Je niedriger die Säule, desto schlechter der bauliche Zustand, je breiter die Säule, desto höher der Gebäudeneuwert. Für Objekte in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand sind strategische Entscheide nötig: Soll umfassend saniert oder auf Abbruch bewirtschaftet werden?

Der jährliche Finanzbedarf



Stratus summiert den jährlichen Finanzbedarf für Instandhaltung und Instandsetzung für den gesamten Immobilienbestand. Deutlich werden die Spitzen sichtbar. Die Annuitätslinien zeigen, welches gleichbleibende Jahresbudget im jeweiligen Planungshorizont erforderlich ist, um die nötigen Massnahmen umsetzen zu können.

Stratus Immo

Immobilien erhalten – wirtschaftlich und effizient

Das Erhaltungsmanagement von Immobilien ist eine anspruchsvolle Aufgabe: Wann sollten welche Bauteile erneuert werden? Welche Massnahmen können sinnvoll gebündelt werden? Mit welchen Kosten ist in welchem Jahr zu rechnen? Stratus liefert die Entscheidungsgrundlagen, die Profis benötigen, um den Gebäudeunterhalt* ihres Portfolios kurz- und langfristig zu planen. Mehr als 30 000 Immobilien werden in der Schweiz mit der Stratus-Software bewirtschaftet.

*Als Gebäudeunterhalt definiert die SIA-Norm 469 alle Massnahmen, die dem Werterhalt einer Immobilie dienen, also Instandhaltungen, Instandsetzungen sowie Erneuerungen.

Wenig Aufwand – umfassende Auswertung

Für den Immobilienunterhalt mit Stratus werden zwei Eckwerte für jedes Gebäude benötigt: zum einen der Versicherungswert (Gebäude neuwert), zum anderen der aktuelle bauliche Zustand des Gebäudes. Um diesen zu bestimmen, ist lediglich eine Begehung nötig, bei der der Zustand der 20 wichtigsten Bauteile nach der Stratus-Methode erhoben wird. Mit diesen Basisdaten ermittelt Stratus über Jahre hinaus alle wichtigen Kennwerte für den jährlichen Unterhalt eines Gebäudes:

- den Zustandswert,
- die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten
- sowie den idealen Zeitpunkt für Instandsetzungsmassnahmen für jedes Bauteil.

Diese Kennwerte werden je nach Bedarf für Bauteile, Gebäude oder das gesamte Portfolio als Grafik oder in Tabellenform ausgegeben. Damit können Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten über Jahre geplant und Massnahmen sinnvoll gebündelt werden.

Eingebautes Immobilienfachwissen

Woher «weiss» nun die Software, wann ein Bauteil instand gesetzt werden sollte und welchen Wert ein Gebäude zum aktuellen Zeitpunkt hat? Hinter den Auswertungen von Stratus steht eine Datenbank von Kostenkennwerten für die unterschiedlichsten Gebäudetypen vom Einfamilienhaus bis zum Spital. Darauf basierend legt Stratus für jeden Gebäudetyp fest, welchen Anteil ein bestimmtes Bauteil am Gebäude neuwert hat. Die Fachperson, die die Begehung macht, kann den vorgeschlagenen Anteil bei Bedarf korrigieren. Für jedes Bauteil ist in Stratus eine Alterungskurve hinterlegt, mit der die Software den Alterungsprozess simuliert. Als optimalen Instandsetzungszeitpunkt gibt sie den Zeitpunkt an, zu dem das Verhältnis von Instandsetzungskosten zur Nutzungsdauer möglichst gering ist. Aus den Anteilen der Bauteile am Gebäudeneuwert und ihrem alterungsbedingten Wertverlust berechnet Stratus den aktuellen Zustandswert des gesamten Bauwerks sowie den Investitionsbedarf. Dank dem fundierten Immobilienwissen, das in die Software «eingebaut» ist, kommt sie mit einem Minimum an Daten aus, die pro Gebäude zu erfassen sind.

Realistischer Finanzbedarf

Stratus weist den jährlichen Finanzbedarf für den Unterhalt des Gebäudebestands aus und ermöglicht eine vorausschauende Finanzplanung. So können Immobilienfachleute jederzeit Auskunft über den heutigen und künftigen Finanzbedarf geben und realistisch budgetieren. Sollen Instandsetzungsarbeiten zum Beispiel aus Kostengründen verschoben werden, simuliert das Programm mögliche Folgeschäden und Mehrkosten. Nicht zuletzt wird der Erfolg einer nachhaltigen Unterhaltsstrategie sichtbar und damit vermittelbar: Die Auswertungsdiagramme zeigen auf einen Blick, ob der Wert eines Portfolios über die Jahre erhalten bleibt.

Ein noch leistungsfähigeres Werkzeug für die Finanzplanung ist der Stratus Investitionsplaner. Mit dieser Erweiterung zur Stratus-Basissoftware können zusätzlich zu Instandhaltung und Instandsetzung auch Umbau-, Erweiterungs- und Neubauprojekte in Stratus erfasst und bereits in der Planungsphase in den jährlichen Finanzbedarf für Immobilien mit einbezogen werden.

Ergänzende Module: Energie, Sicherheit

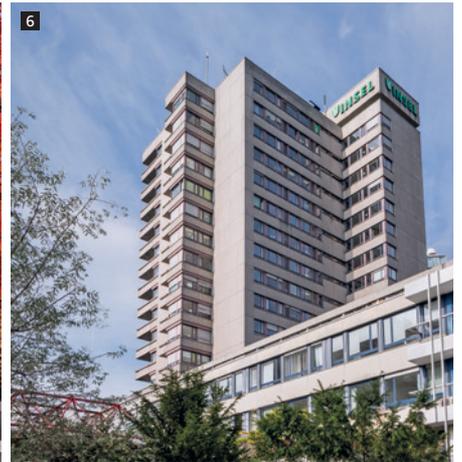
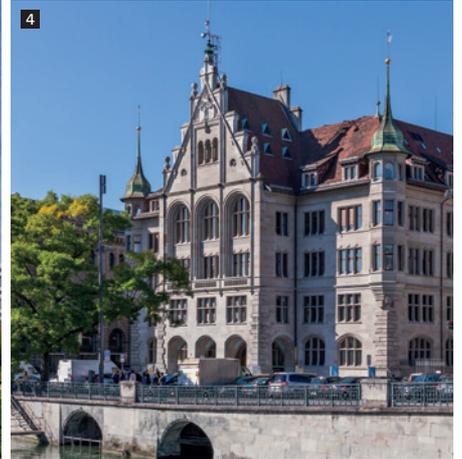
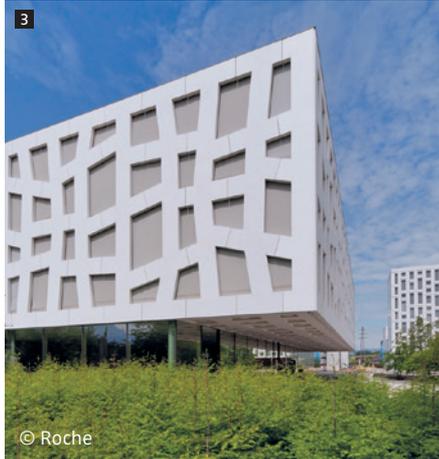
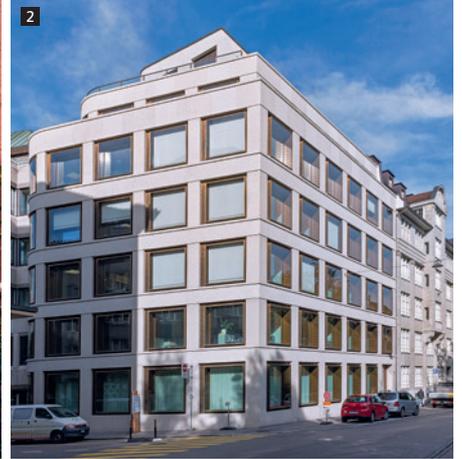
Neben dem baulichen Zustand spielen für viele Eigentümer auch Energie- und Sicherheitsfragen eine wichtige Rolle für die Planung der Unterhaltsmassnahmen. Für beide Themenfelder gibt es ergänzende Stratus-Module. Das Modul «Energie» stellt mit geringem Erfassungsaufwand alle strategisch relevanten Informationen zum Energie- und Wasserverbrauch zur Verfügung. Im Modul «Sicherheit» können risikobehaftete Bauteile, das Erdbebenrisiko, Gebäudeschadstoffe sowie Hinweise zur Hindernisfreiheit und zum Denkmalschutz erfasst werden.

Die Software für den professionellen Unterhalt

Stratus wurde von ausgewiesenen Baufachleuten entwickelt und ist seit vielen Jahren bei professionellen Immobilienbewirtschaftern im Einsatz – bei Kantonen, Städten und Gemeinden ebenso wie bei Privaten. Es hat sich als zuverlässiges und belastbares Instrument bewährt: Heute werden in der Schweiz mehr als 30 000 Gebäude mit Stratus bewirtschaftet. Zu diesem Erfolg trägt auch die einfache Handhabung bei: Die Benutzer erhalten eine Schulung und können dann eigenständig mit der Software arbeiten. Begleitende Dienstleistungen wie Zustandserfassungen, laufende Datenpflege, Qualitätssicherung bestehender Daten oder Auswertungen können separat in Auftrag gegeben werden. Stratus-Partner übernehmen auf Wunsch auch die gesamte Auswertung, sodass man die Software nicht selbst anwenden muss, um von der Methodik zu profitieren.

Mit Stratus bewirtschaftete Portfolios (Auswahl)

- 1 Baugenossenschaft Oberstrass BGO, Zürich**
Gebäudebestand: 60 Gebäude
- 2 Kanton St. Gallen**
Gebäudebestand: 600 Gebäude
- 3 Roche Diagnostics International, Rotkreuz**
Gebäudebestand: 30 Gebäude
- 4 Stadt Zürich**
Gebäudebestand: 3000 Gebäude
- 5 Gemeinde Hünenberg**
Gebäudebestand: 50 Gebäude
- 6 Inselspital, Universitätsspital Bern**
Gebäudebestand: 100 Gebäude



Stratus Immo auf einen Blick

Software Stratus Immo

- _ Etablierte Profi-Software für den Unterhalt von Gebäuden
- _ Mehr als 30 000 Immobilien werden in der Schweiz mit Stratus bewirtschaftet
- _ Jederzeit alles im Überblick: Zustand des Einzelobjekts, ideale Instandsetzungszeitpunkte, Zustand des gesamten Immobilienbestands, jährlicher Finanzbedarf
- _ Geringer Erstaufwand für die Datenerfassung
- _ Übersichtliche Darstellung in Tabellen und Grafiken
- _ Ergänzende Module zu den Themen Energie, Sicherheit

Dienstleistungen

Stratus ist einfach zu handhaben und kann von Immobilienfachleuten eigenständig genutzt werden. Bei Bedarf unterstützen wir unsere Kunden mit folgenden Dienstleistungen:

- _ Zustandserhebung vor Ort
- _ Datenerfassung und -pflege
- _ Massgeschneiderte Auswertungen
- _ Erarbeitung von Immobilienstrategien