

Fachbeitrag

IMMOBILIENMANAGEMENT IM EINKLANG MIT DER FINANZPLANUNG



Schulen, Verwaltungsgebäude, Werkhöfe, Sportanlagen – Städte und Gemeinden besitzen eine Vielzahl unterschiedlicher Immobilien, für die sie besorgt sein müssen. Zum einen gilt es, ihren Wert dauerhaft zu erhalten, zum anderen die Gebäude je nach Bedarf für künftige Nutzungen anzupassen. Diese Aufgaben erfordern oft beträchtliche Investitionen und machen das Immobilienmanagement in vielen öffentlichen Institutionen zum grössten Posten im Budget. Umso wichtiger ist es, dass die Investitionsplanung umfassend und vorausschauend erfolgt. Dabei sind die unterschiedlichsten Anliegen zu beachten: In welchem Zustand befindet sich welches Gebäude? Bestehen Unterhaltsrückstände? Können Instandsetzungen sinnvoll gebündelt werden? Wie passen die geplan-

ten Massnahmen in das vorhandene Budget? Kann man die Investitionen staffeln, ohne hohe Folgekosten zu verursachen? Die Fülle von Fragen zeigt: Das Immobilienmanagement muss stets ein Gleichgewicht finden zwischen den Anforderungen an die Gebäude auf der einen Seite sowie der Finanzplanung und der Politik auf der anderen Seite. Wie gelingt dieser Balanceakt? Die Grundvoraussetzung ist ein umfassender Überblick über das gesamte Portfolio: Die Stadt Bern setzt für das Immobilienmanagement

Bauvorhaben sinnvoll und abgestimmt auf das Budget planen und jederzeit Auskunft über den künftigen Investitionsbedarf geben. Das Hochbau-Team der Stadt Bern bewirtschaftet sein Portfolio besonders umfassend: So wurde jüngst zum Beispiel erhoben, bei welchen Bauten in Zukunft zusätzliche Kosten anfallen, etwa durch den Denkmalschutz, energetische Sanierungen, Brand- oder Erdbebenschutz – und auch diese Daten in Stratus integriert. Mit diesem präzisen Monitoring des Immobilienportfolios erkennen die Im-

«DAS IMMOBILIENMANAGEMENT MUSS STETS EINE BALANCE FINDEN ZWISCHEN DEN ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE UND DER FINANZPLANUNG DER POLITIK.»

bereits seit 1992 ein professionelles Bewirtschaftungstool ein: Die Software Stratus. Bern gehörte damit zu den Pionieren und wirkte phasenweise sogar bei der Weiterentwicklung der Profi-Software mit. Mittlerweile nutzen fast alle Schweizer Kantone sowie etliche Städte und Gemeinden das Planungstool. Über 33000 Bauwerke werden damit schweizweit bewirtschaftet. Die Mitarbeitenden von Hochbau Stadt Bern überwachen mit Stratus die Immobilien des städtischen Verwaltungsvermögens – das sind über 600 Gebäude im Wert von rund zwei Milliarden Franken. Die Software stellt den baulichen Zustand jedes einzelnen Bauwerks dar und ermittelt daraus automatisch die künftigen Instandsetzungszeitpunkte und -kosten. Auch die Investitionen für Bauprojekte – seien es Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten – lassen sich erfassen. Rasch wird dann ersichtlich, welche langfristigen Folgekosten im Unterhalt ein Neubau in der Zukunft mit sich bringt – ganz im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung. Anhand der umfassenden Auswertungen können die Baufachleute ihre

mobiliexperten stets lange im Voraus, wo sie hinsteuern und wo ein Eingreifen notwendig wird. Unerwartete Baumassnahmen und überraschende Budgetposten werden so verhindert. Und nicht zuletzt liefert die sorgfältige Immobilienbewirtschaftung der Politik fundierte Entscheidungsgrundlagen und Argumente für anstehende bauliche Projekte. So kann Bern seine Mittel stets sinnvoll und gezielt einsetzen.

Daniel Schrepfer, Teamleiter
Stratus bei Basler & Hofmann