



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.)





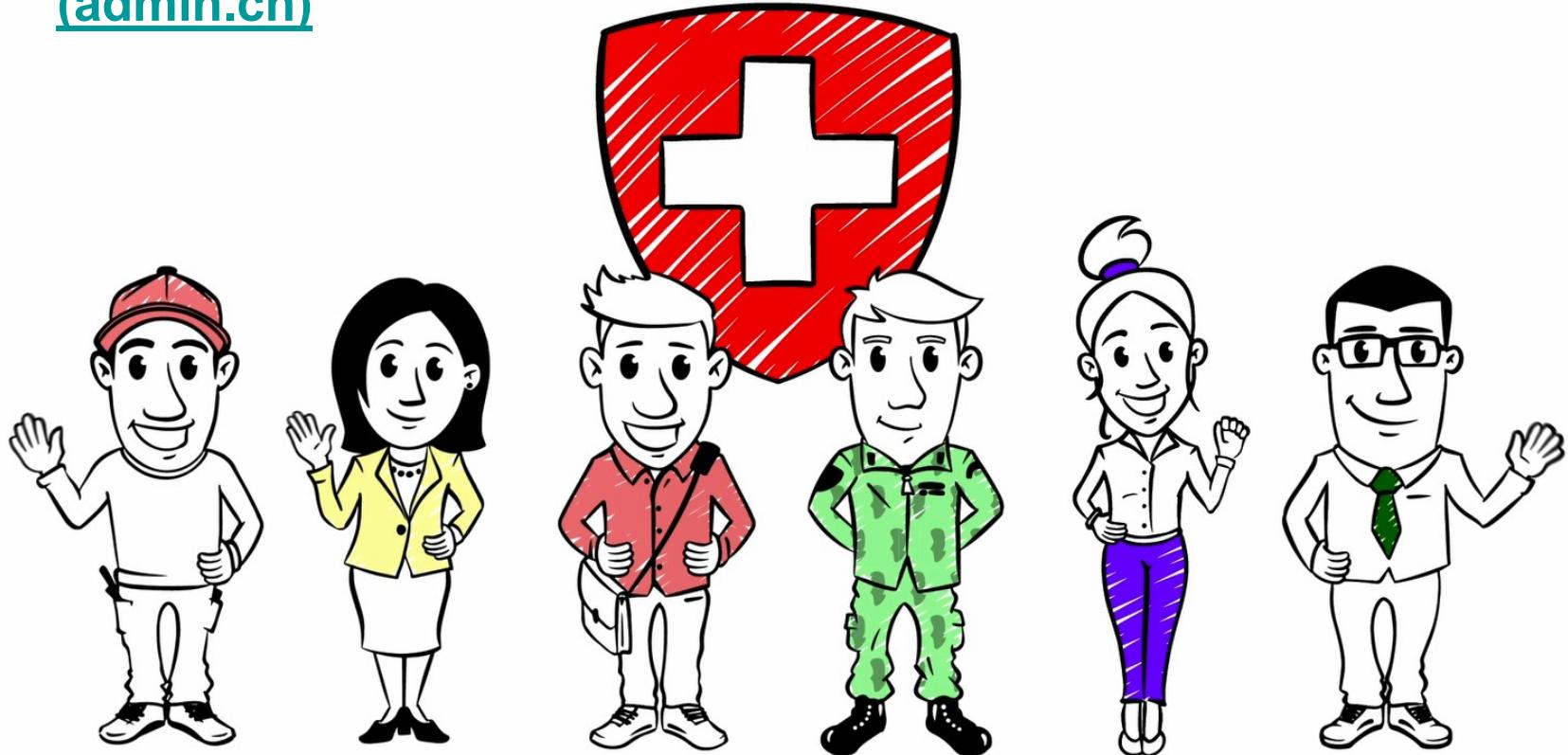
Portfoliostrukturierung





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



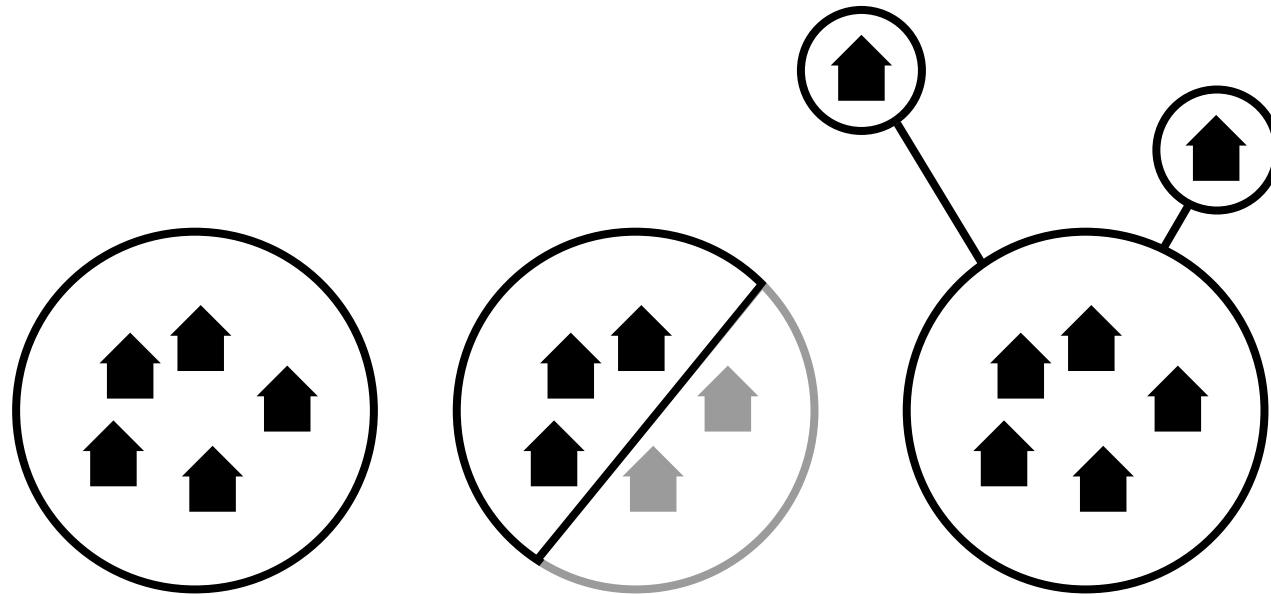
**Bewirtschaftungseinheiten
BWE-04.0110**





Portfoliostrukturierung

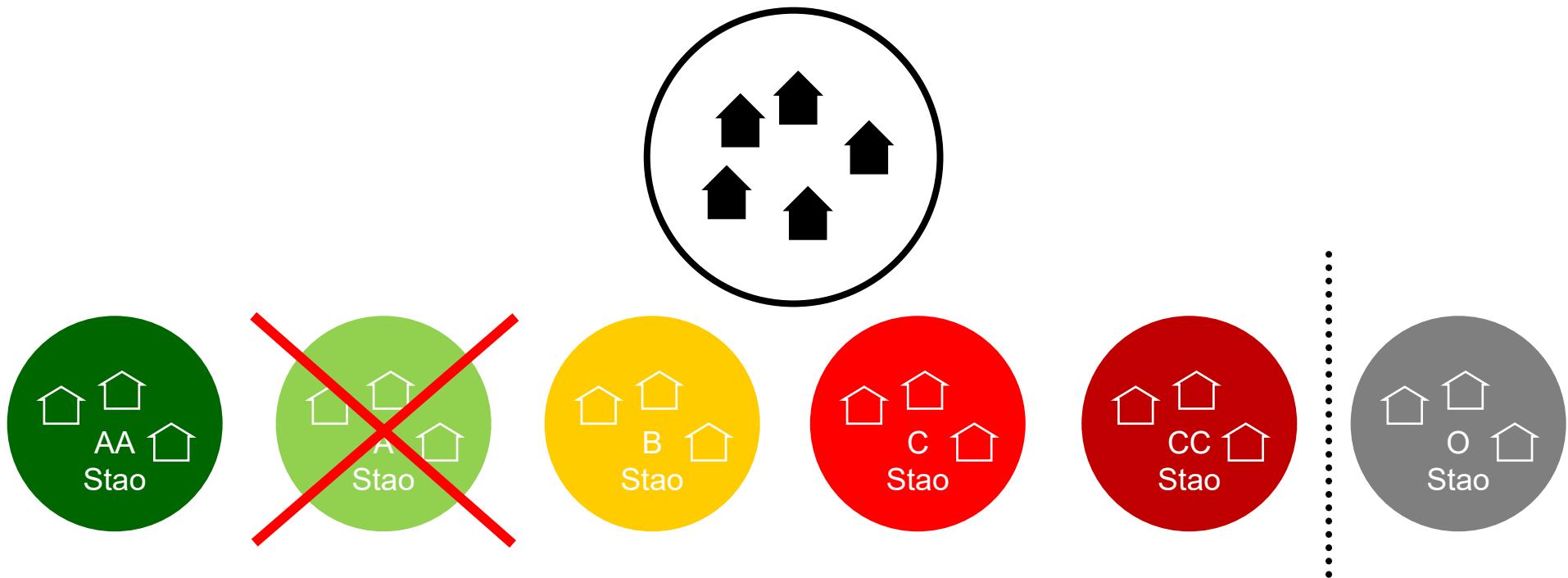
Bewirtschaftungseinheiten BWE





Portfoliostrukturierung

Bewirtschaftungseinheiten BWE





Portfoliostrukturierung

strategische Einteilung & Leitideen

Sachplan Militär
Stationierungskonzept
Immobilienrat V

Handlungs-
anweisungen auf
strategischer Ebene



Leitideen für jede BWE

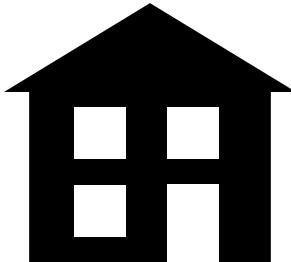
- Raumplanung
- Grundstücke
- Bedürfnisse
- Instandhaltung
- Raum + Umwelt

Ausnahmen



Portfoliostrukturierung

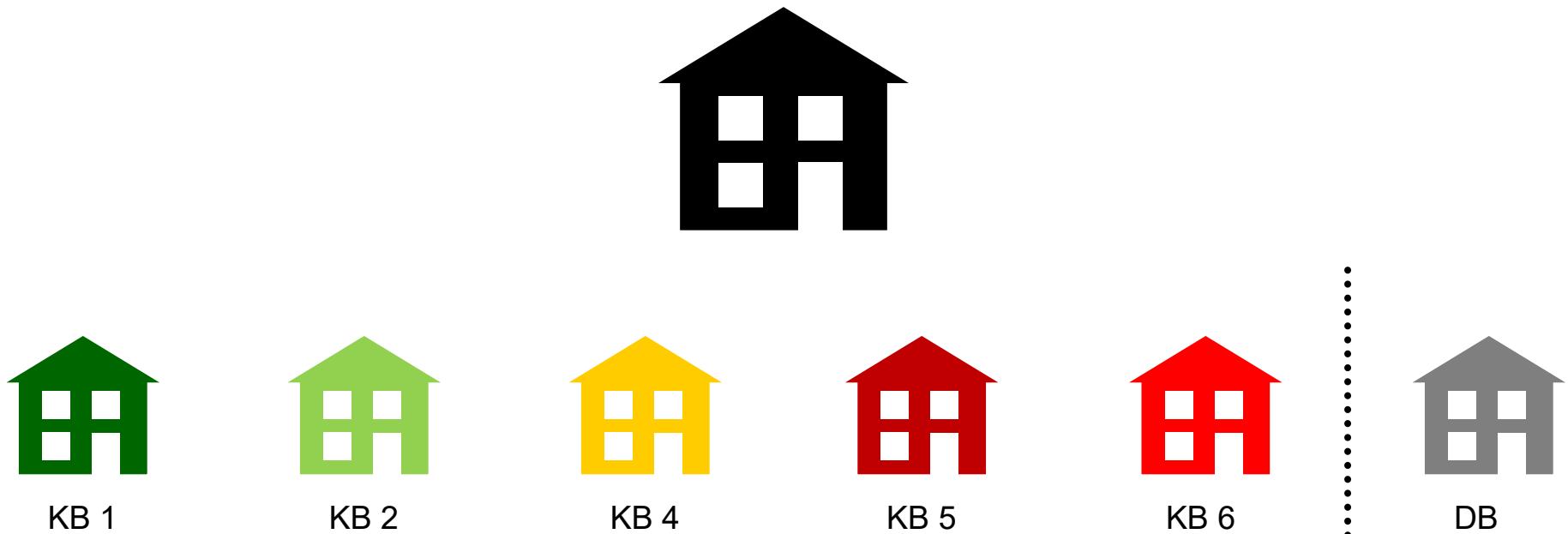
Gebäude, Anlagen, Grundstücke





Portfoliostrukturierung

Gebäude, Anlagen, Grundstücke



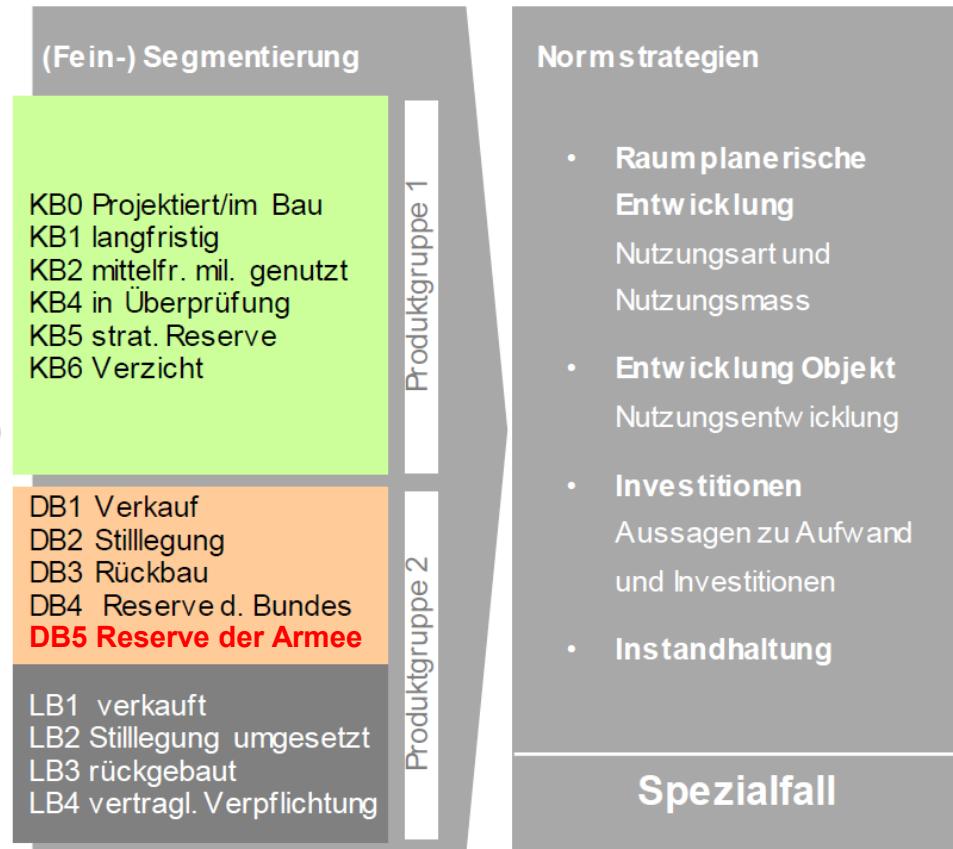


Portfoliostrukturierung

Segmentierung & Normstrategien

Entscheide Nutzung
z.B. Verzichtsplanung
MI/NU

Erkenntnisse
individuelle strat.
Planung



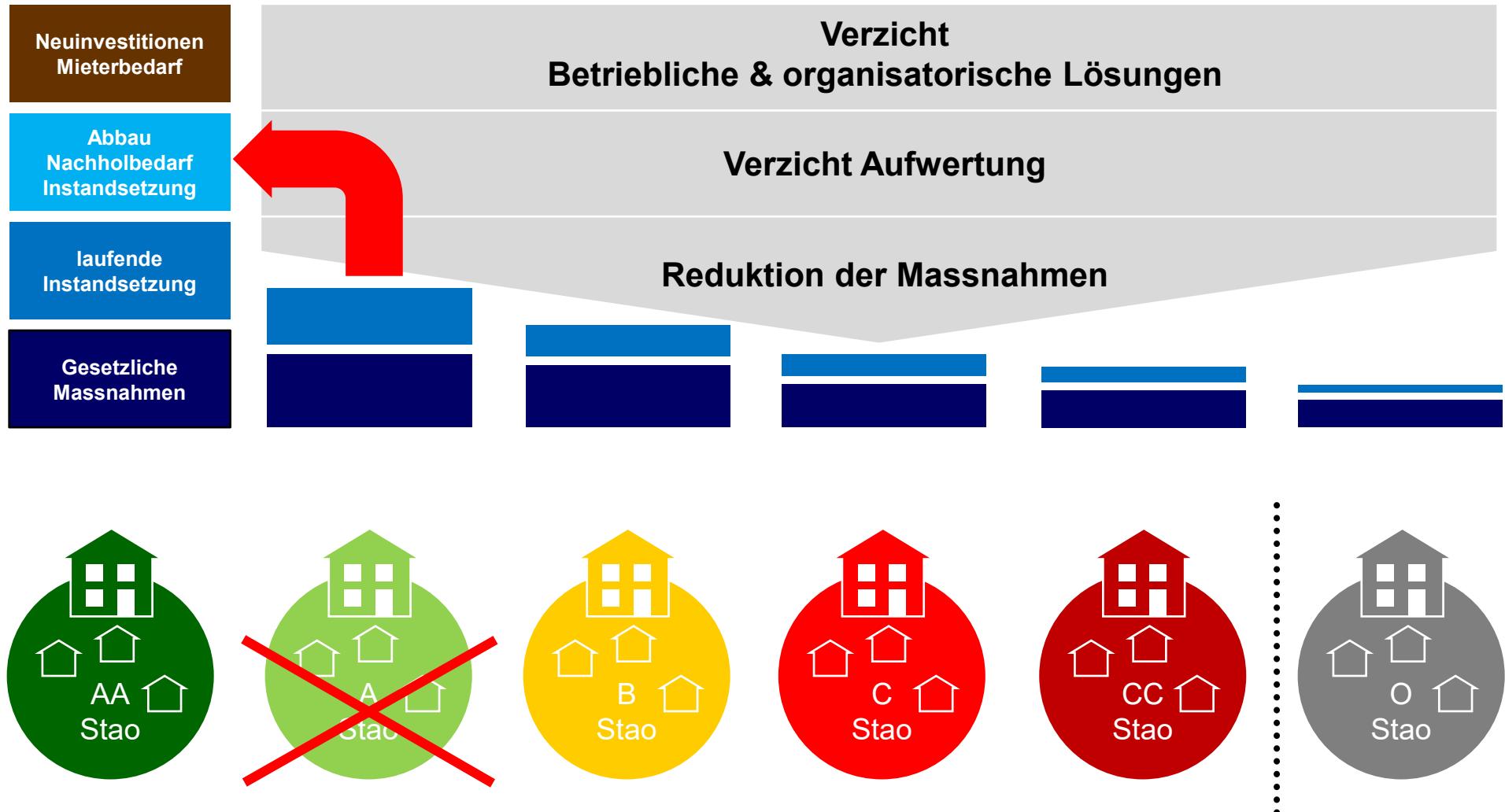
Handlungs-
anweisungen auf
operativer Ebene:

MI/NU: Bedarf
FM: Instandhaltung
PFM:
Interessenwahrung



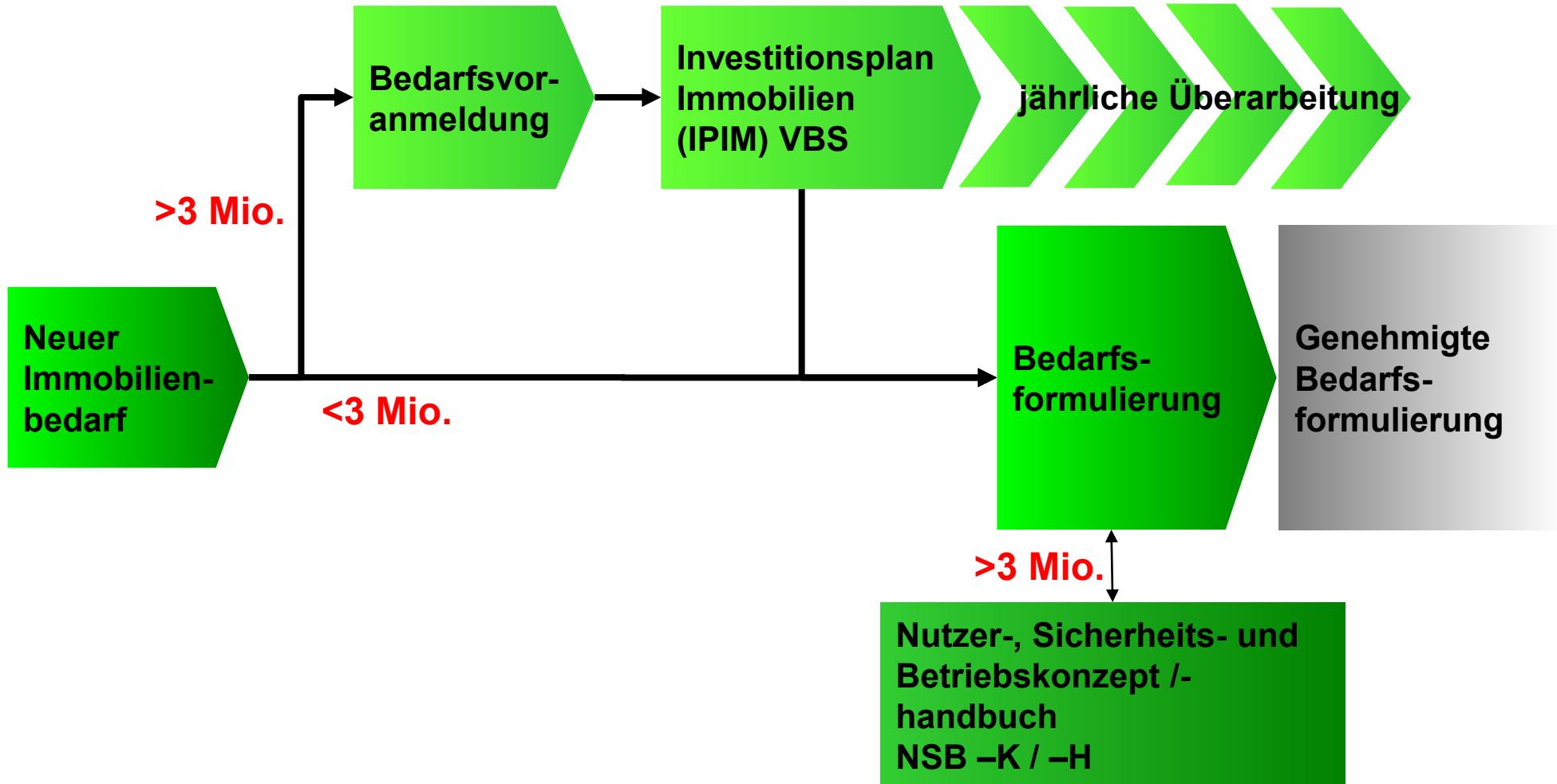
Portfoliostrukturierung

Strategische Stossrichtung Ausgaben





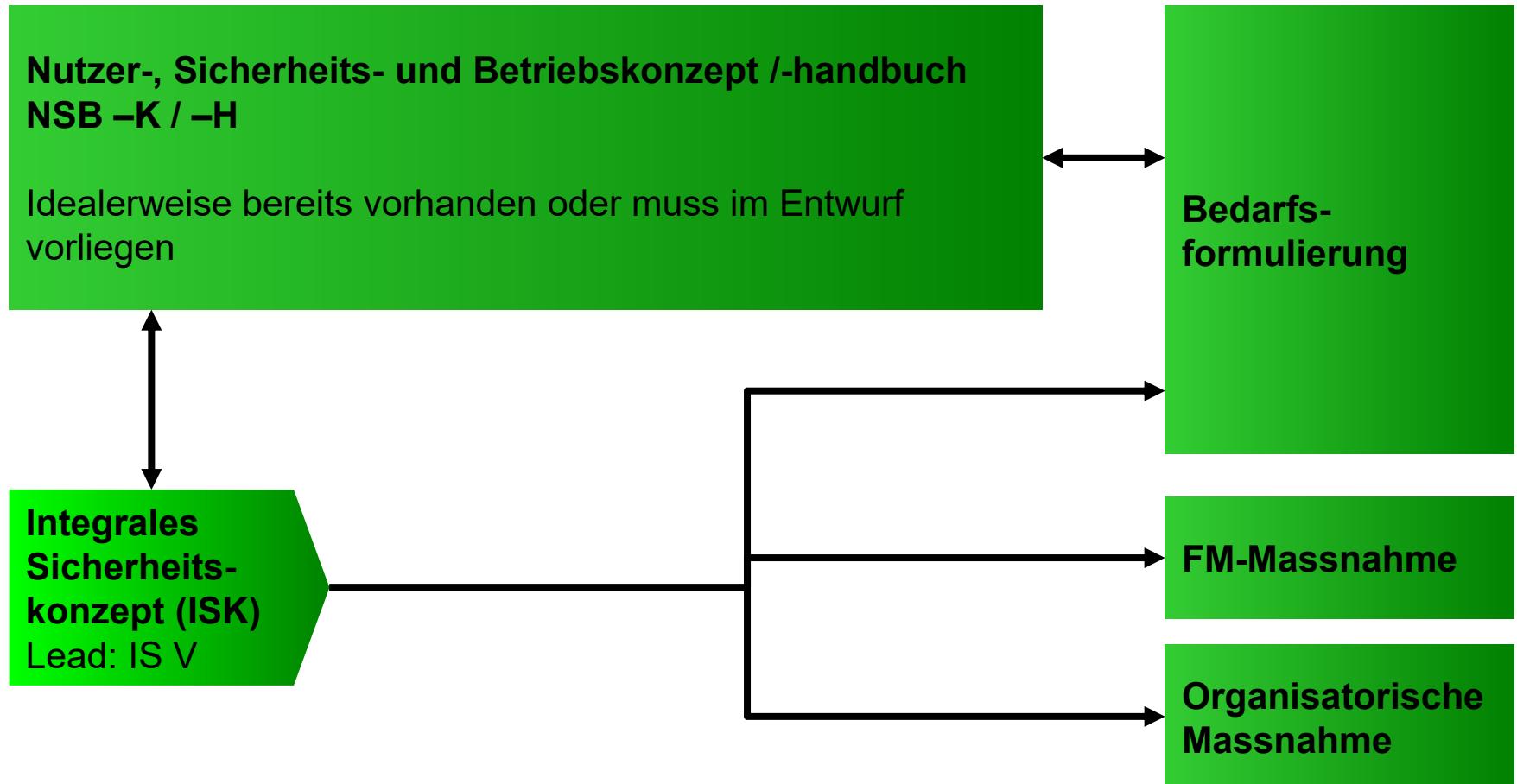
Immobilienplanung/ Bedarfsvoranmeldung /-formulierung





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

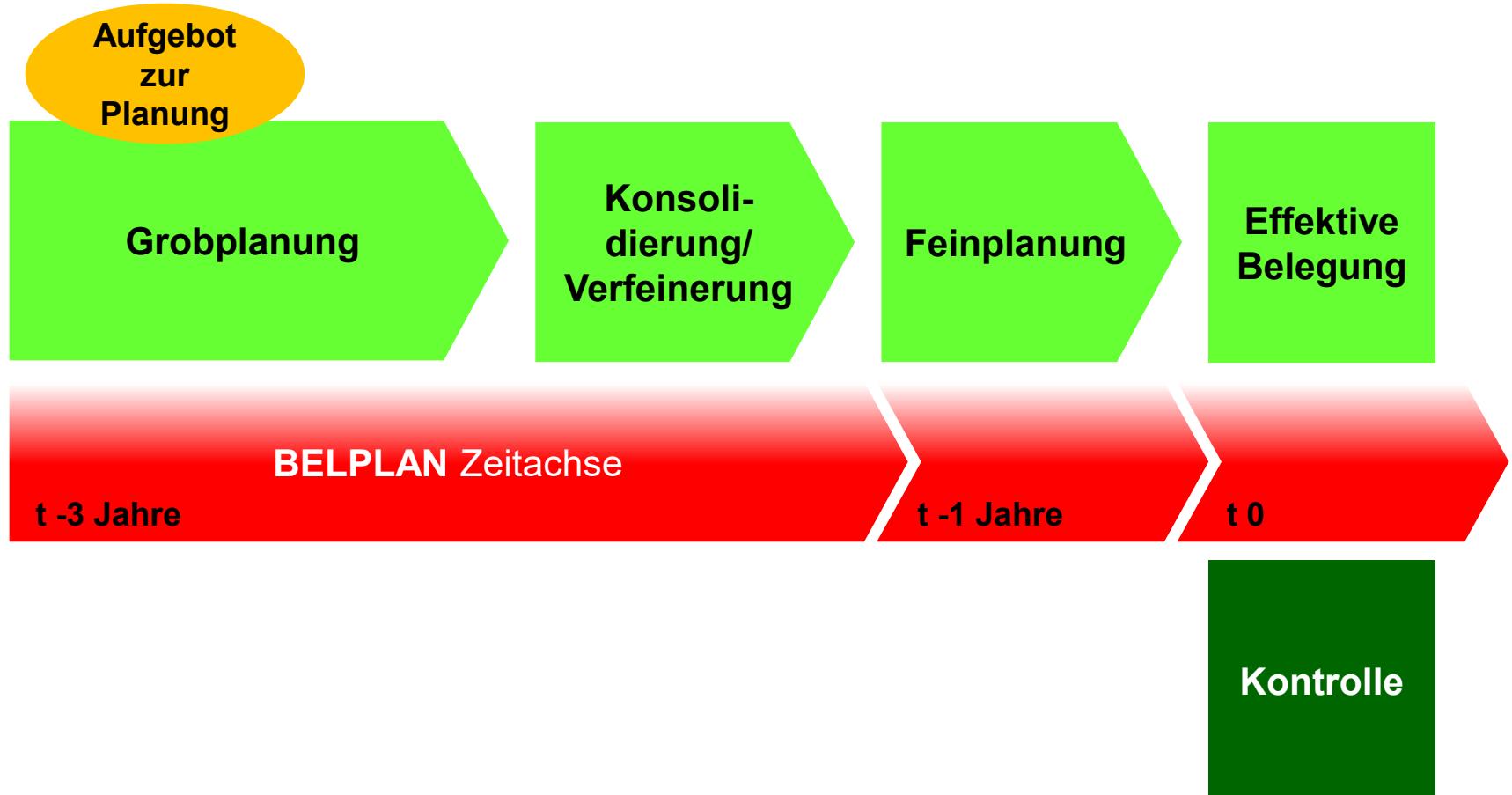
Formular

	Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Sport VBS Bundeskantonsamt für Rüstung armasuisse armasuisse Immobilien
Erstellungsdatum: 09.10.2023		Beilage(n) INTERN
Bedarfsvoranmeldung		
Vorhaben Nr. (SAP PS) Vorhabenart Schutzzone (Anlageschutz)	Nutzerbedürfnis Keine	armasuisse Immobilien Portfolio- + Umweltmanagement Fachbereich PFM Guisanplatz 1 3003 Bern
Antragsteller Mieter Antragsteller Nutzer (OE)	Wählen Sie den Mieter Wählen Sie den Nutzer	Wählen Sie die Einteilung
Bewirtschaftungseinheit (Nr. BVE, Bezeichnung, Strategie)		
Wichtigstes Objekt (AOID, Bezeichnung, CH-weit = 9000/C/H)		
politische Gemeinde/Kanton		Wählen Sie ein Element
Bedarfstitel (max. 40 Zeichen)		
Bedarfskurztext (max. 400 Zeichen, aussagekräftige Zusammenfassung, möglichst keine Abkürzungen)		
Nutzung Kosten	In Wochen pro Jahr Grobkosten in Fr. (+40%) Geschätzter Anteil wertvermehrend Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr Einsparpotenzial Amortisationsdauer	Belegung in % Fr. Jahre Wählen Sie den Anteil wertvermehrend
Projektategorie Finanzierungsvorschlag Begründung	<input type="checkbox"/> Gross (> Fr. 10 Mio.) <input type="checkbox"/> Mittel (Fr. 3 bis 10 Mio.) <input type="checkbox"/> Klein (< Fr. 3 Mio.) Wählen Sie ein Element aus. Wählen Sie ein Element aus.	
Abhängigkeiten Bezugstermin Geplante Nutzungsdauer Bemerkungen		
Kategorie	Wählen Sie ein Element aus.	
Nutzer	Nutzer	Mieter
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.



Belegungssteuerung

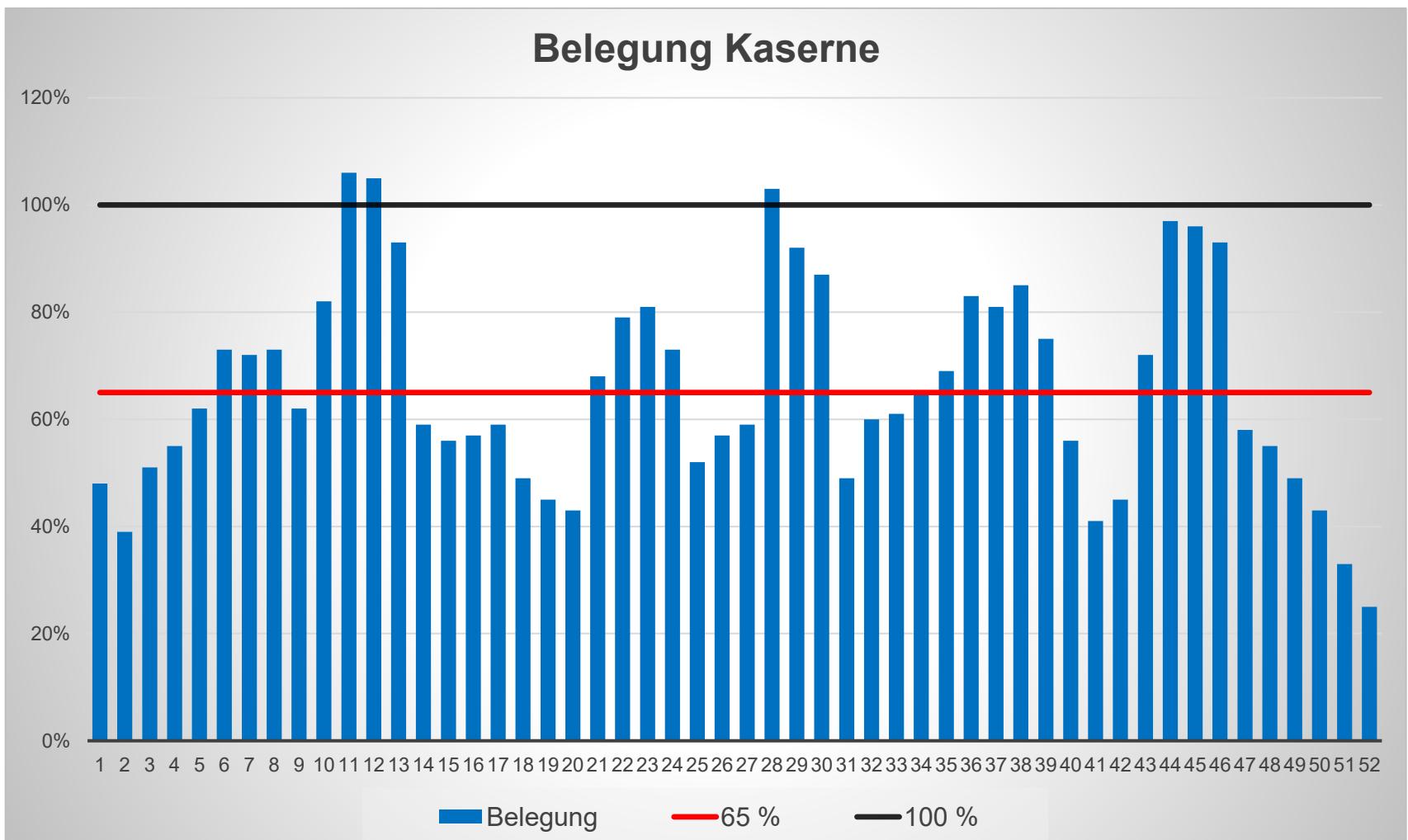
Planung der Raumzuteilung mit BELPLAN





Belegungssteuerung

Belegung BELPLAN



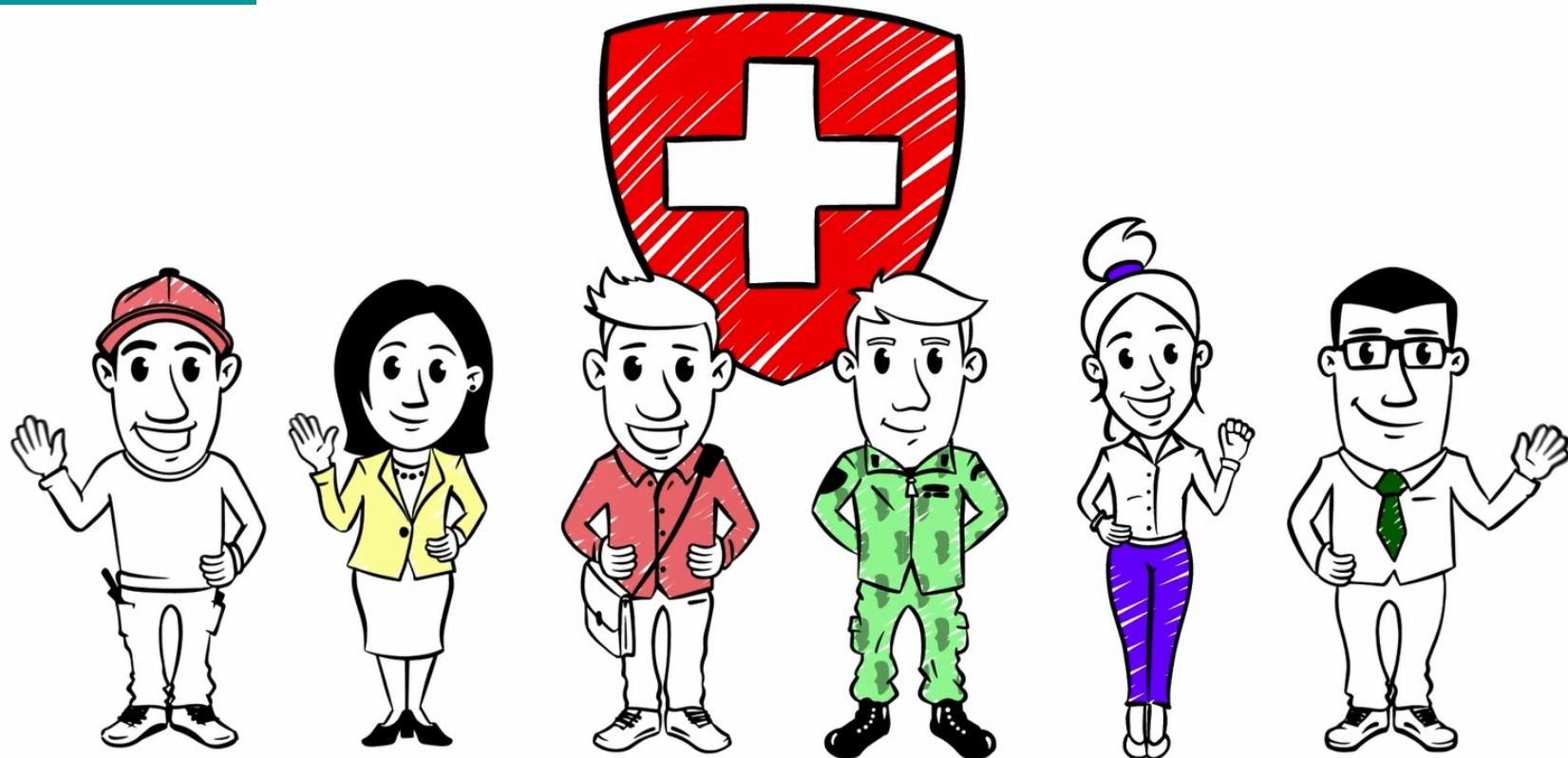


WIBE / WIRE

Ausbildungsvideo



Ausbildungen Immobilienmanagement VBS:
Immo-Portal Ausbildung: Anmeldung, Lernvideos, Unterlagen
(admin.ch)



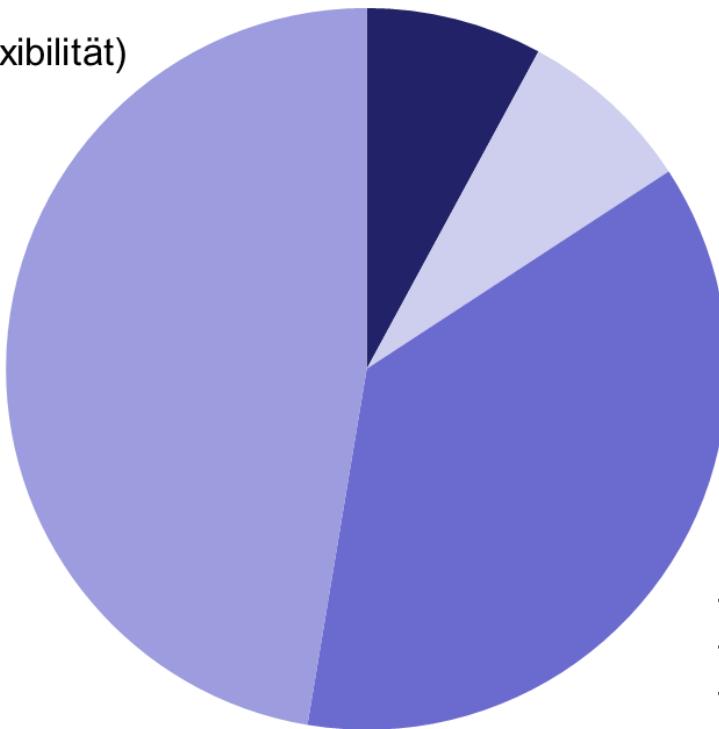


WIBE / WIRE

Kostentreiber bei Immobilienvorhaben

Nutzer - Grundbedarf (40 – 50%)

- Fläche
- Volumen
- Standort (-flexibilität)



Ausbaustandard (5 – 10%)

- Oberflächen
- Materialisierung
- Apparate und Einbauten

Rechtskonformität / Vorbildfunktion (5 – 10%)

- Natur- & Denkmalschutz
- Energie
- Erdbeben
- Brandschutz
- Auflagen Baumaterialien

Nutzeranforderung (30 – 40%)

- Klima (Temperatur, Feuchte)
- Sicherheit / Security
- Verfügbarkeit
- Nutzungsdauer
- Nutzungsintensität (Umgang)



WIBE / WIRE

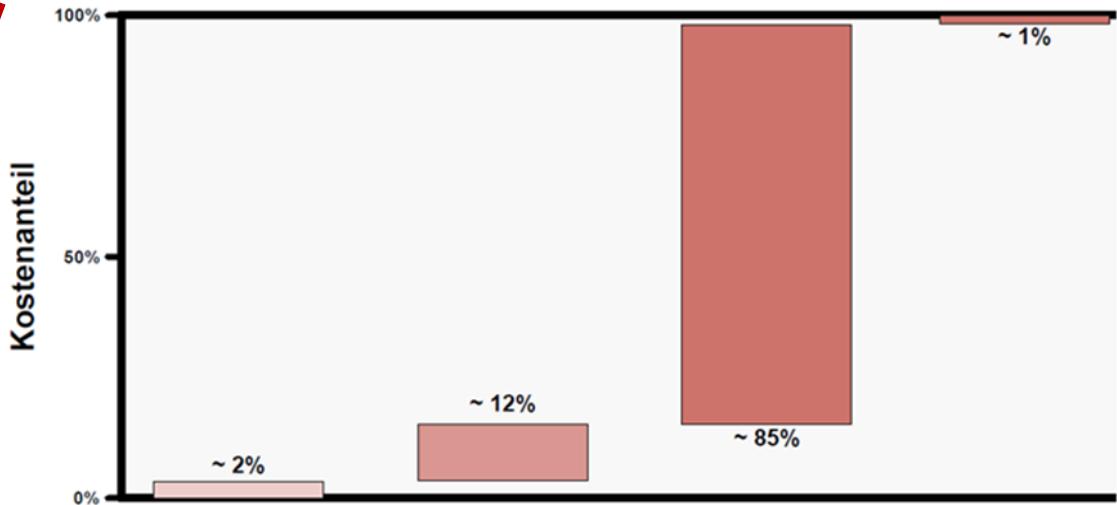
Verteilung der Gesamtkosten

**Kosten
Nutzung**
(Kerngeschäft Nutzer)



Kosten Immobilien

Rollenübergreifende Grundausbildung 2025
Immobilienmanagement VBS



Planung



Realisierung



Nutzung;
Instand-
haltung;
Sanierung

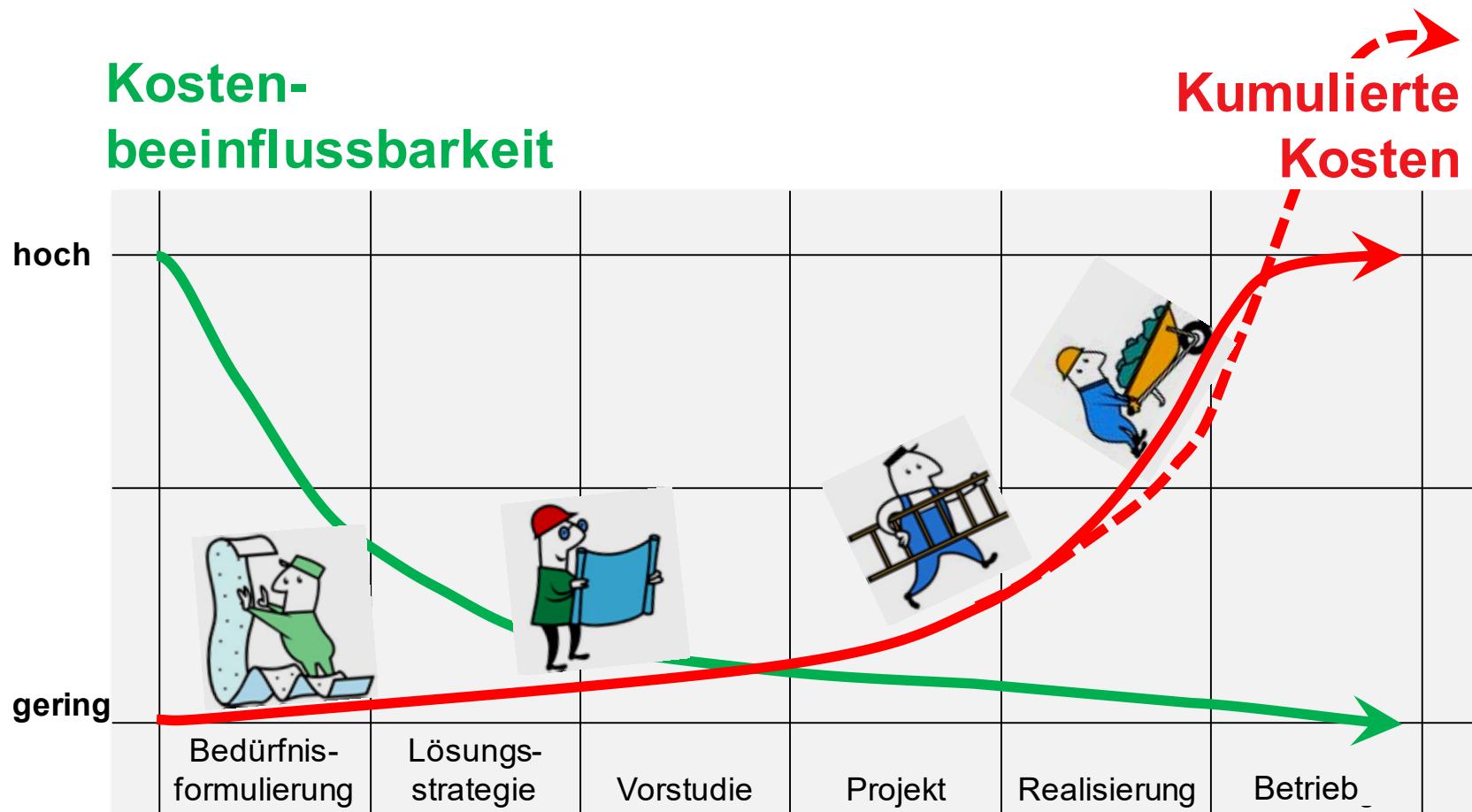


Rückbau



WIBE / WIRE

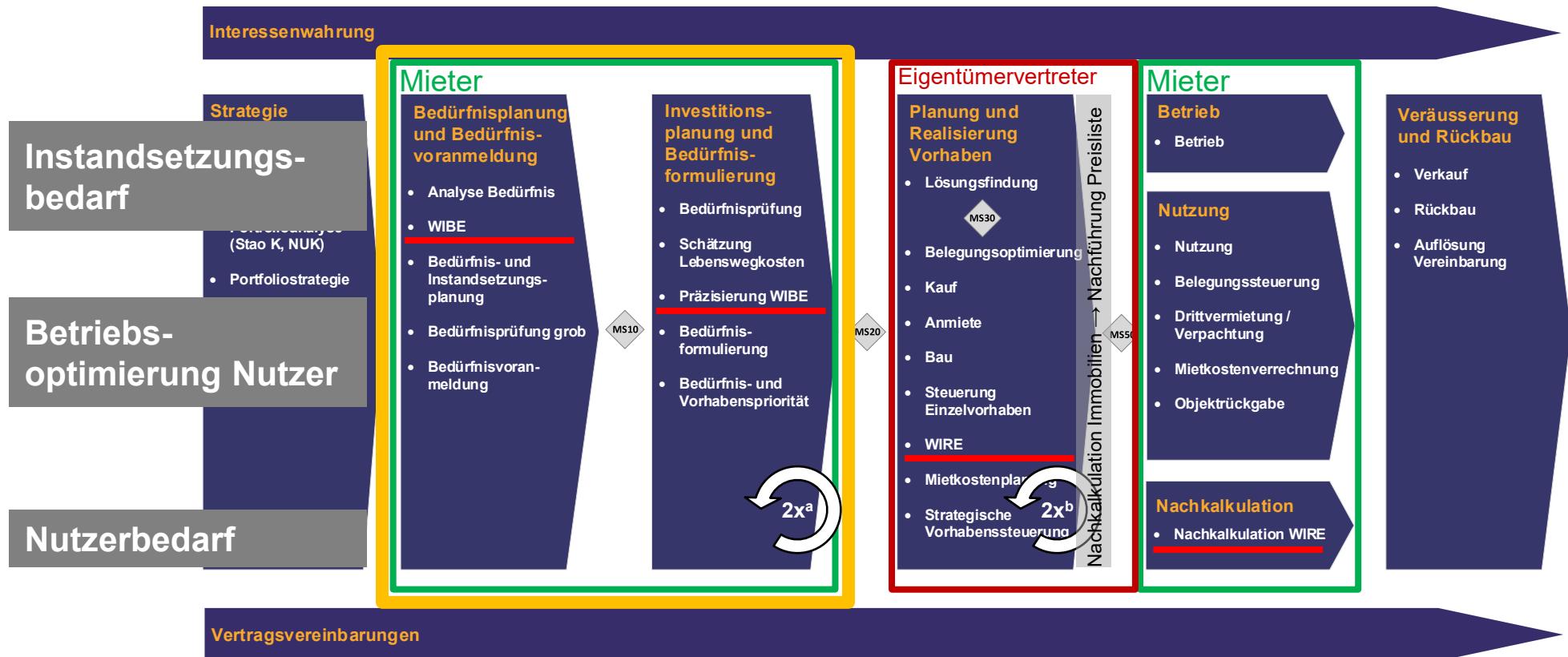
Bedeutung für die Kostenentwicklung





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

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

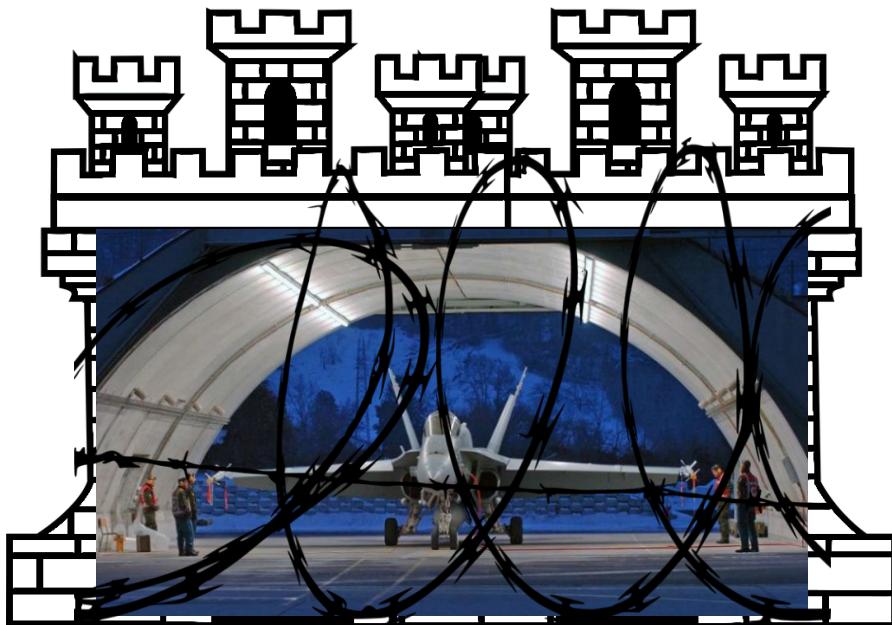
$$\frac{10'000'000}{1'000'000} = 10 \text{ Jahre}$$



WIBE / WIRE

bauliche vs. organisatorische Lösung

Kosten der Härtung: 4 Mio.



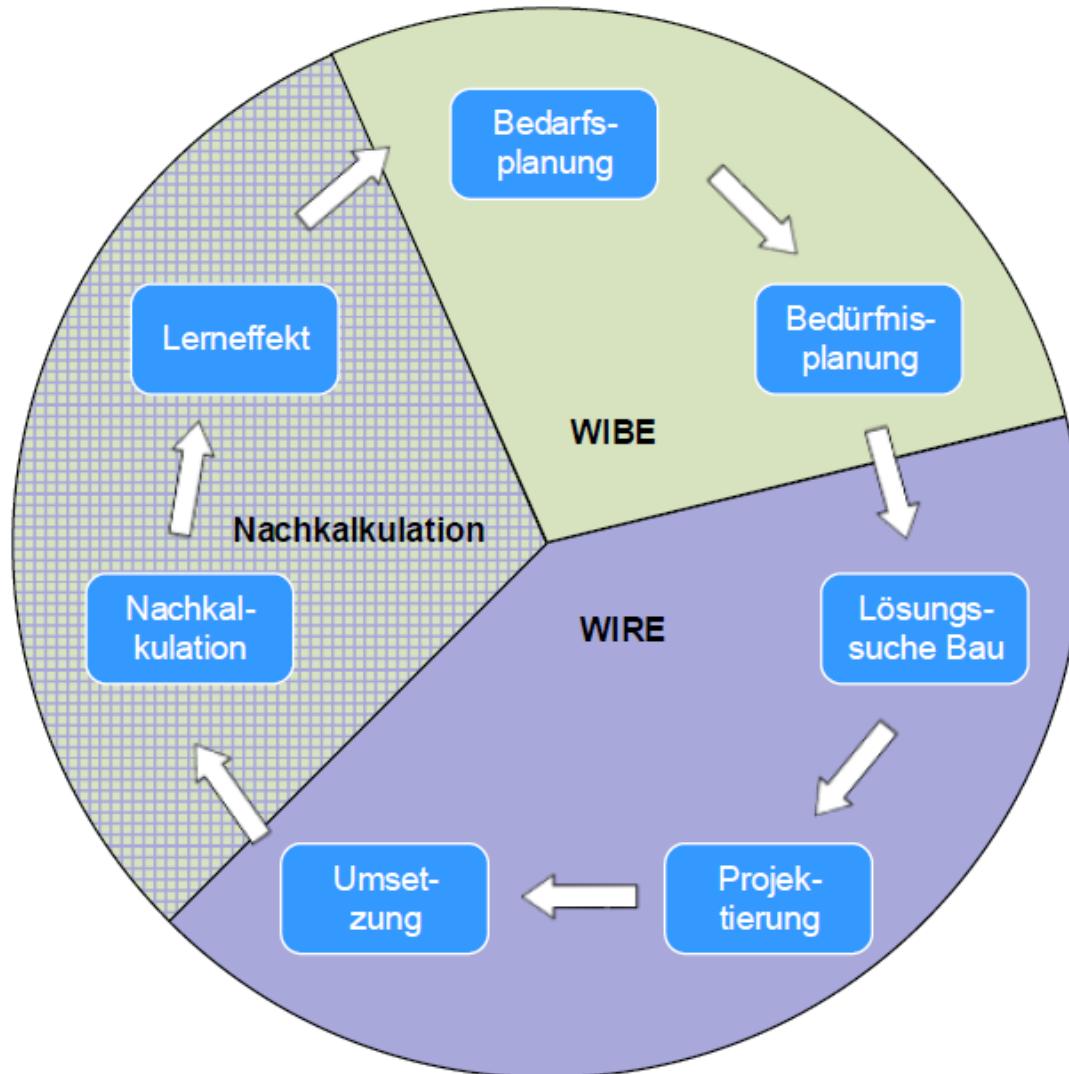
Bewachungskosten für:

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