



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# **Modul 3**

# **Vertiefungsthemen**

Rollenübergreifende Grundausbildung 2025

Immobilienmanagement VBS



# Inhalte des Moduls

- Was leistet das Immobilienmanagement VBS
- Portfoliostrukturierung
- Bedarfsvoranmeldung/-formulierung, Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept /-handbuch (NSB-K/-H), Integrales Sicherheits- und Betriebskonzept (ISK)
- Belegungssteuerung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WIBE) und Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIRE)



# Mietsache / nicht Mietsache

## Mietsache (Bsp.)



## Nicht Mietsache (Bsp.)





# Portfoliostrukturierung

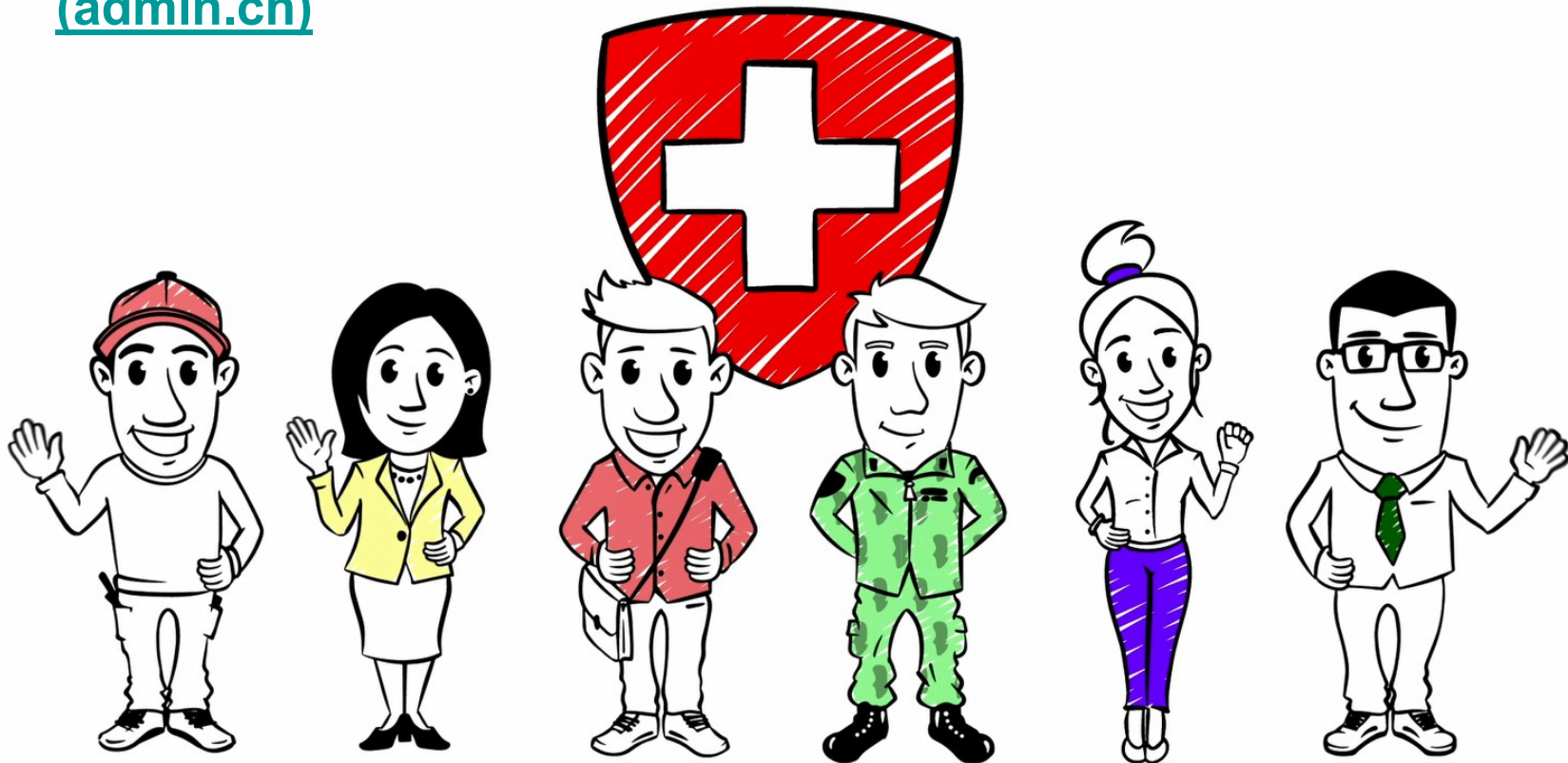




# Portfoliostrukturierung und Segmentierung

Ausbildungen Immobilienmanagement VBS:

[Immo-Portal Ausbildung: Anmeldung, Lernvideos, Unterlagen \(admin.ch\)](#)





# Portfoliostrukturierung



**Gebäude, Anlagen, Grundstücke**  
**3960/AA**



**Wirtschaftseinheit**  
**3960**



**Bewirtschaftungseinheiten**  
**BWE-04.0110**



# Portfoliostrukturierung



**Gebäude, Anlagen, Grundstücke**  
**3960/AA**



**Bewirtschaftungseinheiten**  
**BWE-04.0110**



# Portfoliostrukturierung

## Bewirtschaftungseinheiten BWE

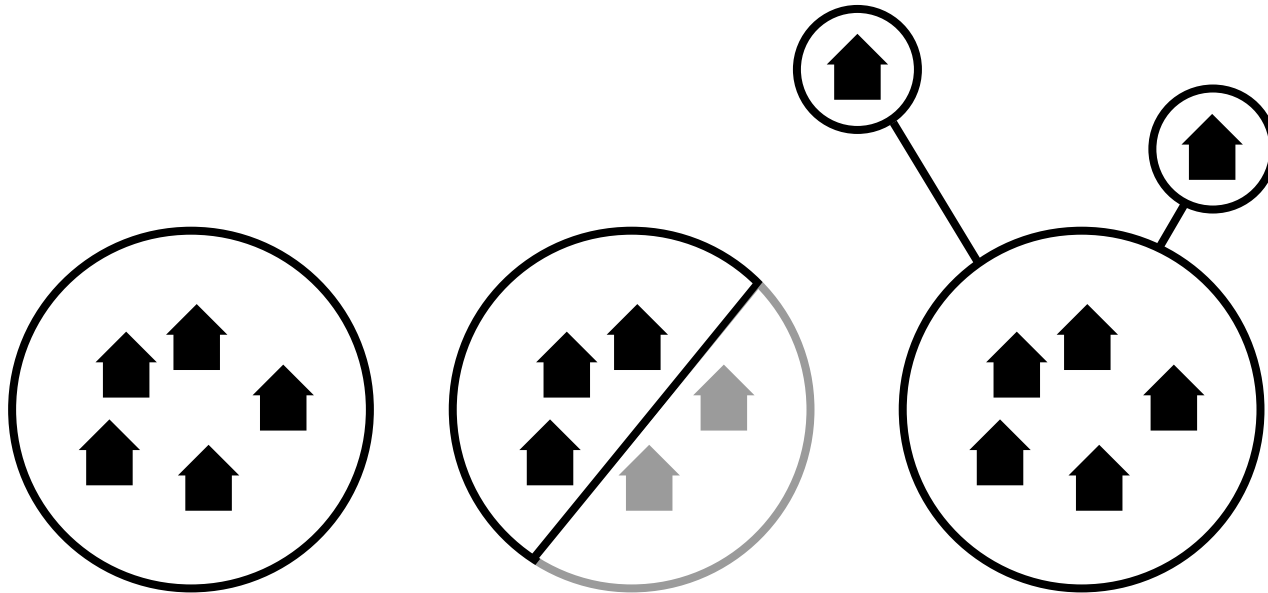


**Bewirtschaftungseinheiten**  
**BWE-04.0110**



# Portfoliostrukturierung

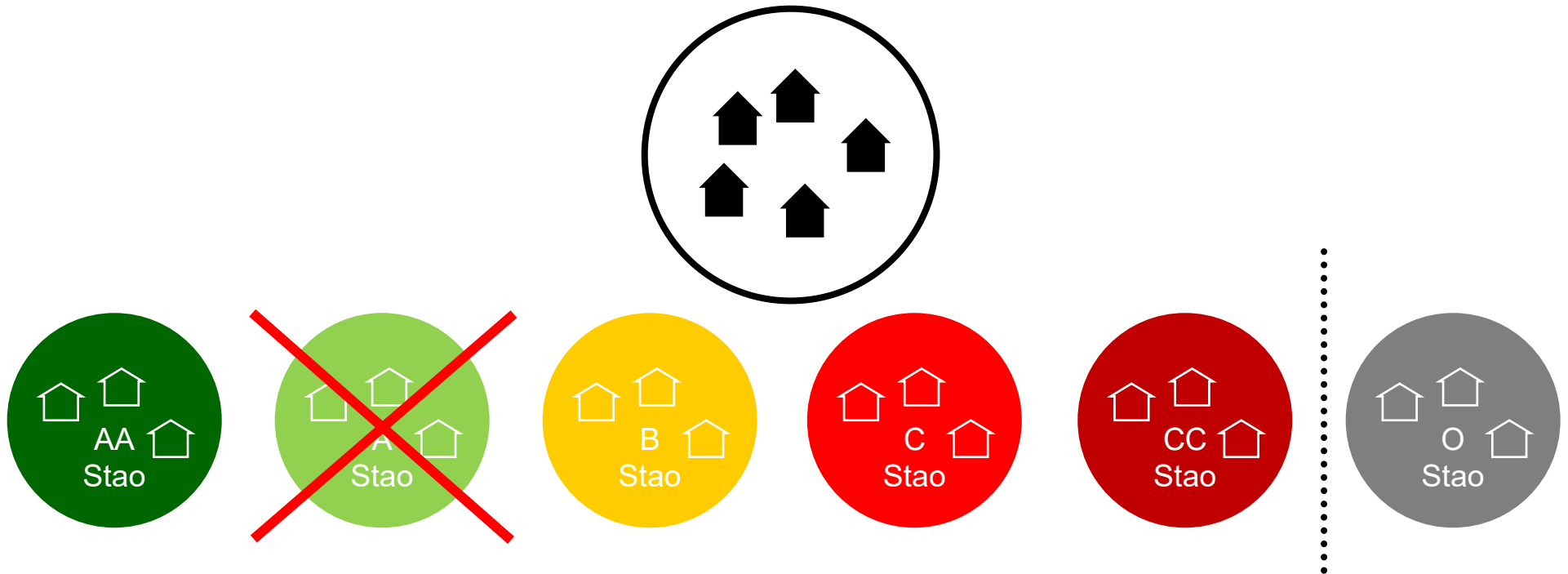
## Bewirtschaftungseinheiten BWE





# Portfoliostrukturierung

## Bewirtschaftungseinheiten BWE





# Portfoliostrukturierung

## strategische Einteilung & Leitideen

*Sachplan Militär  
Stationierungskonzept  
Immobilienrat V*

### BWE-Einteilungen

<b>Einteilung AA</b> Langfristig militärisch genutzt	Dunkelgrün
<del>Einteilung A</del> <del>Mittelfristig militärisch genutzt</del>	<del>Mittelgrün</del>
<b>Einteilung B</b> Überprüfung	Gelb
<b>Einteilung C</b> Zukünft. nicht mehr militärisch genutzt	Rot
<b>Einteilung CC</b> Strategische Reserve	Dunkelrot
<b>Einteilung O</b> Nicht militärisch genutzt	Grau
<b>Einteilung X</b> Nicht mehr im Portfolio des VBS	Schwarz

### Leitideen für jede BWE

- Raumplanung
- Grundstücke
- Bedürfnisse
- Instandhaltung
- Raum + Umwelt

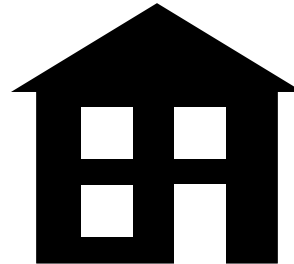
### Ausnahmen

*Handlungs-  
anweisungen auf  
strategischer Ebene*



# Portfoliostrukturierung

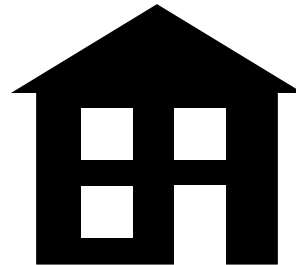
## Gebäude, Anlagen, Grundstücke





# Portfoliostrukturierung

## Gebäude, Anlagen, Grundstücke



KB 1



KB 2



KB 4



KB 5



KB 6



DB



# Portfoliostrukturierung

## Segmentierung & Normstrategien

*Entscheide Nutzung  
z.B. Verzichtsplanning  
MI/NU*

*Erkenntnisse  
individuelle strat.  
Planung*

### (Fein-) Segmentierung

KB0 Projektiert/im Bau  
KB1 langfristig  
KB2 mittelfr. mil. genutzt  
KB4 in Überprüfung  
KB5 strat. Reserve  
KB6 Verzicht

Produktgruppe 1

DB1 Verkauf  
DB2 Stilllegung  
DB3 Rückbau  
DB4 Reserve d. Bundes  
**DB5 Reserve der Armee**

Produktgruppe 2

LB1 verkauft  
LB2 Stilllegung umgesetzt  
LB3 rückgebaut  
LB4 vertragl. Verpflichtung

### Normstrategien

- **Raumplanerische Entwicklung**  
Nutzungsart und Nutzungsmass
- **Entwicklung Objekt**  
Nutzungsentwicklung
- **Investitionen**  
Aussagen zu Aufwand und Investitionen
- **Instandhaltung**

### Spezialfall

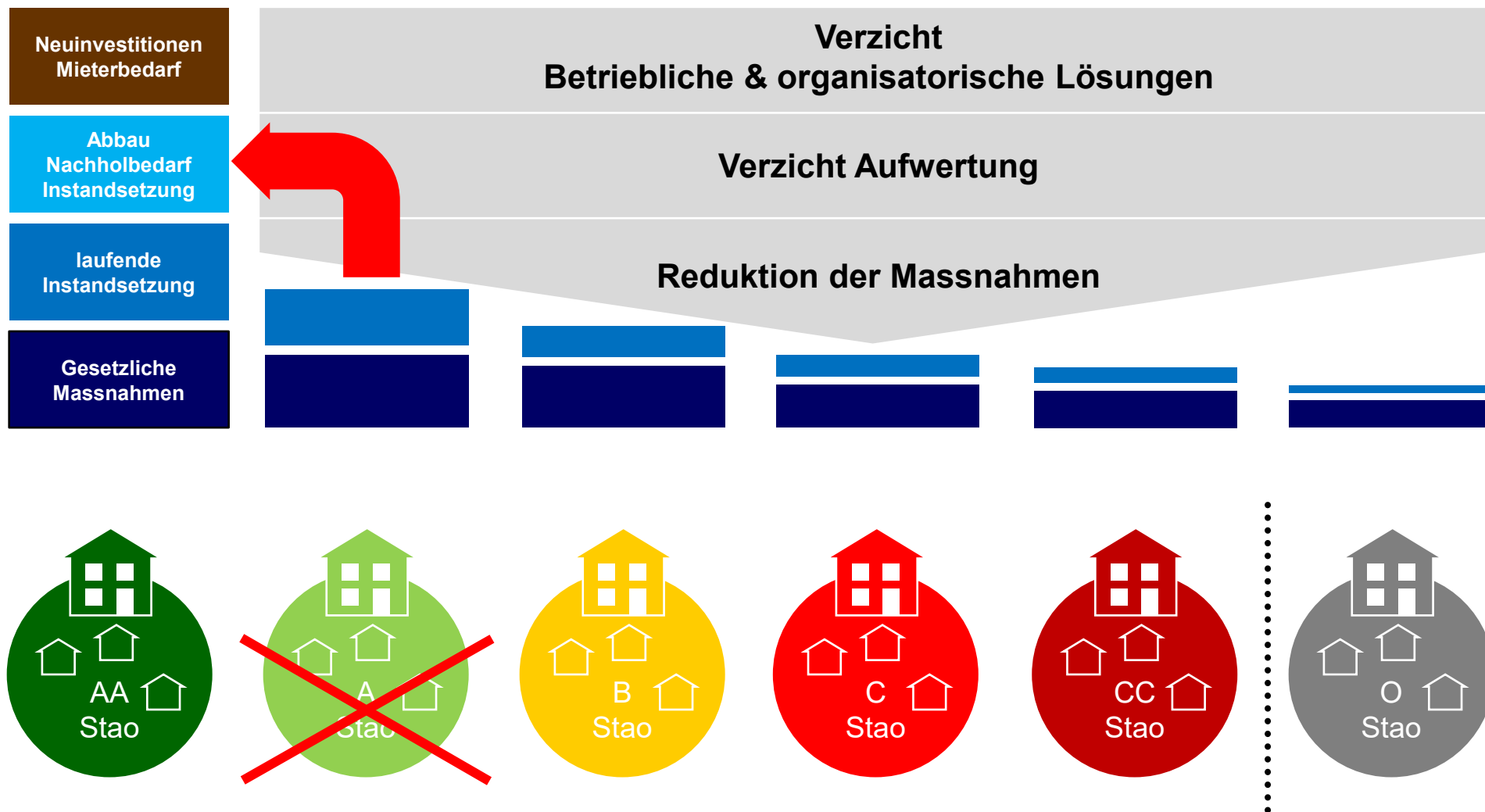
*Handlungs-  
anweisungen auf  
operativer Ebene:*

*MI/NU: Bedarf  
FM: Instandhaltung  
PFM:  
Interessenwahrung  
...*



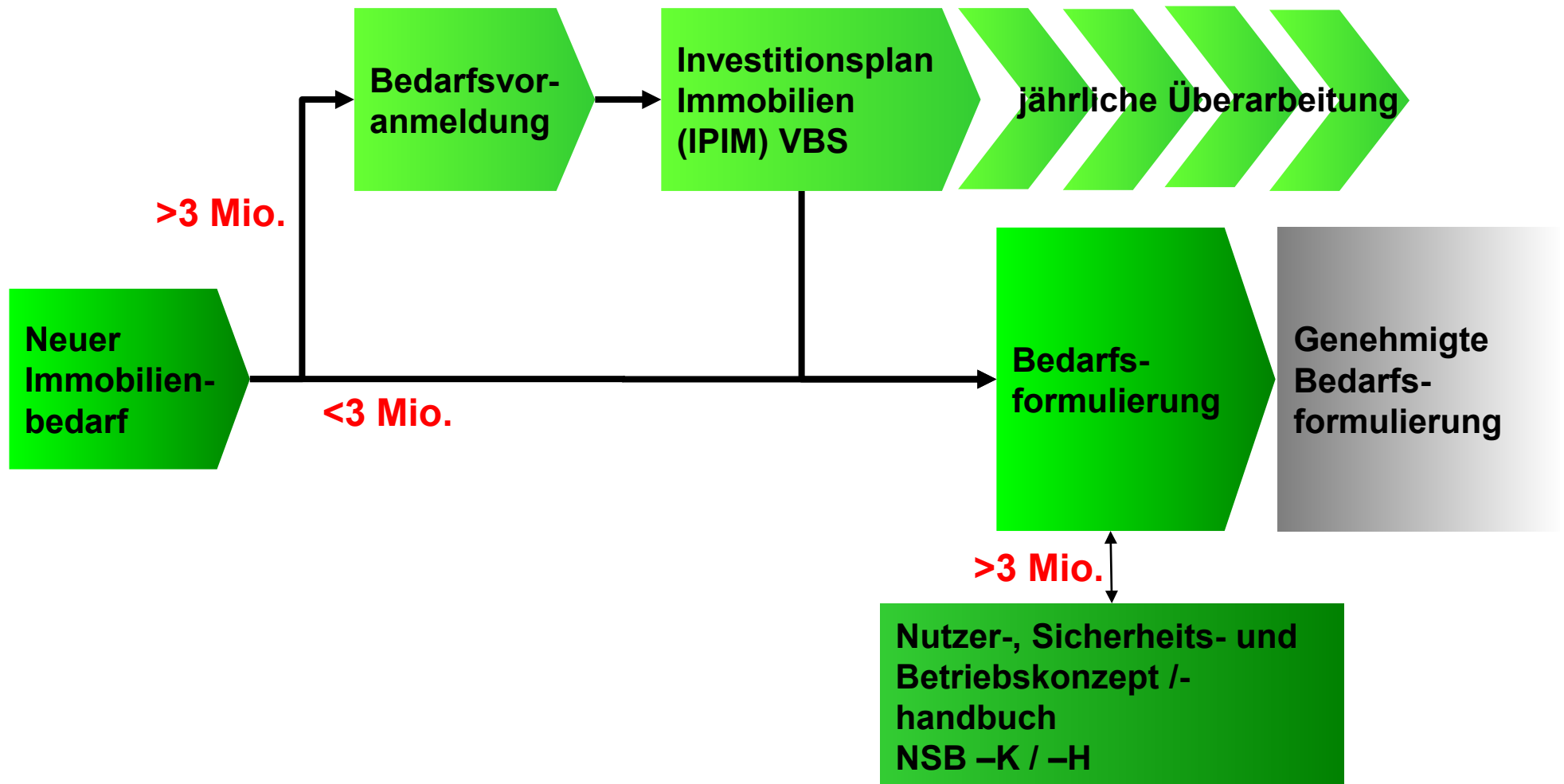
# Portfoliostrukturierung

## Strategische Stossrichtung Ausgaben





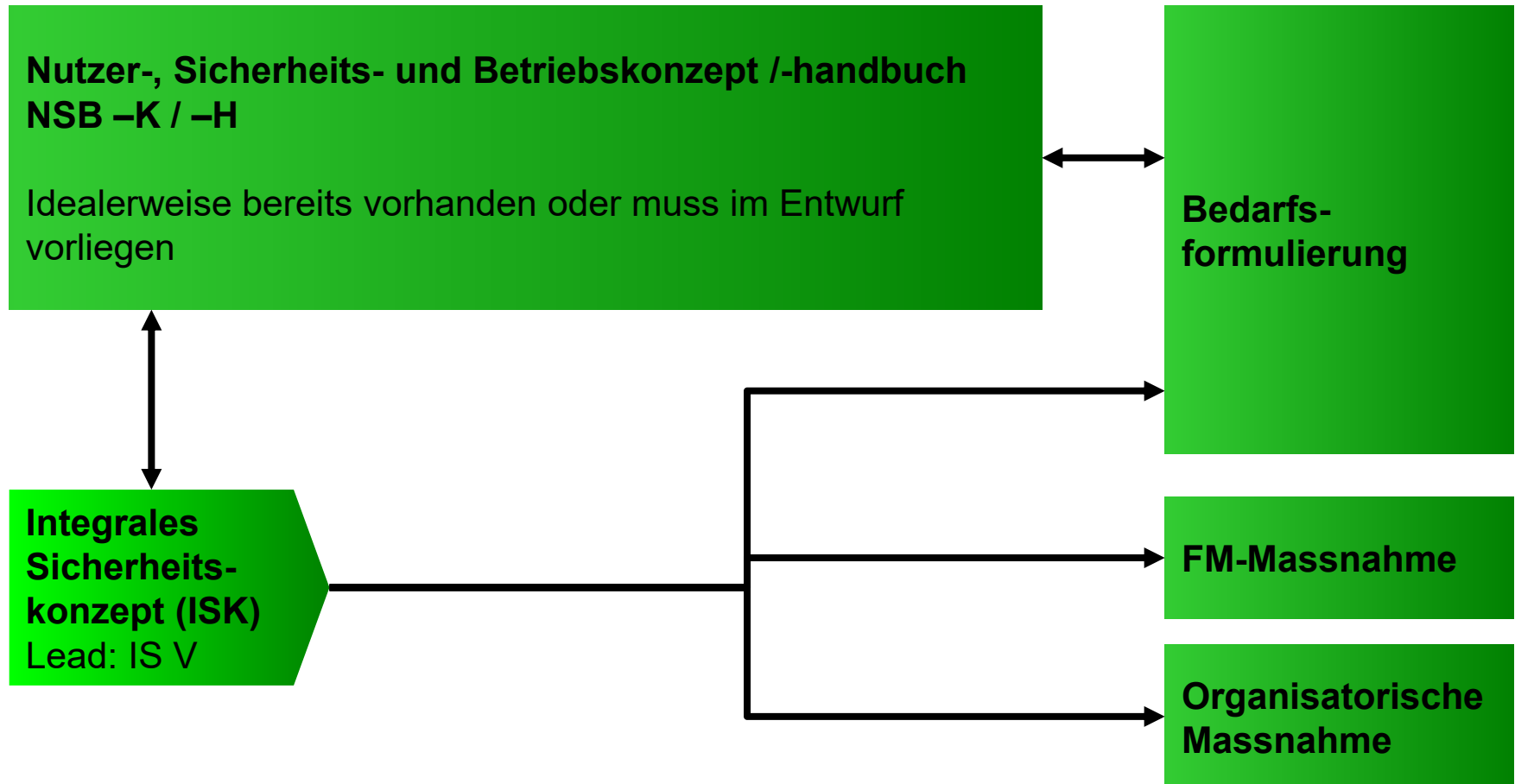
# Immobilienplanung/ Bedarfsvoranmeldung /-formulierung





# Konzepte

## Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept / Integrales Sicherheitskonzept










# Bedarfsvoranmeldung /-formulierung / NSB-K / ISK

## Vorgehen

Drei Schritte zur Anmeldung  
Immobilienbedarf:

1.  Organisatorische  
Lösung prüfen  
(vor Anmeldung Bedarf) Kein Bauvorhaben
2.  Lösung im  
Mieterportfolio  
(Kernbestand)  
prüfen Kein Bauvorhaben
3.  Anmeldung Immobilien-  
Massnahme mit  
Bedarfsvoranmeldung/-  
formulierung Immobilien-  
Massnahme  Formular

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,  
Bevölkerungsschutz und Sport VBS  
Bundesamt für Rüstung armasuisse  
armasuisse Immobilien

Erstellungsdatum: 09.10.2023

Beilage(n) INTERN

**Bedarfsformulierung**

Vorhaben Nr. (SAP PS)

Vorhabenart

Schutzzone (Anlageschutz)

Nutzerbedürfnis

Keine

armasuisse Immobilien  
Portfolio - + Umweltmanagement  
Fachbereich PFM  
Guisanplatz 1  
3003 Bern

Antragsteller Mieter

Antragsteller Nutzer (OE)

Bewirtschaftungseinheit (Nr., BWE, Bezeichnung, Strategie)

Wichtigstes Objekt (AOID, Bezeichnung, CH-weit = 9000/CH)

politische Gemeinde/Kanton

Bedarfstitel (max. 40 Zeichen)

Bedarfskurztext (max. 400 Zeichen, aussagekräftige Zusammenfassung, möglichst keine Abkürzungen)

Nutzung

Kosten

In Wochen pro Jahr

Belegung in %

Grobkosten in Fr. (+40%)

Geschätzter Anteil wertvermehrend

Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr\*

Einsparpotenzial

Amortisationsdauer

Fr.

Jahre

Projektategorie

Finanzierungsvorschlag

Begründung

Abhängigkeiten

Bezugstermin

Geplante Nutzungsdauer

Bemerkungen

Kategorie

Nutzer

Nutzer

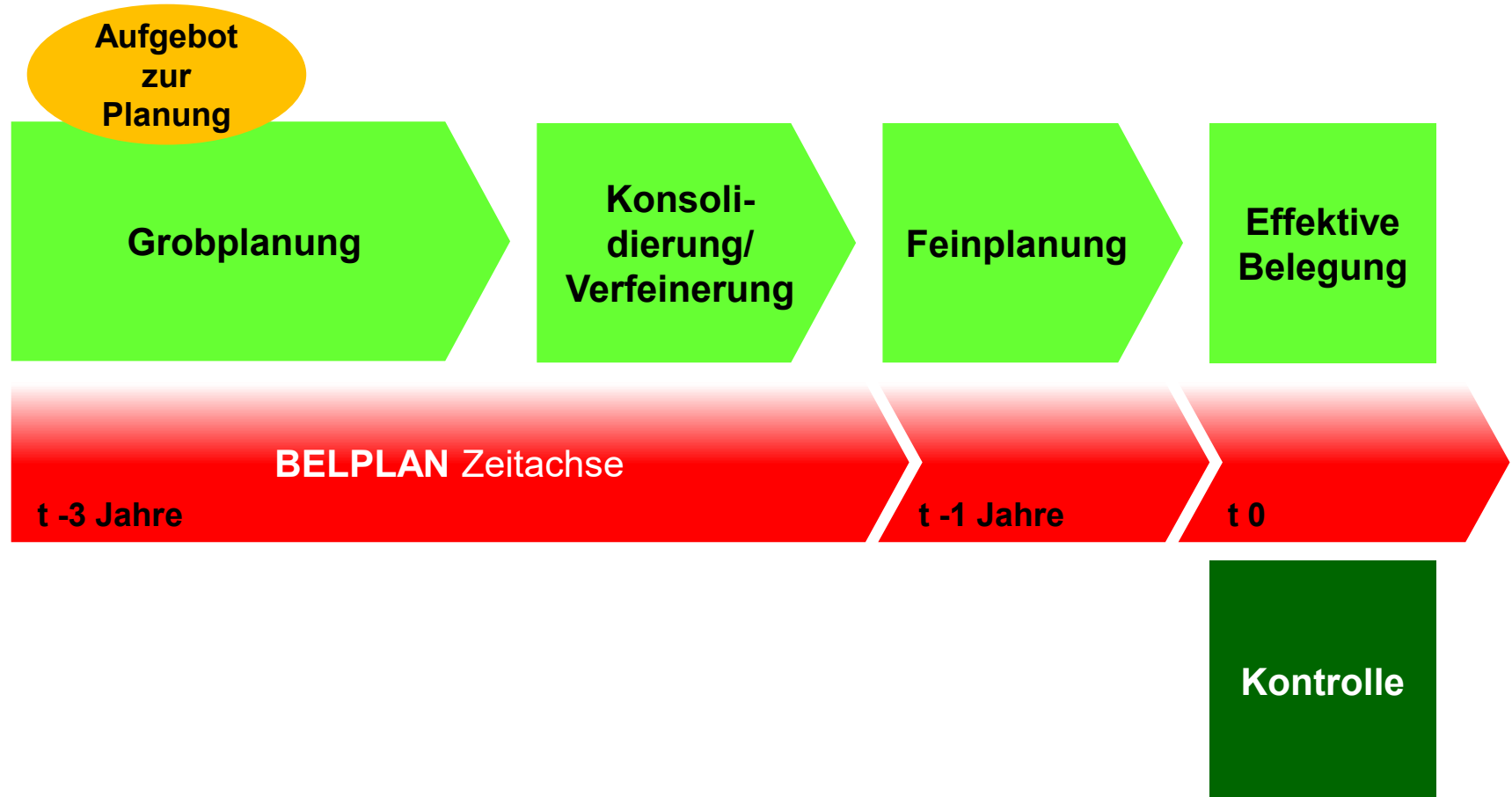
Mieter

Wählen Sie ein Element aus. Wählen Sie ein Element aus. Wählen Sie ein Element aus.



# Belegungssteuerung

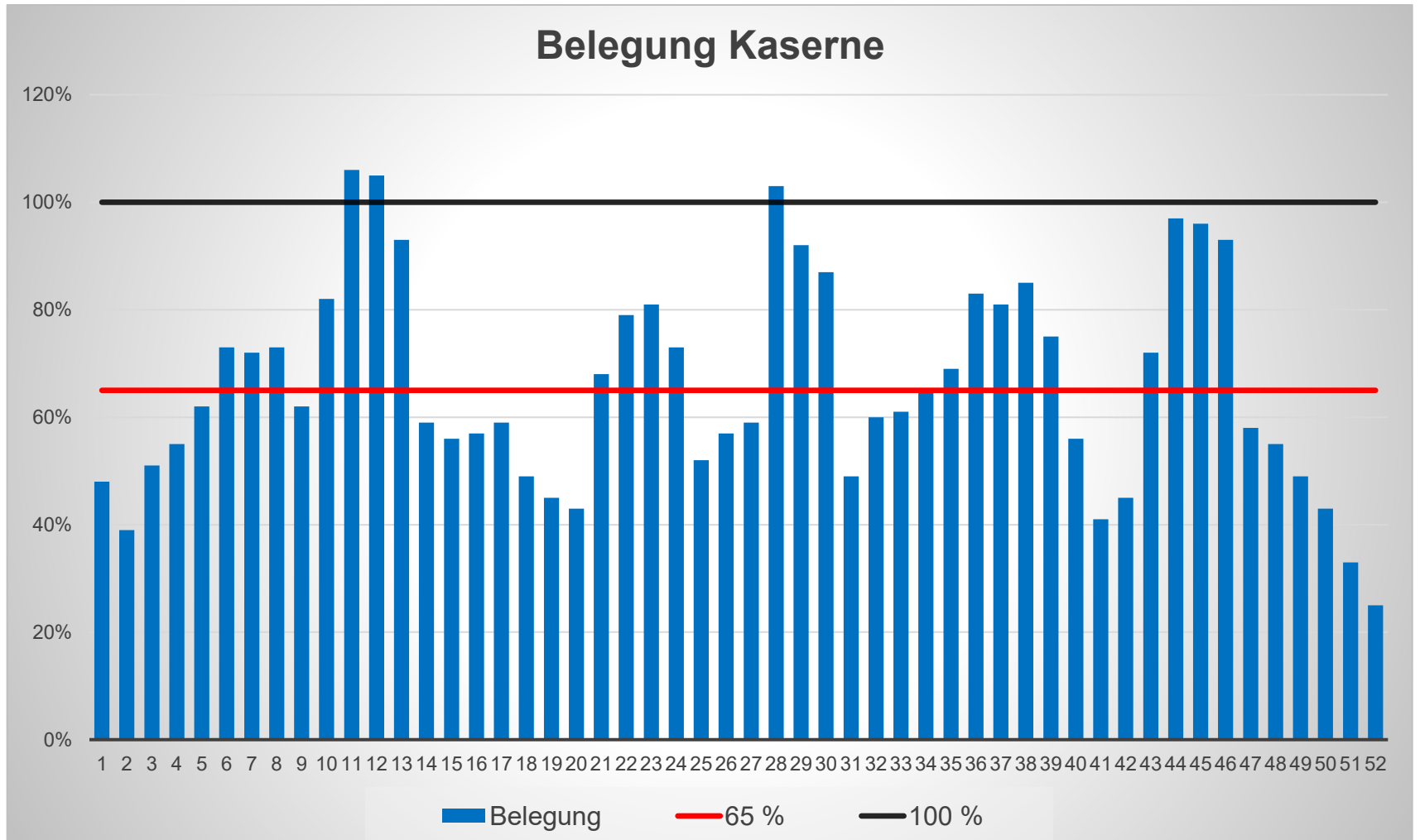
## Planung der Raumzuteilung mit BELPLAN





# Belegungssteuerung

## Belegung BELPLAN





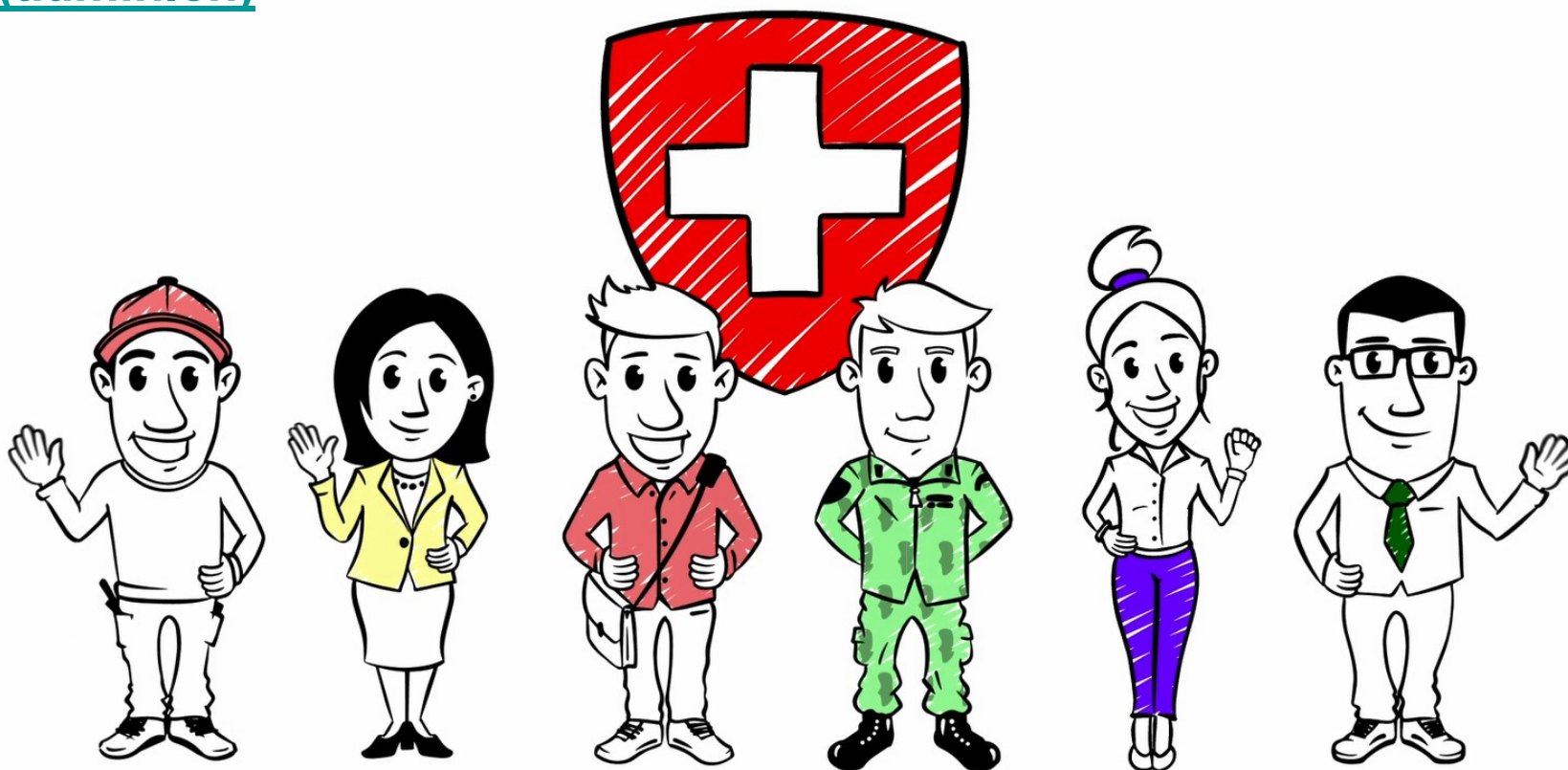
# WIBE / WIRE

## Ausbildungsvideo



Ausbildungen Immobilienmanagement VBS:

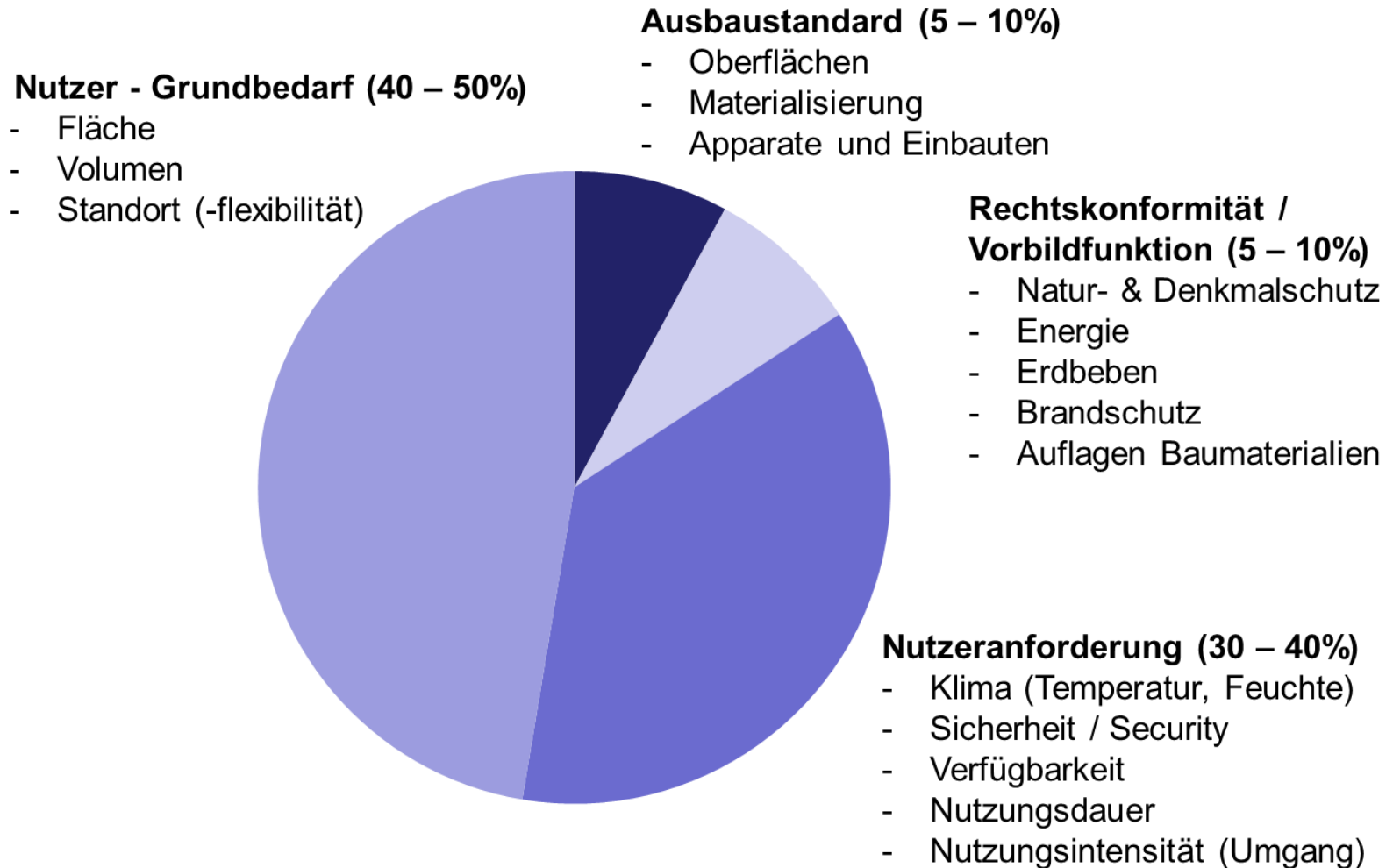
[Immo-Portal Ausbildung: Anmeldung, Lernvideos, Unterlagen \(admin.ch\)](#)





# WIBE / WIRE

## Kostentreiber bei Immobilienvorhaben





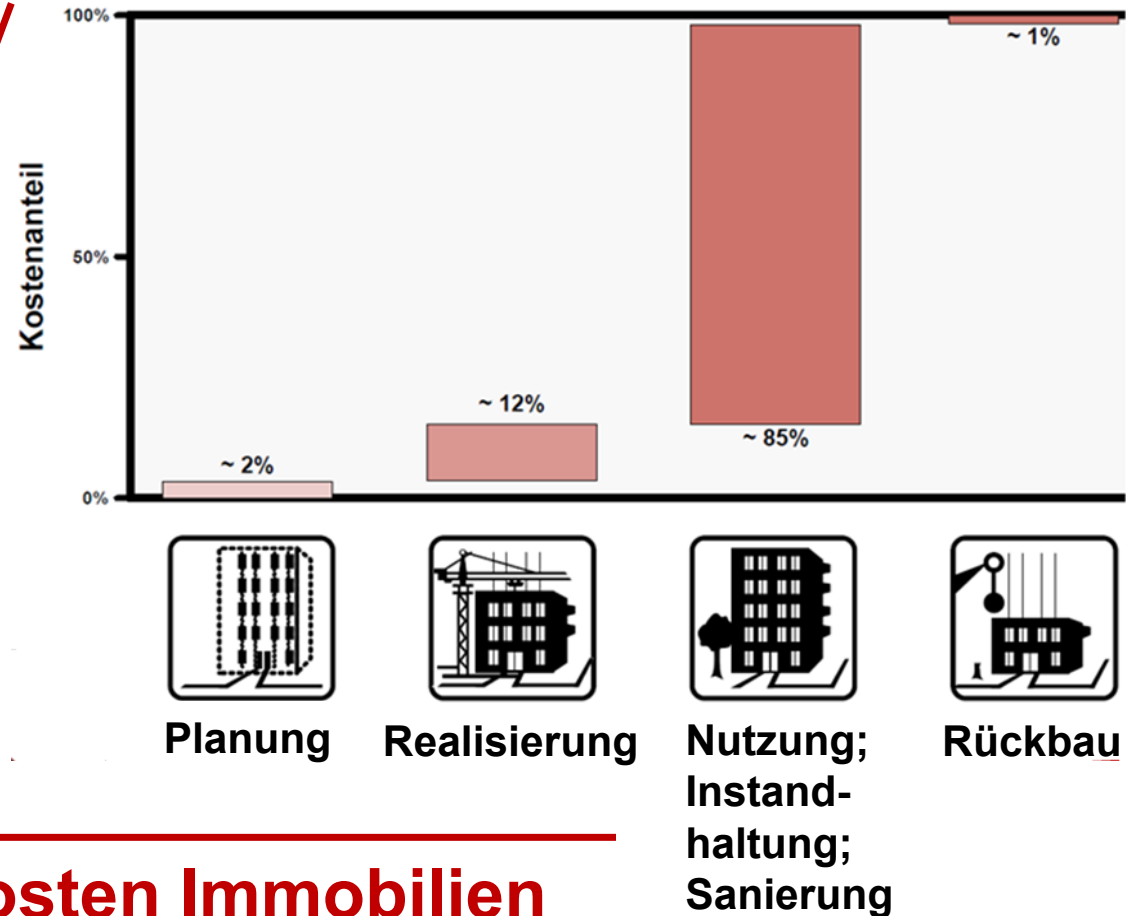
# WIBE / WIRE

## Verteilung der Gesamtkosten

**Kosten  
Nutzung**  
(Kerngeschäft Nutzer)



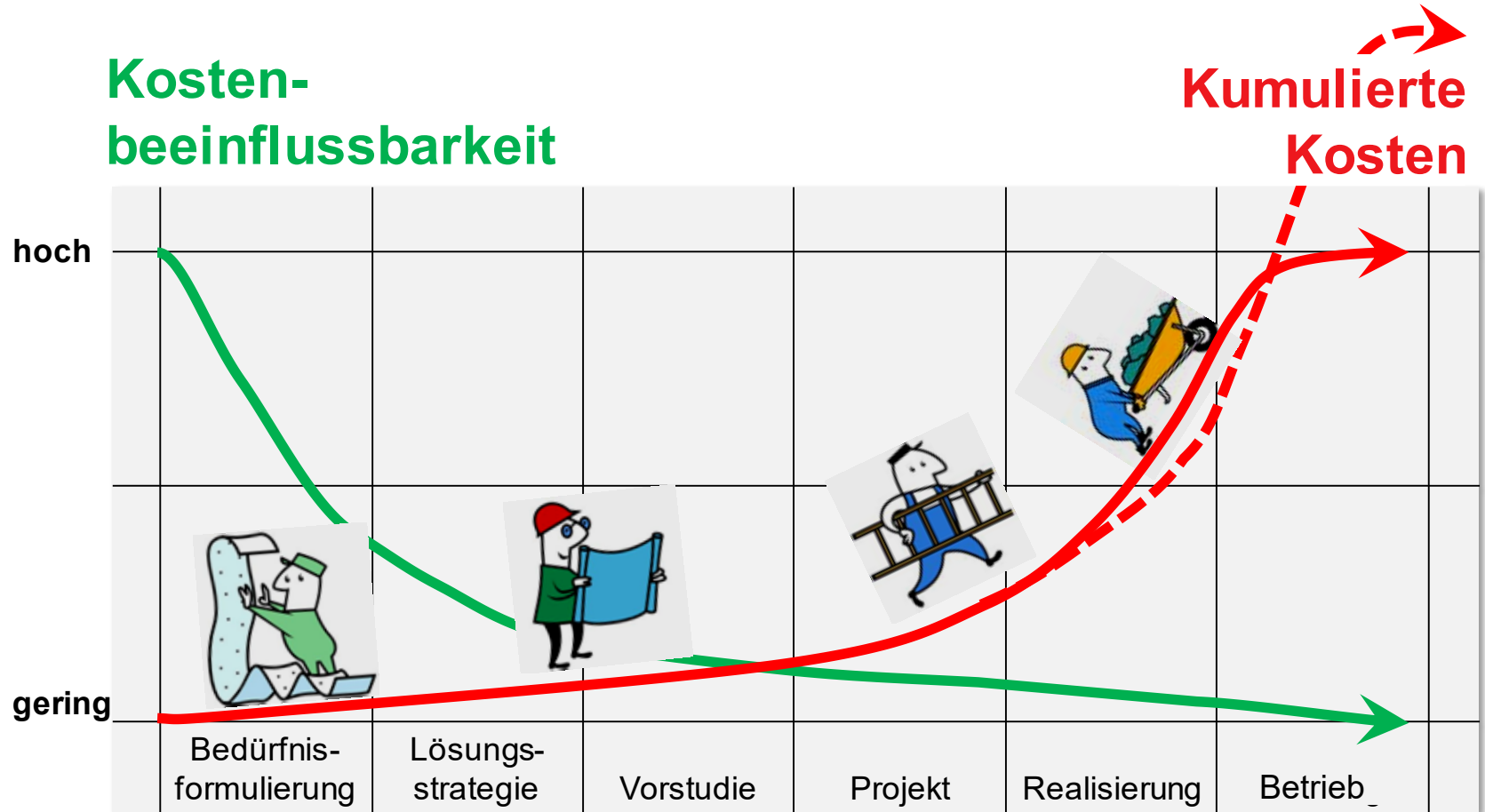
**Kosten Immobilien**





# WIBE / WIRE

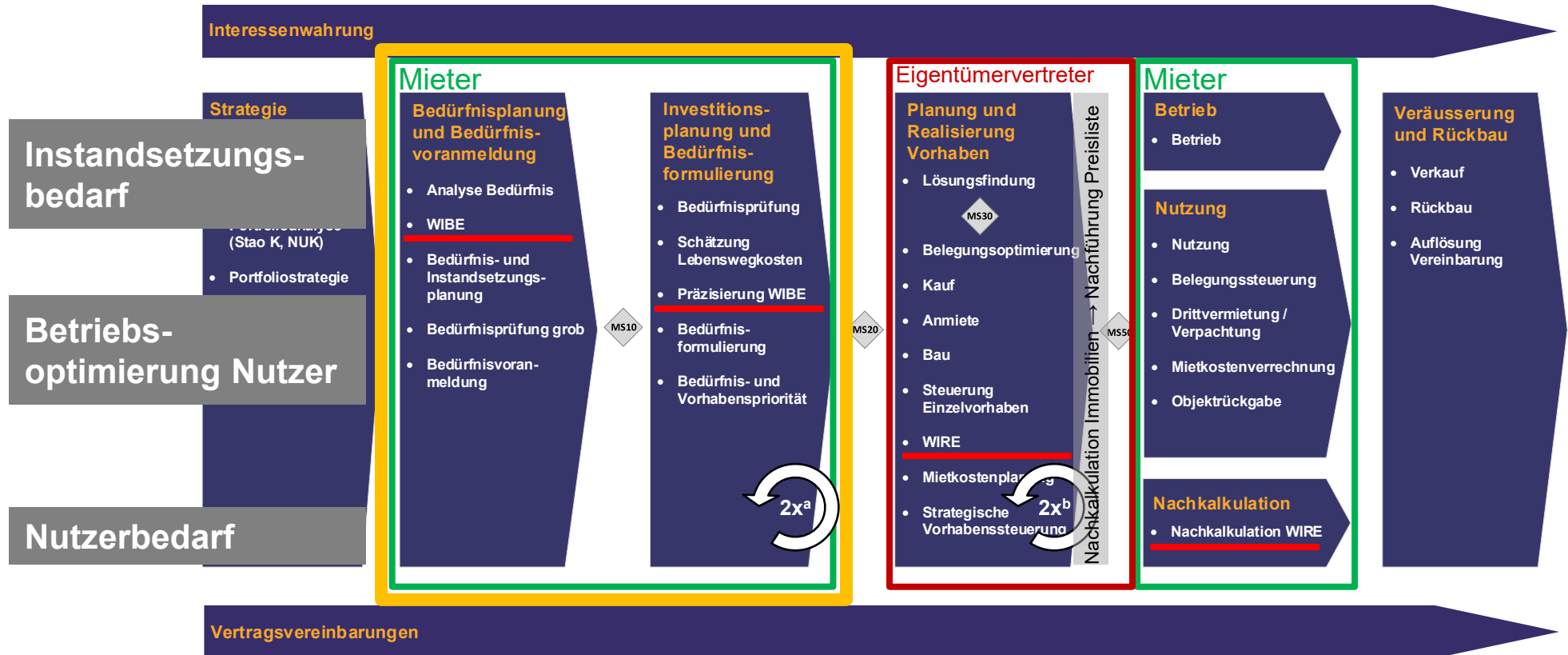
## Bedeutung für die Kostenentwicklung





# WIBE / WIRE

## Phasen und Ablauf



- Bedarfsprüfung und Bedürfnisprüfung: Investitionskosten in 3 Segmenten
- Lösungsstrategie und Machbarkeitsstudie: Integration Angaben aus der WIBE in WIRE



# WIBE / WIRE

## Beispiel statische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Identifikation folgender Faktoren:

- Aufteilung in der Endkostenprognose
  - Endkostenprognose: 30'000'000 CHF
  - Kosten Instandsetzung: 10'000'000 CHF
  - Kosten Betriebsoptimierung: 10'000'000 CHF
  - Kosten Nutzerbedarf: 10'000'000 CHF
- Identifikation des Einsparpotentials
  - Alle kumuliert: 1'000'000 CHF



# WIBE / WIRE

## Beispiel statische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die statische Rechnung

- Investitionskosten Betriebsoptimierung Nutzer
  - Kosten Betriebsoptimierung: 10'000'000 CHF
- Identifikation des Einsparungspotentials
  - Alle kumuliert: 1'000'000 CHF

$$\frac{\text{Investition}}{\text{Einsparungen}} = \text{Amortisationsdauer}$$

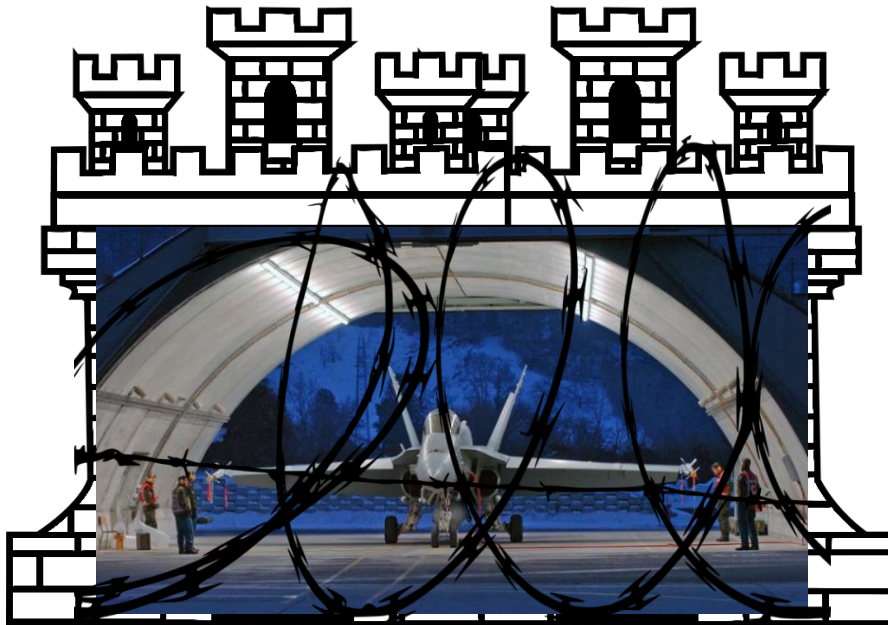
$$\frac{10'000'000}{1'000'000} = 10 \text{ Jahre}$$



# WIBE / WIRE

## bauliche vs. organisatorische Lösung

**Kosten der Härtung: 4 Mio.**



### **Bewachungskosten für:**

52-Wo.: 720tsd. / Amortisiert: ~6J

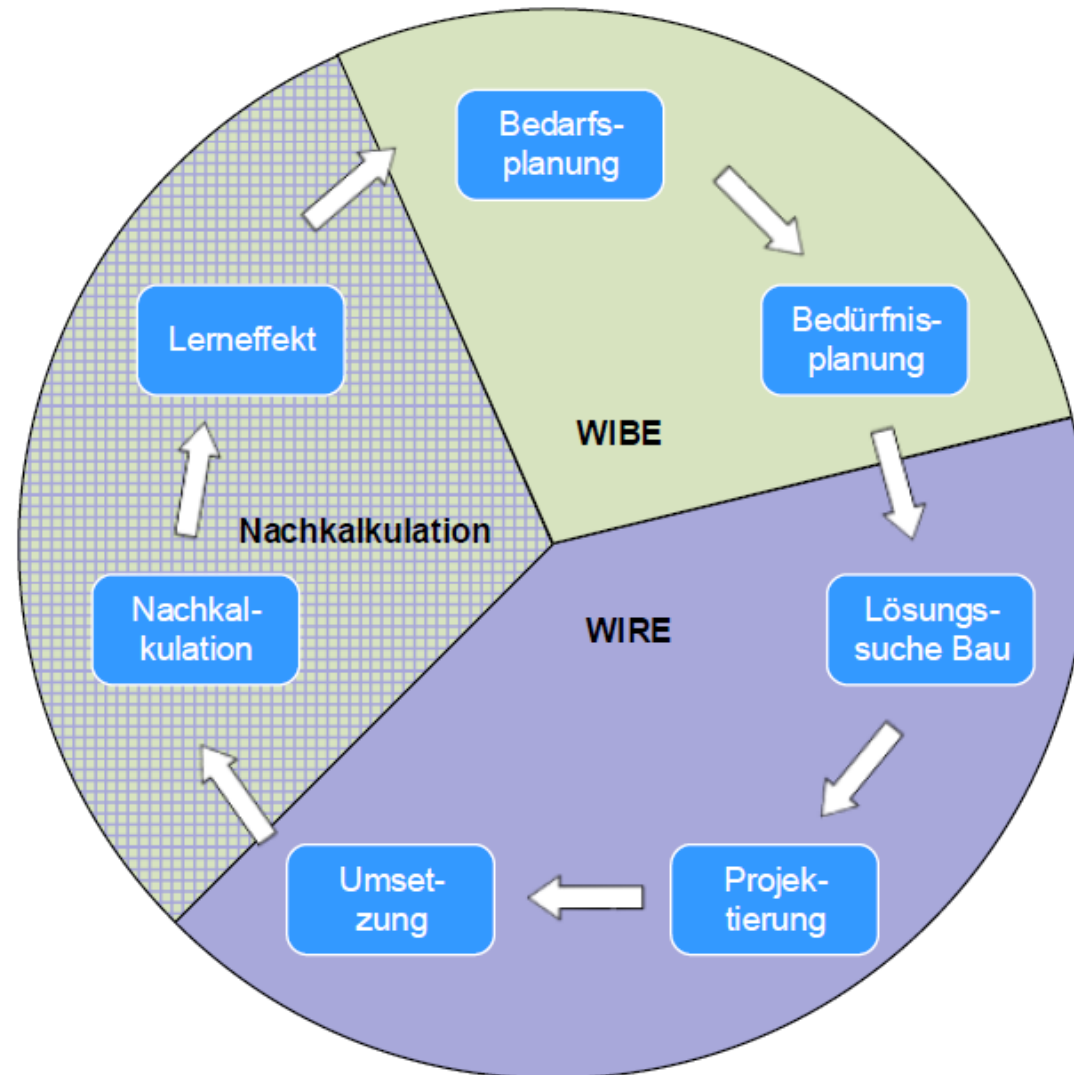
26-Wo.: 360tsd. / Amortisiert: 11J

10-Wo.: 139tsd. / Amortisiert: 29J



# WIBE / WIRE

## Wirkungskreis





# Fazit Modul 3

- Strukturierung des Portfolios
- Grundlagenschaffung durch Konzepte
- Mit BELPLAN und Lagerraumsteuerung wird die Belegung erfasst, um
  - höhere Auslastung zu ermöglichen
  - Kosteneinsparungen zu erzeugen
- Wirkung mit WIBE und WIRE erzielen
- Steigerung des Kostenbewusstseins