



Stratus Immo Investitionsplaner

Immobilien- und Finanzplanung
in einem Tool

Immobilien- und Finanzplanung

Projekte und Finanzen auf einen Blick

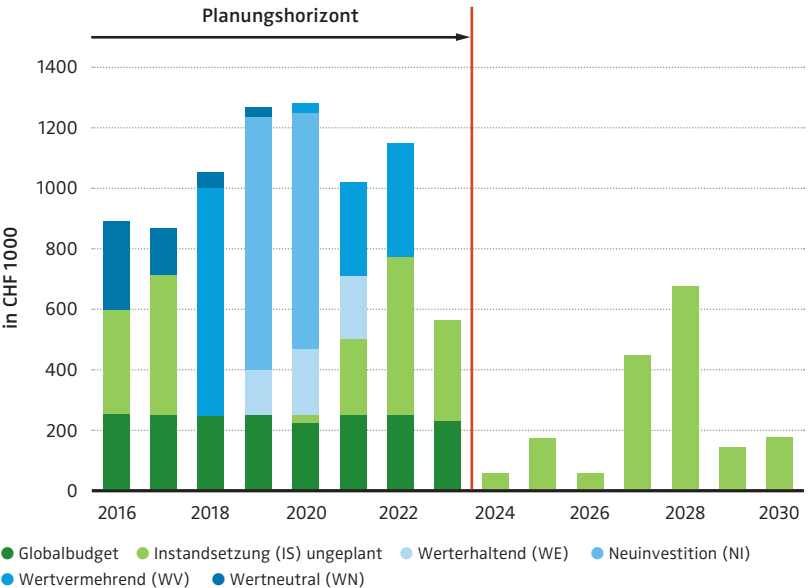
Projekt-bezeichnung	Finanz-bedarf	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Projekt A	2896	289	168	811	852	776			
Projekt B	860				150	35	308	367	
Projekt C	450				30	222	198		
Total Kosten		289	168	811	1032	1033	506	367	
Instandsetzung ungeplant									
Total Kosten		350	450			25	275	520	300
Globalbudget									
Total Kosten		250	250	250	250	250	250	250	250
Gesamttotal		889	868	1061	1282	1308	1031	1137	550

Ausschnitt aus dem Investitionsplan / Finanzbedarf und Kosten in CHF 1000

Strat. Planung und Vorstudien Projektierung Ausschreibung Realisierung
Globalbudget Instandsetzung (IS) ungeplant

Der Investitionsplaner gibt einen Überblick über sämtliche geplanten Massnahmen und ihren Finanzbedarf. Bei Projekten bildet er die jeweiligen Projektphasen ab und weist automatisch den entsprechenden Anteil am Projektbudget zu. Tauchen im prognostizierten jährlichen Finanzbedarf unerwünschte Spitzen auf, kann der Investitionsplaner dazu genutzt werden, Projekte neu zu staffeln und verschiedene Budgetszenarien zu simulieren. Ausserdem weist Stratus automatisch die jährlichen Kosten für Instandsetzungen aus, die nicht bestimmten Projekten zugewiesen wurden. Um laufende Kosten zu erfassen, können ausserdem Globalbudgets eingegeben werden. Damit sind sämtliche Kosten in einer Übersicht gebündelt.

Die jährlichen Investitionen



Der Investitionsplaner summiert den jährlichen Finanzbedarf über alle Projekte und Massnahmen für den gesamten Immobilienbestand oder für ein Teilportfolio. Bei jedem Projekt und jeder Massnahme wird erfasst, welcher Anteil werterhaltend, wertneutral, wertvermehrend oder eine gänzliche Neuinvestition ist. Bei Wertvermehrungen und Neuinvestitionen ermittelt Stratus automatisch die zusätzlichen Unterhaltskosten, die daraus in den Folgejahren resultieren.

Stratus Immo Investitionsplaner

Immobilien- und Finanzplanung in einem Tool

Die Investitionen in Immobilien bilden beträchtliche Kostenblöcke in den Budgets von Gemeinden, Städten und Kantonen. Umso wichtiger ist es, bauliche und finanzielle Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Genau dies ermöglicht der Stratus Investitionsplaner. Immobilienfachleute können damit alle Bau- und Unterhaltsmassnahmen für ihren Gebäudebestand in einer Anwendung erfassen, Projekte nach Mass zusammenstellen und die dafür nötigen Investitionen planen. Der Investitionsplaner ermittelt automatisch den künftigen jährlichen Finanzbedarf.

Ein umfassendes Planungswerkzeug

Stratus ist eine in der Schweiz weit verbreitete Software für das Erhaltungsmanagement von Immobilien. Mehr als 30 000 Objekte werden hier mit Stratus bewirtschaftet. Das Programm stellt für jedes Gebäude eines Portfolios den aktuellen Zustandswert sowie den Zustand der 20 wichtigsten Bauteile dar und zeigt, wann welche Instandsetzungsmassnahmen erforderlich sind. Daraus ermittelt Stratus den künftigen jährlichen Finanzbedarf sowohl für Objekte als auch für ganze Immobilienbestände.

Der Stratus Investitionsplaner ist eine Erweiterung von Stratus, mit der Immobilienfachleute neben den Unterhaltsmassnahmen auch sämtliche Bauprojekte aufnehmen und planen können – vom Umbau über Erweiterungen bis zu Neubauten. Damit kann der gesamte Finanzbedarf für Immobilien ausgewiesen, geplant und budgetiert werden.

Finanzbedarf nach SIA-Phasen

Stratus ermittelt automatisch die Budgets, die für laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen im Gebäudebestand erforderlich sind. Kosten für Projekte werden individuell im Investitionsplaner erfasst. Dafür genügen eine Kostenschätzung sowie der Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung. Der Investitionsplaner teilt das Projekt dann in die Planungs- und Bauphasen ein, die in den Normen des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins SIA definiert sind, und weist den jeweiligen Finanzbedarf zu – also einen geringeren Kostenanteil in den konzeptionellen Phasen und einen grösseren in der Realisierungsphase. Damit werden finanzielle Spitzen realistisch abgebildet. Projekte können ganz nach Bedarf auch objektübergreifend gebildet werden. So gehört zu einem Schulhausneubau vielleicht noch die Erweiterung eines Altbaus oder die Instandsetzung der Haustechnik in der Turnhalle.

Für ausgeglichene Budgets sorgen

In einer Gesamtsicht stellt der Investitionsplaner den jährlichen Finanzbedarf über die nächsten 20 Jahre aufgeteilt nach Projektbudgets, Instandsetzungskosten und laufenden Globalbudgets dar. Der Finanz-

bedarf kann auch aufgeschlüsselt nach Teilportfolios ausgegeben werden. Dieser Überblick macht das Programm zum wertvollen Instrument für die Finanzplanung: Sofort wird sichtbar, wo sich Investitionen akkumulieren. Vor allem die öffentlichen Haushalte müssen in der Regel auf möglichst ausgeglichene Budgets achten. Im Investitionsplaner können Projekte und Massnahmen zeitlich flexibel verschoben und so die Auswirkungen verschiedener Szenarien auf das Budget durchgespielt werden. Auch bei Projektverzögerungen kann rasch simuliert werden, welche finanziellen Konsequenzen dies für die Folgejahre hat. Mit wenigen Mausklicks ist der Investitionsplan aktualisiert und gibt transparent Auskunft über alle baulichen Massnahmen, die dem kalkulierten Finanzbedarf zugrunde liegen.

Den ganzen Lebenszyklus im Blick

Die Unterhaltskosten können über die Lebensdauer eines Gebäudes die ursprünglichen Investitionskosten deutlich übersteigen. Der Stratus Investitionsplaner prognostiziert auch schon für Objekte, die sich noch in der Planung befinden, mit welchen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Eigentümer in den nachfolgenden Jahrzehnten rechnen muss, und schafft damit frühzeitig Kostenklarheit. Ist ein Gebäude fertiggestellt, simuliert Stratus wie beim übrigen Bestand den Alterungsprozess und ermittelt die optimalen Zeitpunkte für Unterhaltsmassnahmen einschliesslich des dafür erforderlichen Budgets.

Verständigung zwischen Immobilien- und Finanzfachleuten

Der Investitionsplaner führt Baumassnahmen und Finanzbedarf in einer Anwendung zusammen und visualisiert damit die Anforderungen von Objekt-, Projekt- und Portfoliomanagern ebenso wie die der Finanzfachleute. Er eignet sich deshalb auch als Verständigungsinstrument zwischen verschiedenen Abteilungen, die im Budgetierungsprozess involviert sind. Häufig stellen auch die politischen Gremien

Fragen zum Immobilienbudget, die dank des Investitionsplaners ohne viel Aufwand fundiert beantwortet werden können.

Stratus – ein sicherer Wert

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. Zum Erfolg trägt auch die einfache Handhabung bei: Die Benutzer erhalten eine Schulung und können dann eigenständig mit der Software arbeiten. Das Stratus-Team unterstützt seine Kunden gerne bei der Entwicklung einer Immobilienstrategie oder mit begleitenden Dienstleistungen wie Zustandserfassungen, laufender Datenpflege, Qualitätssicherung bestehender Daten oder Auswertungen, sodass man die Software nicht selbst anwenden muss, um von der Methodik zu profitieren.

Der Investitionsplaner: Anwendungsbeispiele

1 Gemeinde Hettlingen: Immobilienstrategie

Die Gemeinde Hettlingen führt 30 Immobilien in ihrem Verwaltungs- und Finanzvermögen. Die Bandbreite reicht vom Schul- bis zum Feuerwehrgebäude. Nun stehen grössere Erweiterungen und Erneuerungen an. Die Gemeinde stand vor der Frage, wie sie die Projekte sinnvoll priorisieren und so staffeln kann, dass sie auch finanziell gut zu tragen sind. Mit dem Investitionsplaner als Werkzeug erarbeitete Basler & Hofmann gemeinsam mit einer Begleitgruppe die Immobilienstrategie.

2 Stadt Luzern: strategische Planung Schulbauten

Die Gemeinde Littau fusionierte 2010 mit der Stadt Luzern. Dies war der Auslöser für die Analyse und die strategische Planung der Schulräume in den neuen Stadtteilen. Welche Räume werden in naher und ferner Zukunft benötigt und welche Massnahmen sind dafür erforderlich? Mit dem Investitionsplaner konnten sämtliche Teilprojekte in einer Übersicht zusammengeführt, aufeinander abgestimmt und der künftige jährliche Finanzbedarf für verschiedene Szenarien ermittelt werden.

3 Baugenossenschaft in Zürich:

Finanzierbarkeit der Immobilienstrategie

Basler & Hofmann erarbeitete für eine Zürcher Baugenossenschaft eine Immobilienstrategie für den Erhalt und die Erneuerung ihres Gebäudebestands mit 15 Objekten. Die Genossenschaft benötigte einen Überblick über alle anstehenden Massnahmen, um so die langfristige Finanzierbarkeit sicherzustellen. Mit dem Investitionsplaner konnten die Massnahmen ideal gestaffelt und so künftige Investitionsspitzen vermieden werden.



Stratus Immo Investitionsplaner

Immobilien- und Finanzplanung in einem Tool

Software Stratus Immo Investitionsplaner

- Erfasst und ermittelt den Investitionsbedarf für alle Unterhalts-, Erneuerungs- und Neubaumassnahmen im Immobilienbestand und gibt einen vollständigen Überblick über den künftigen jährlichen Finanzbedarf
- Integriert alle Features der etablierten Stratus-Basissoftware, mit der mehr als 30 000 Immobilien in der Schweiz bewirtschaftet werden
- Simuliert die Auswirkungen verschiedener Investitionsszenarien auf den künftigen Finanzbedarf
- Stellt die Kommunikation zwischen Immobilien- und Finanzfachleuten auf eine gemeinsame Basis

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