



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Modul 3

Vertiefungsthemen

Rollenübergreifende Grundausbildung 2024

Immobilienmanagement VBS



Inhalte des Moduls

- Was leistet das Immobilienmanagement VBS
- Portfoliostrukturierung
- Bedürfnisvoranmeldung/-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.)



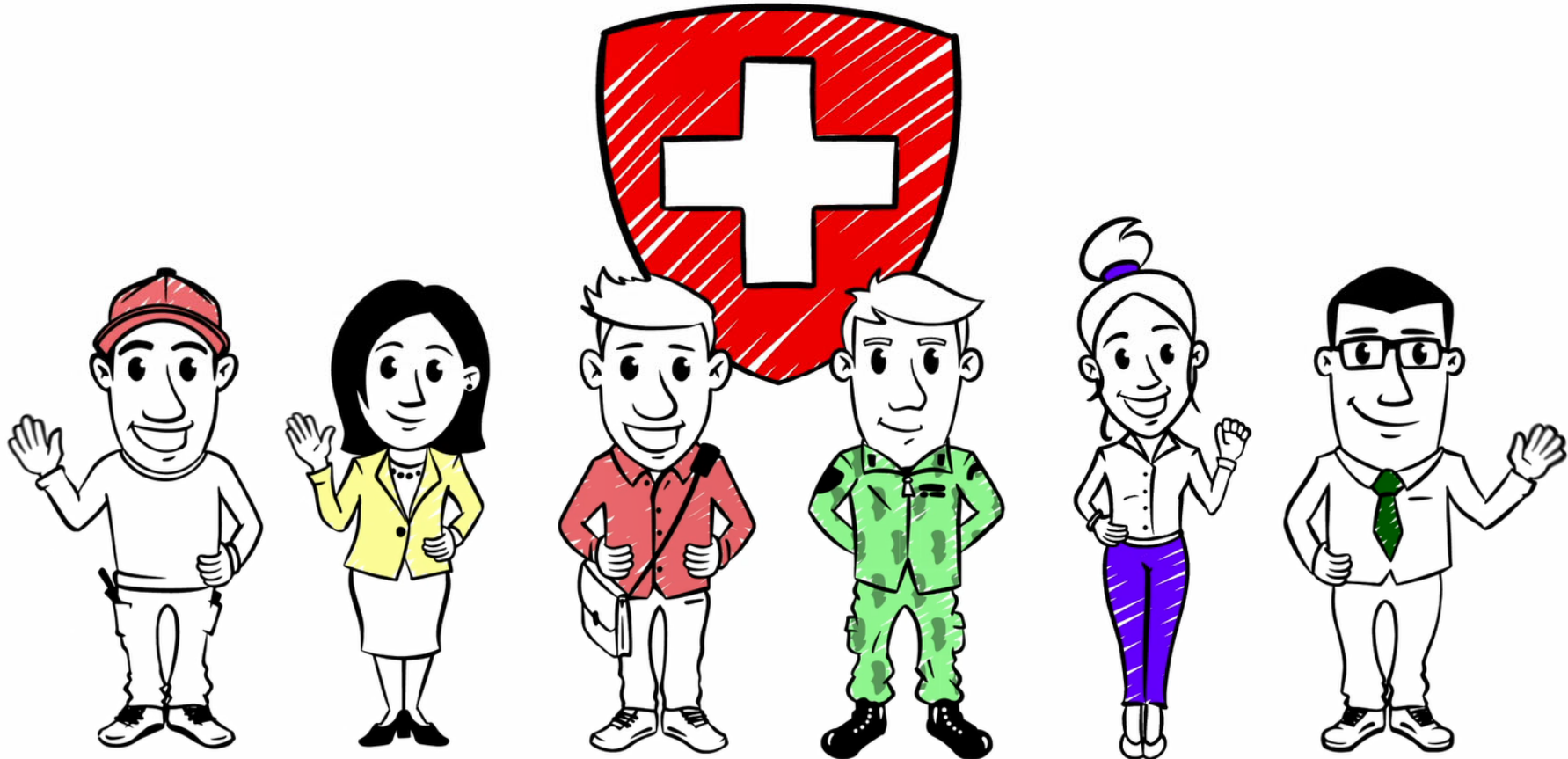


Portfoliostrukturierung





Portfoliostrukturierung und Segmentierung / Ausbildungsvideo





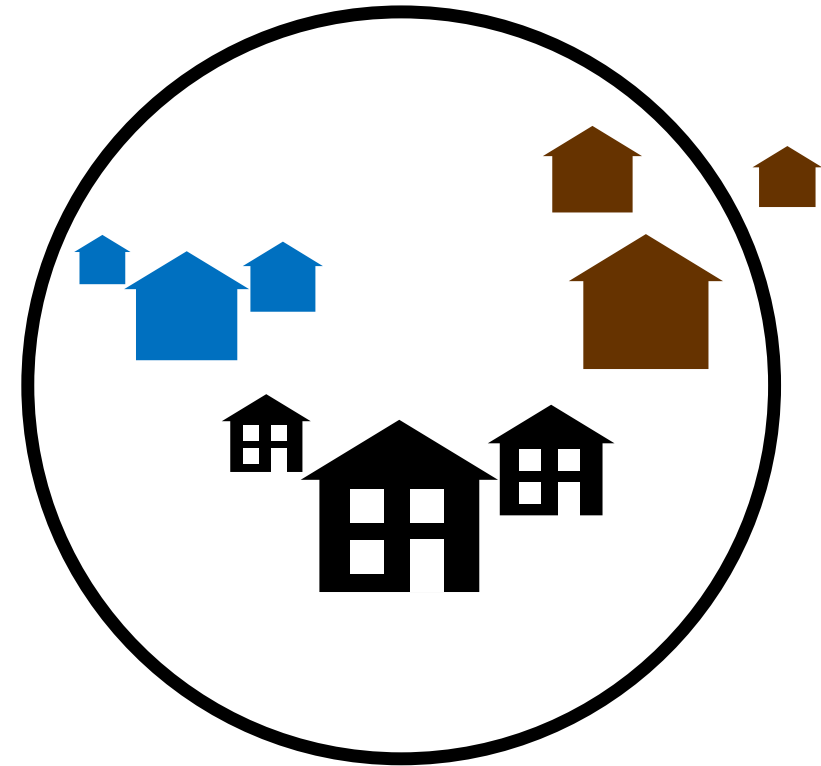
Portfoliostrukturierung



Gebäude, Anlagen, Grundstücke
3960/AA



Wirtschaftseinheit
3960



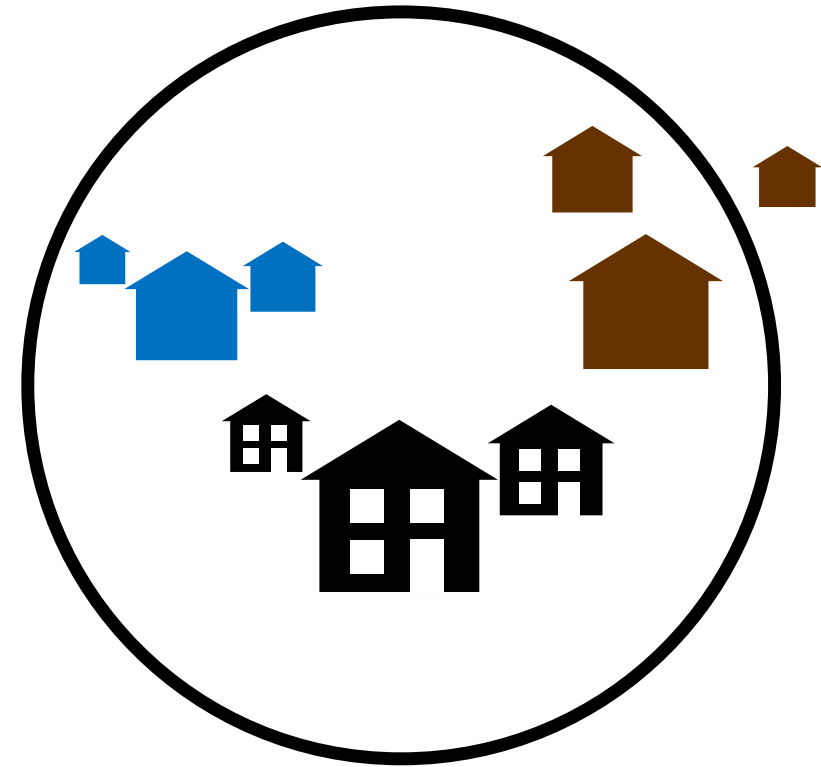
Bewirtschaftungseinheiten
BWE-04.0110



Portfoliostrukturierung



Gebäude, Anlagen, Grundstücke
3960/AA



Bewirtschaftungseinheiten
BWE-04.0110



Portfoliostrukturierung

Bewirtschaftungseinheiten BWE

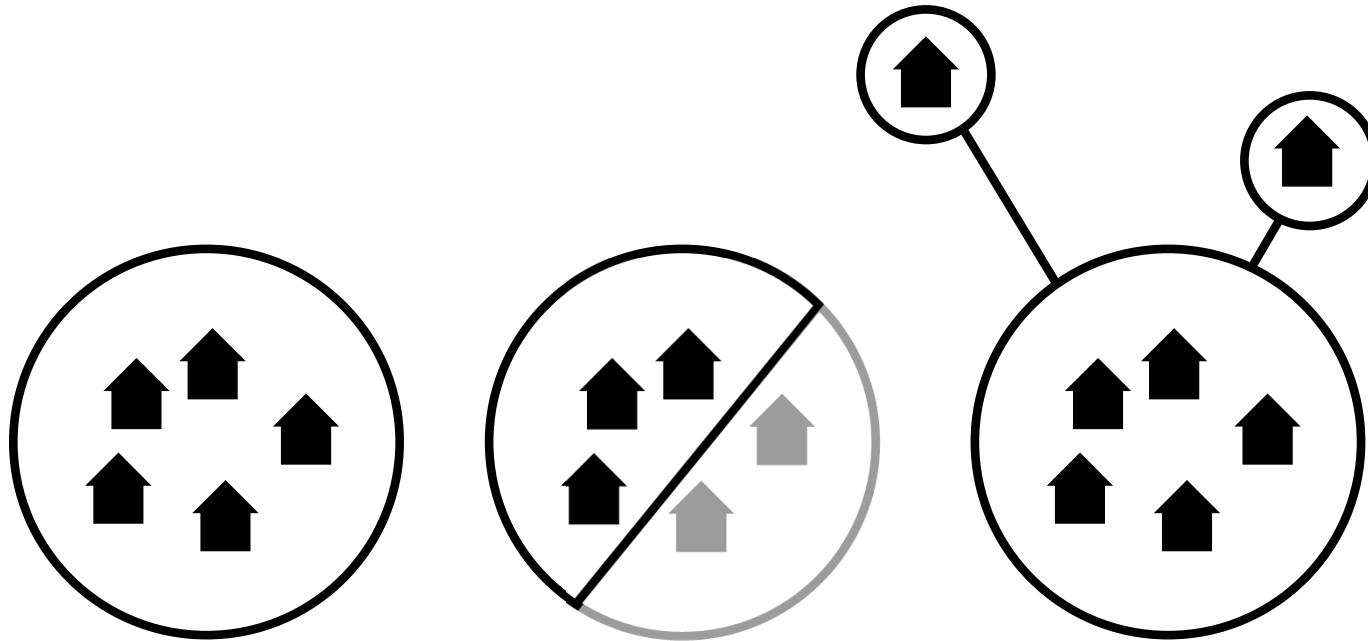


Bewirtschaftungseinheiten
BWE-04.0110



Portfoliostrukturierung

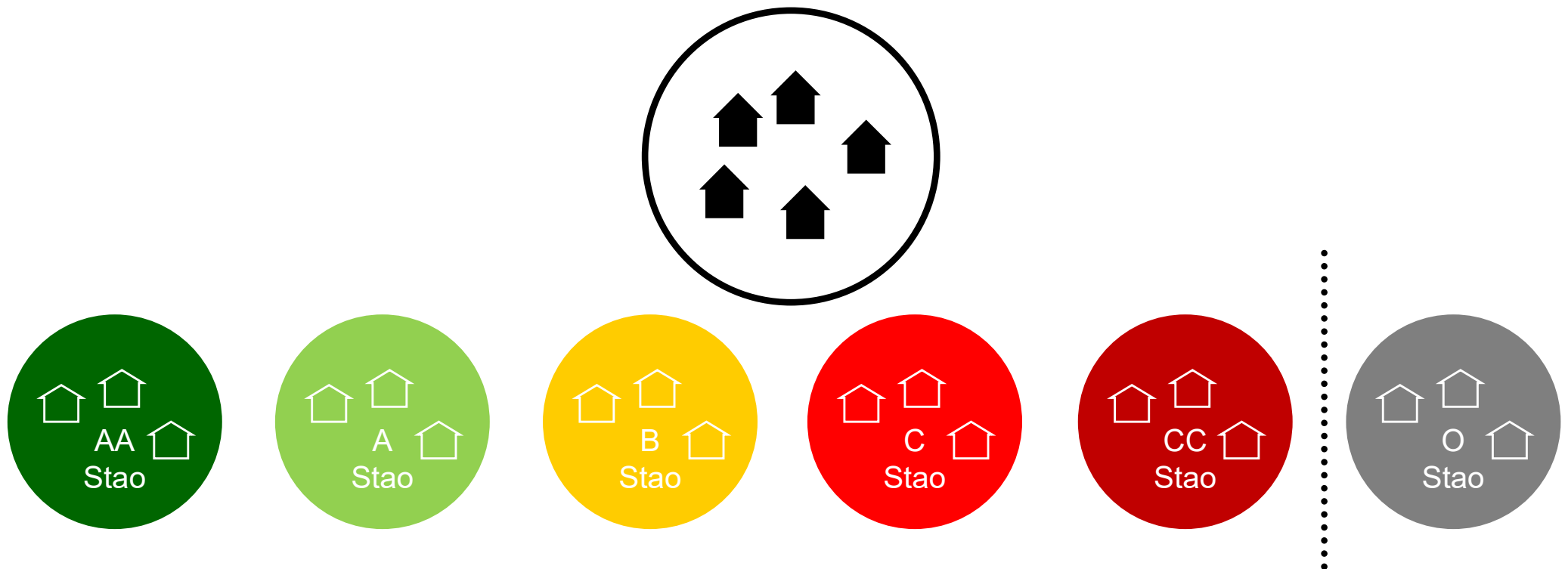
Bewirtschaftungseinheiten BWE





Portfoliostrukturierung

Bewirtschaftungseinheiten BWE





Portfoliostrukturierung

strategische Einteilung & Leitideen

*Sachplan Militär
Stationierungskonzept
Immobilienrat V*

BWE-Einteilungen

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

Leitideen für jede BWE

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

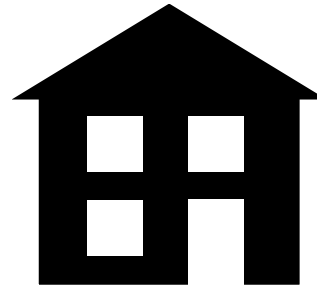
Ausnahmen

*Handlungs-
anweisungen auf
strategischer Ebene*



Portfoliostrukturierung

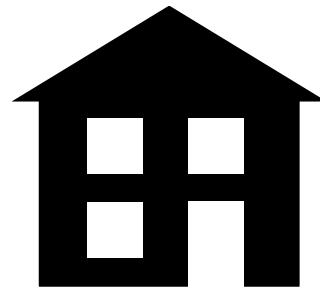
Gebäude, Anlagen, Grundstücke





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

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

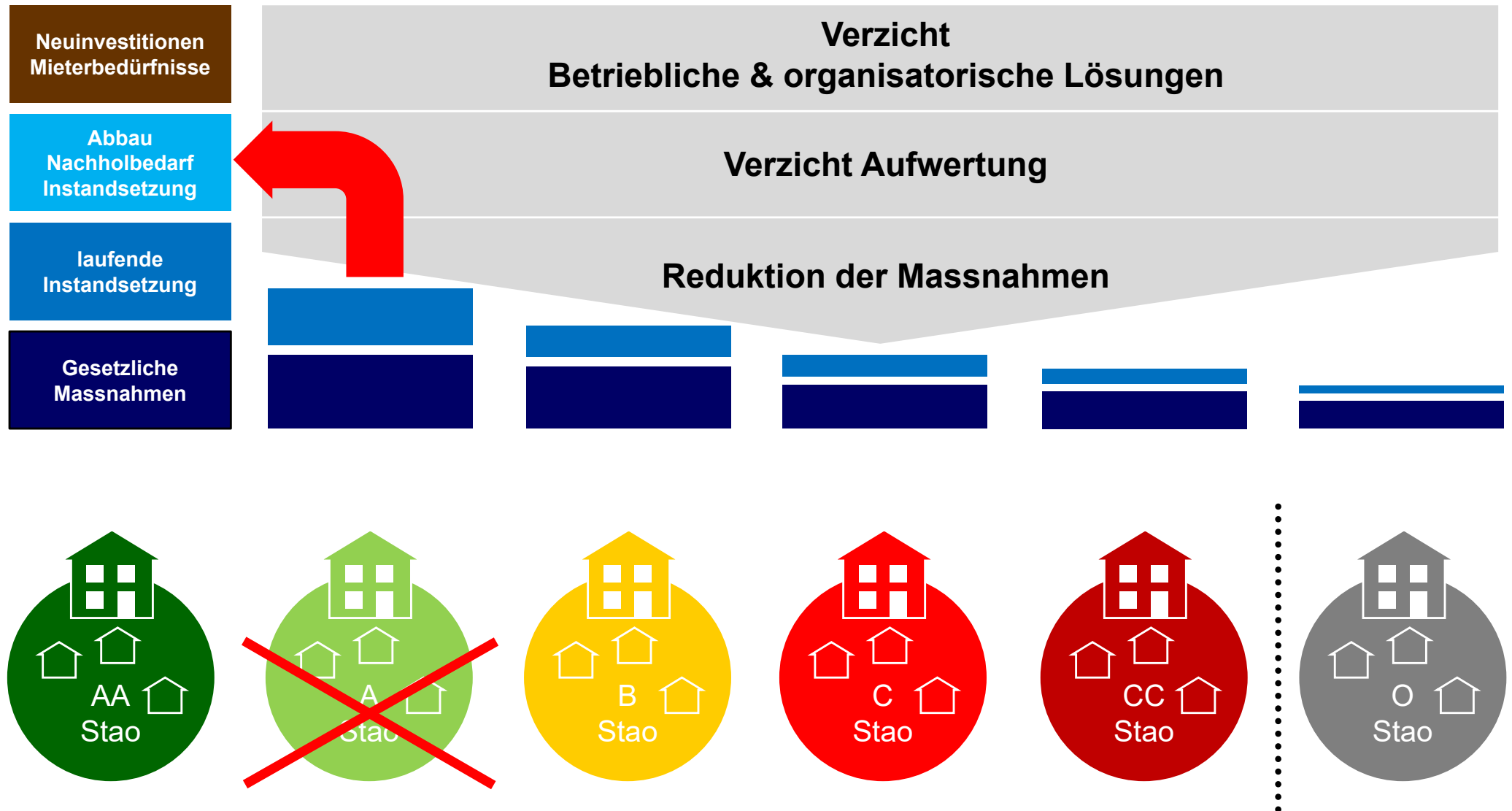
*Handlungs-
anweisungen auf
operativer Ebene:*

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



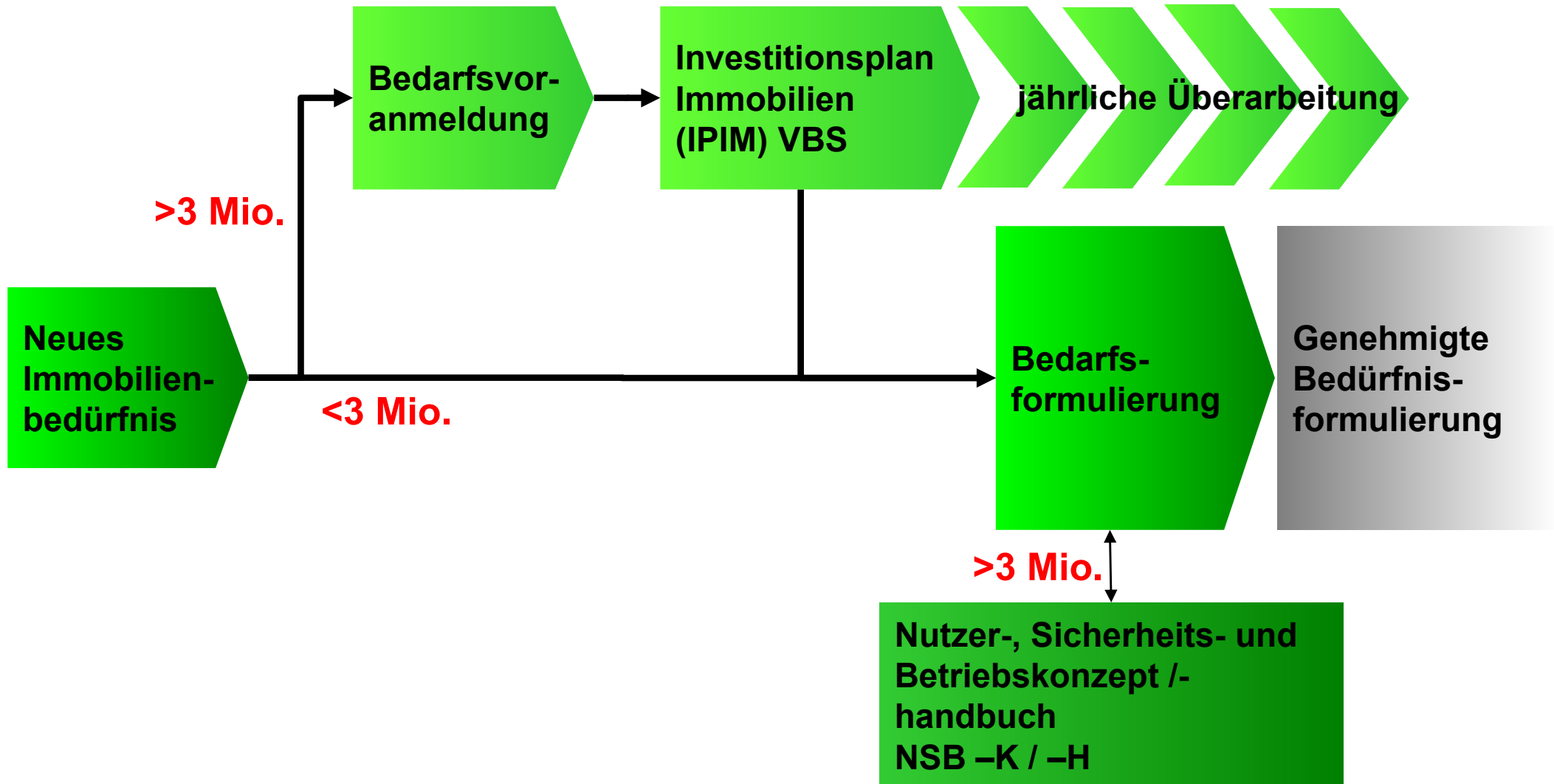
Portfoliostrukturierung

Strategische Stossrichtung Ausgaben





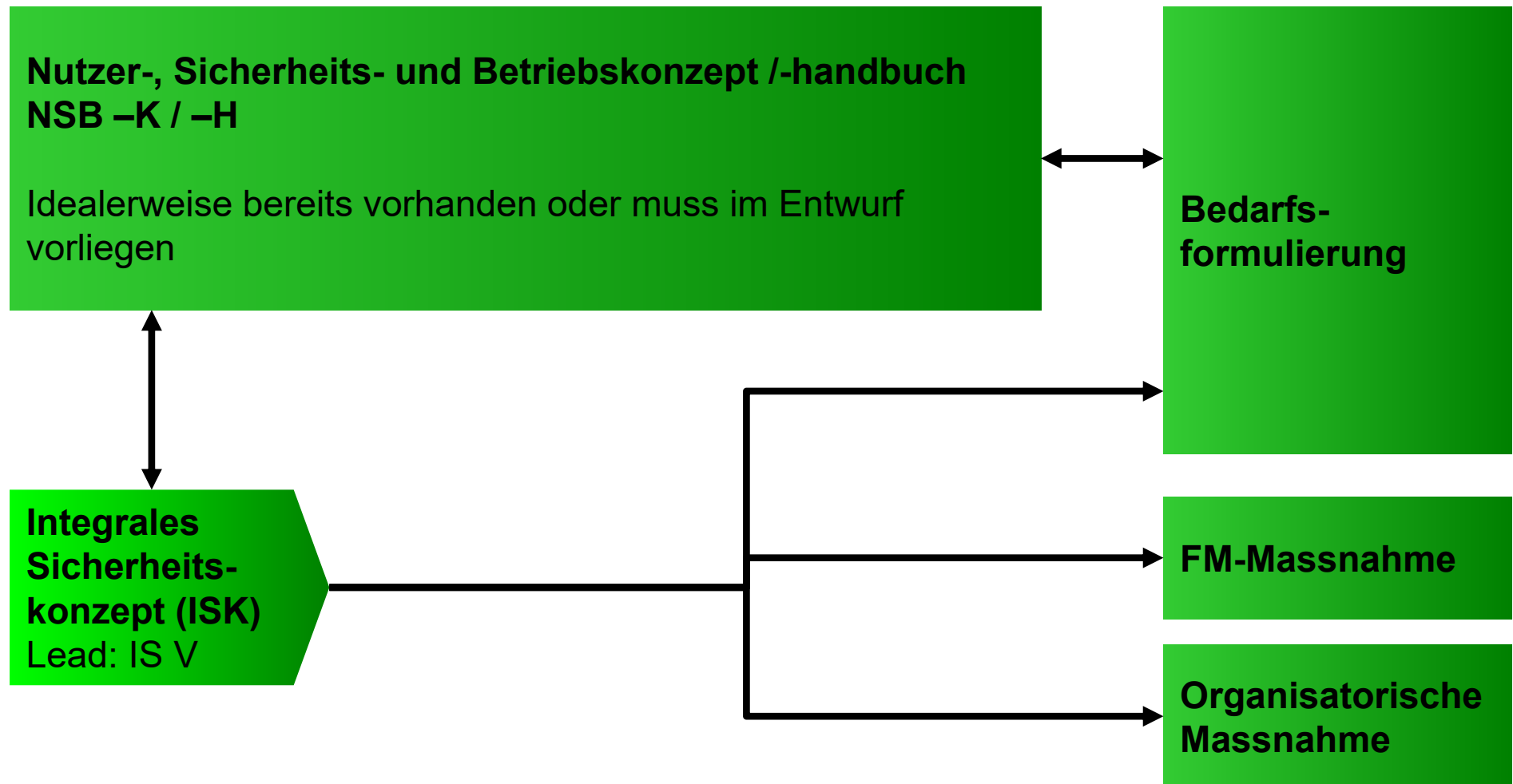
Immobilienplanung/ Bedarfsvoranmeldung /-formulierung





Konzepte

Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept / Integrales Sicherheitskonzept

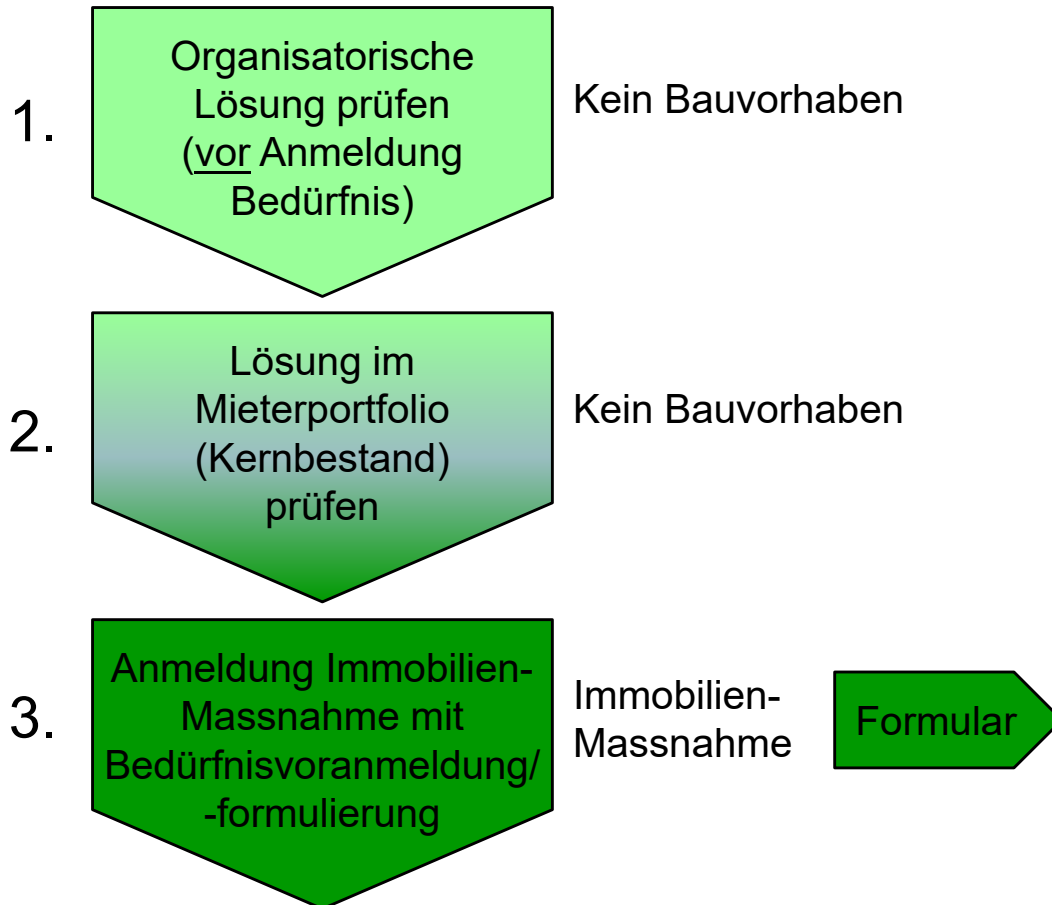




Bedarfsvoranmeldung /-formulierung / NSB-K / ISK

Vorgehen

Drei Schritte zur Anmeldung
Immobilienbedürfnis:



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

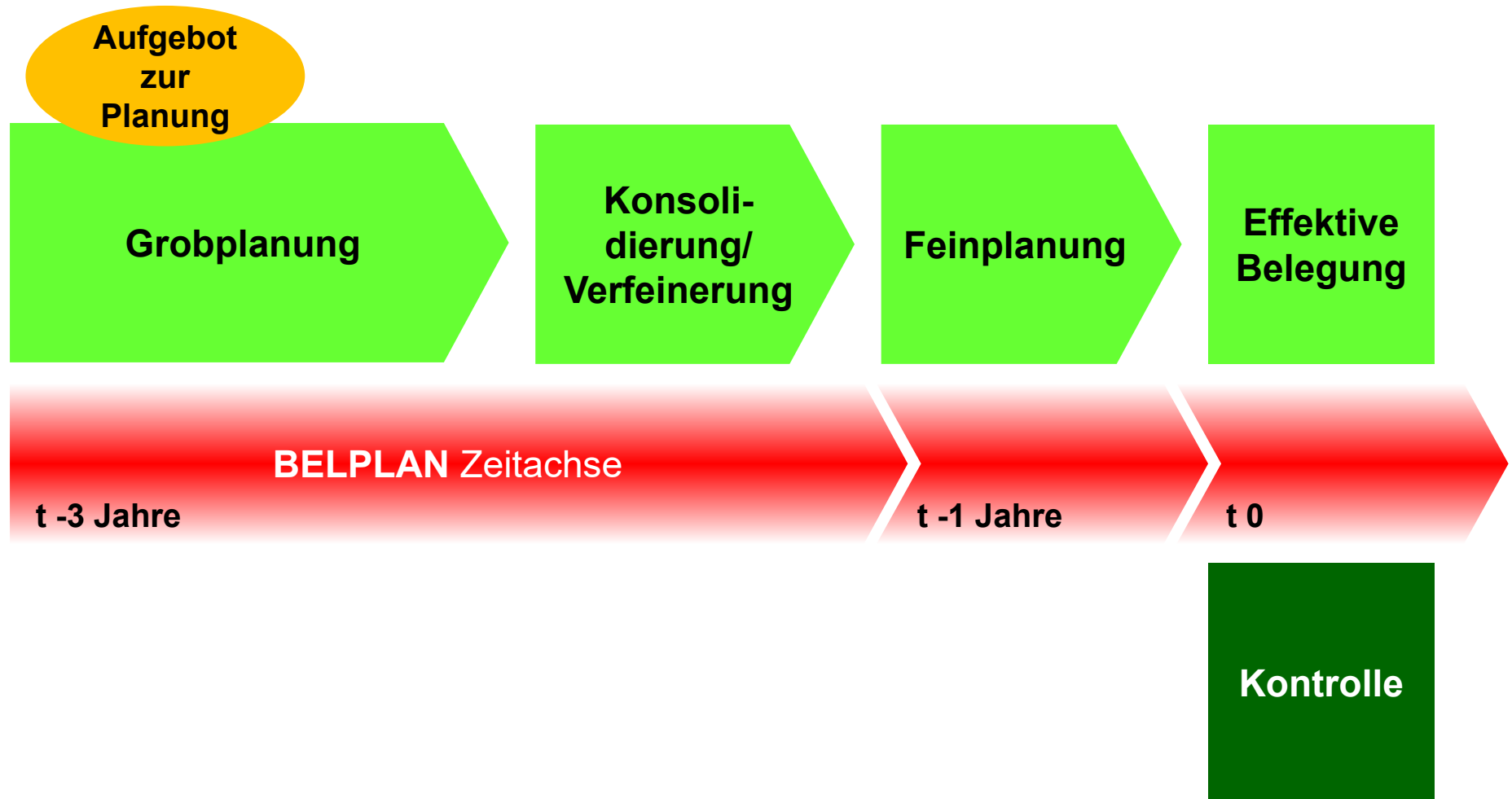
Vorhaben Nr. (SAP PS)	Nutzerbedürfnis	armasuisse Immobilien Portfolio- + Umweltmanagement Fachbereich PFM Guisanplatz 1 3003 Bern
Vorhabenart	Keine	
Schutzzone (Anlageschutz)		
Antragsteller Mieter	Wählen Sie den Mieter	
Antragsteller Nutzer (OE)	Wählen Sie den Nutzer	
Bewirtschaftungseinheit (Nr., BWE, Bezeichnung, Strategie)		Wählen Sie die Einteilung
Wichtigstes Objekt (AOID, Bezeichnung, CH-weit = 9000/CH)		
politische Gemeinde/Kanton		Wählen Sie ein Element aus
Bedarftitel (max. 40 Zeichen)		
Bedarfskurztext (max. 400 Zeichen, aussagekräftige Zusammenfassung, möglichst keine Abkürzungen)		
Nutzung	In Wochen pro Jahr	Belegung in %
Kosten	Grobkosten in Fr. (+/-40%)	Wählen Sie den Anteil wertvermehrend
	Geschätzter Anteil wertvermehrend	
	Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr*	Fr. Jahre
	Einsparpotenzial	
	Amortisationsdauer	
Projektkategorie	☐ Gross (> Fr. 10 Mio.) ☐ Mittel (Fr. 3 bis 10 Mio.) ☐ Klein (< Fr. 3 Mio.)	
Finanzierungsvorschlag	Wählen Sie ein Element aus. Wählen Sie ein Element aus.	
Begründung		
Abhängigkeiten		
Bezugstermin		
Geplante Nutzungsdauer		
Bemerkungen		
Kategorie	Wählen Sie ein Element aus.	

Nutzer Wählen Sie ein Element aus. **Nutzer** Wählen Sie ein Element aus. **Mieter** Wählen Sie ein Element aus.



Belegungssteuerung

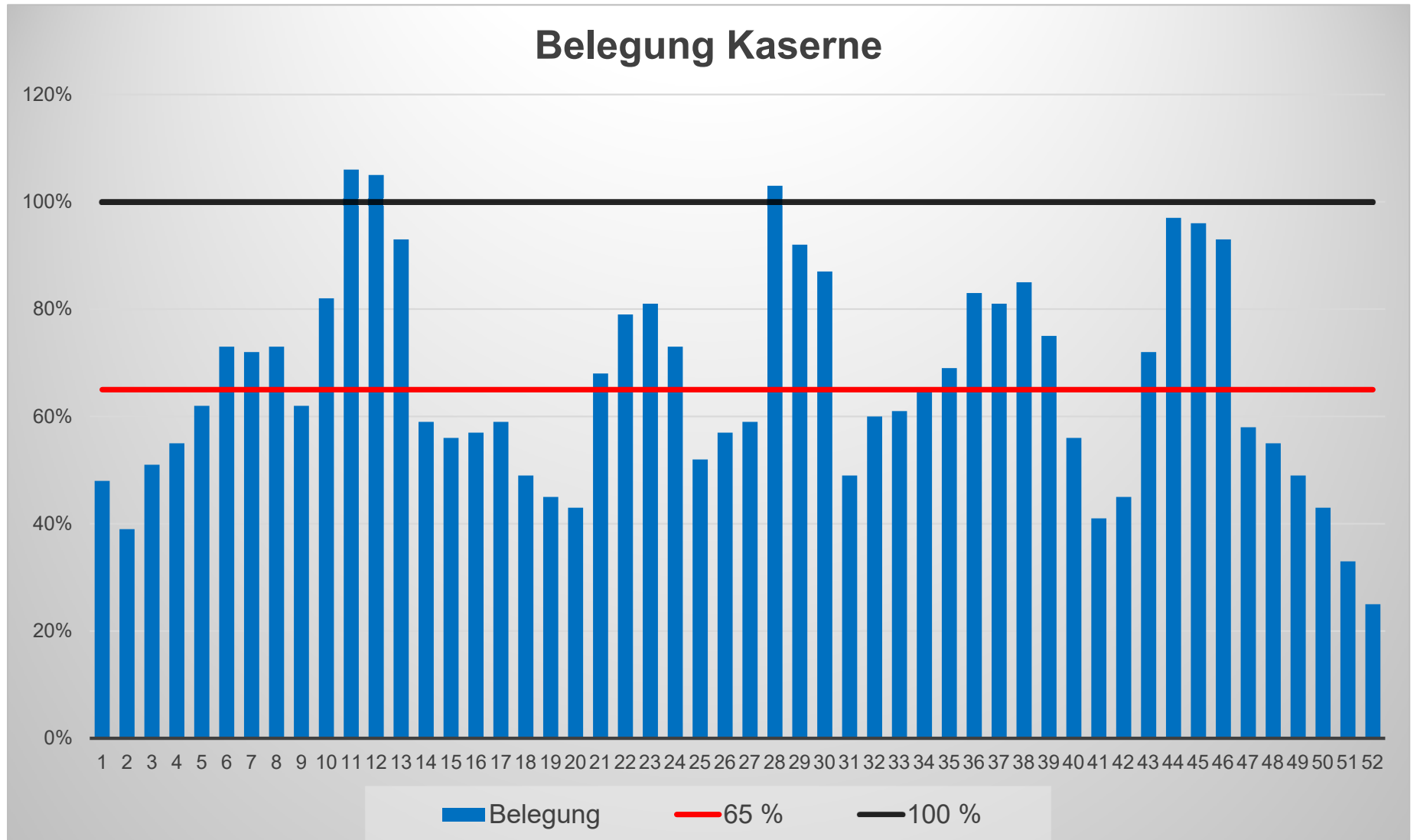
Planung der Raumzuteilung mit BELPLAN





Belegungssteuerung

Belegung BELPLAN



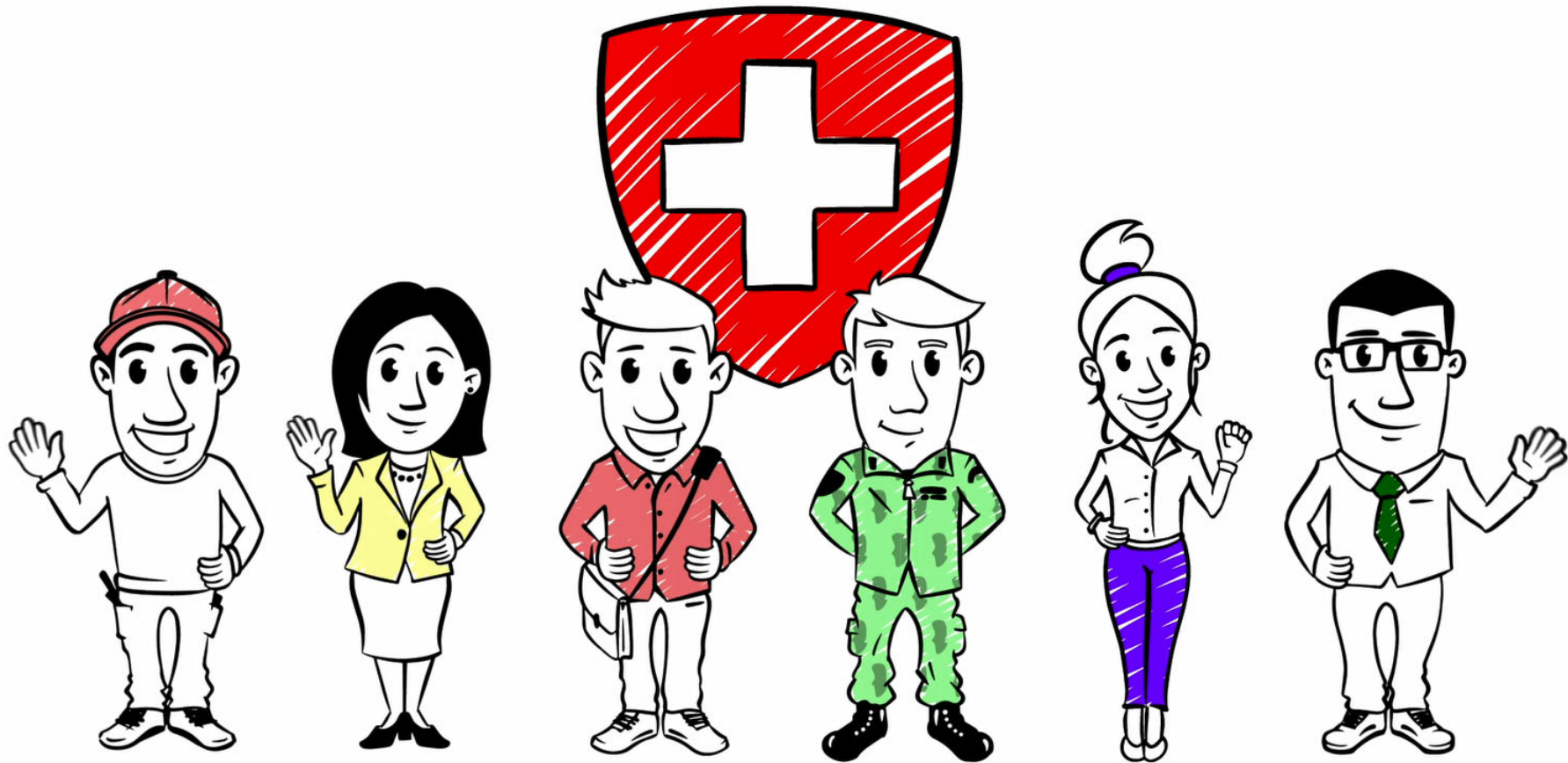


WIBE / WIRE

Ausbildungsvideo



[LMS: WIBE / WIRE Immobilienmanagement VBS](#)





WIBE / WIRE

Kostentreiber bei Immobilienvorhaben

Nutzer - Grundbedarf (40 – 50%)

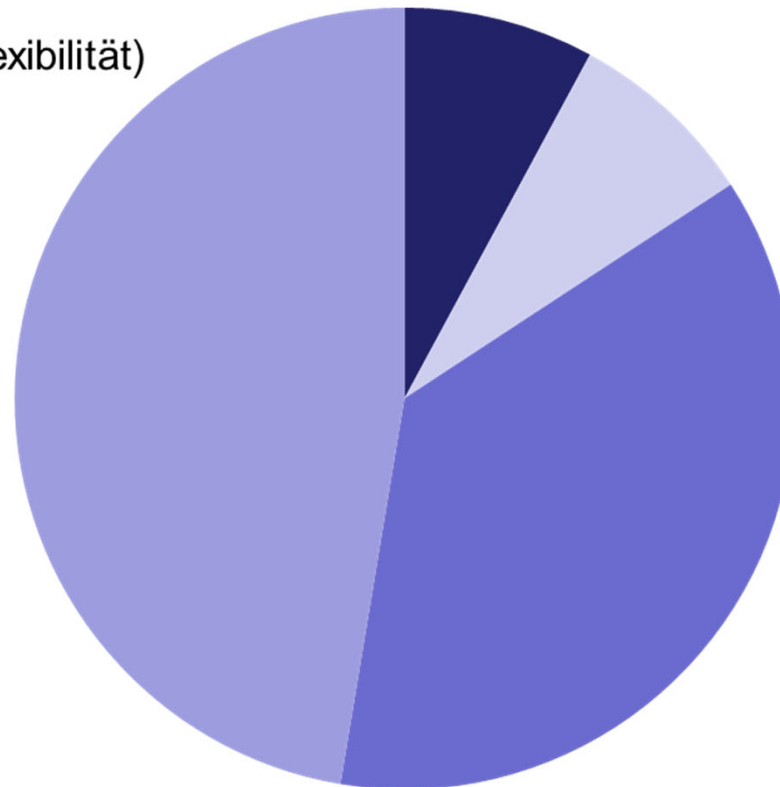
- Fläche
- Volumen
- Standort (-flexibilität)

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)



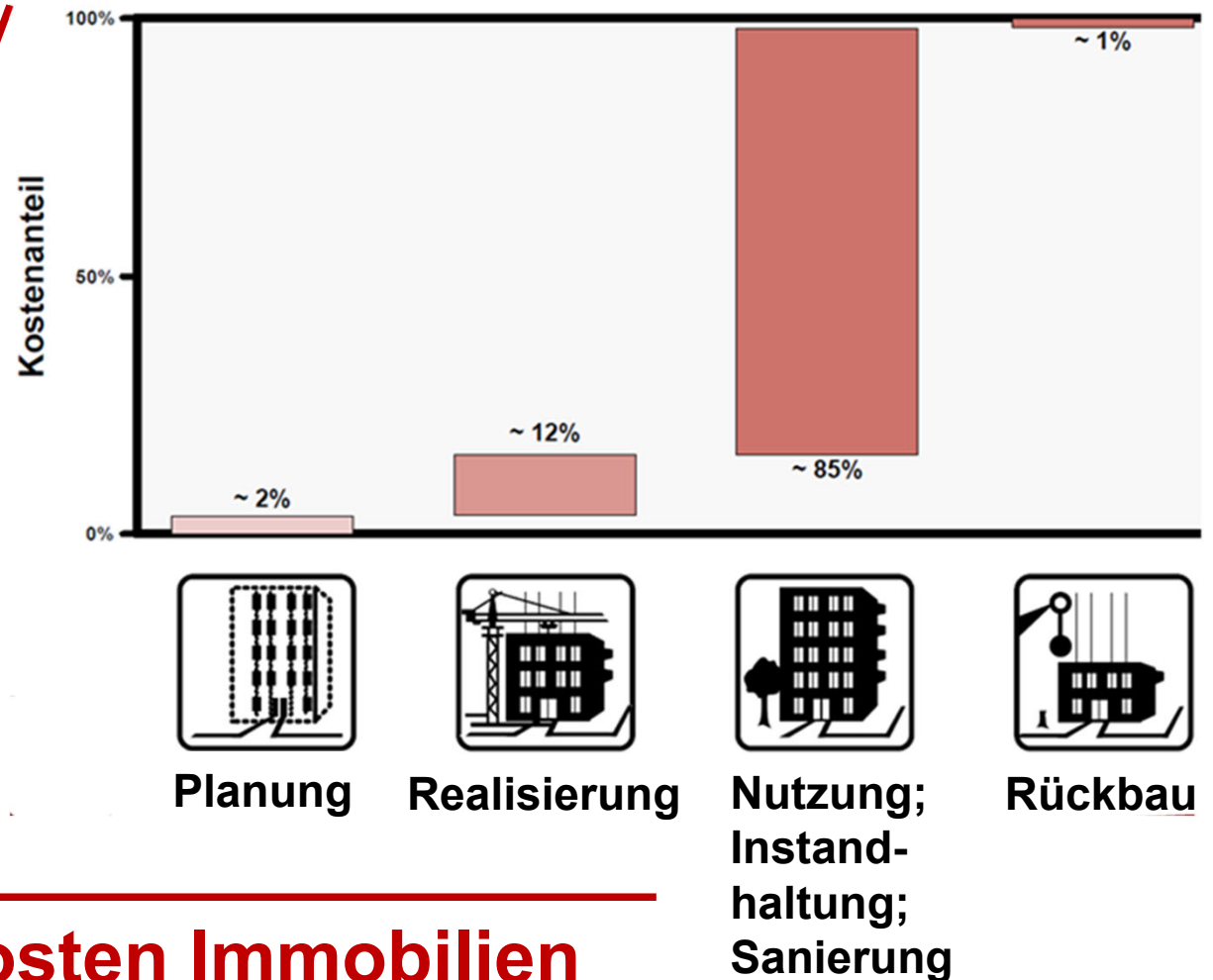
WIBE / WIRE

Verteilung der Gesamtkosten

**Kosten
Nutzung**
(Kerngeschäft Nutzer)



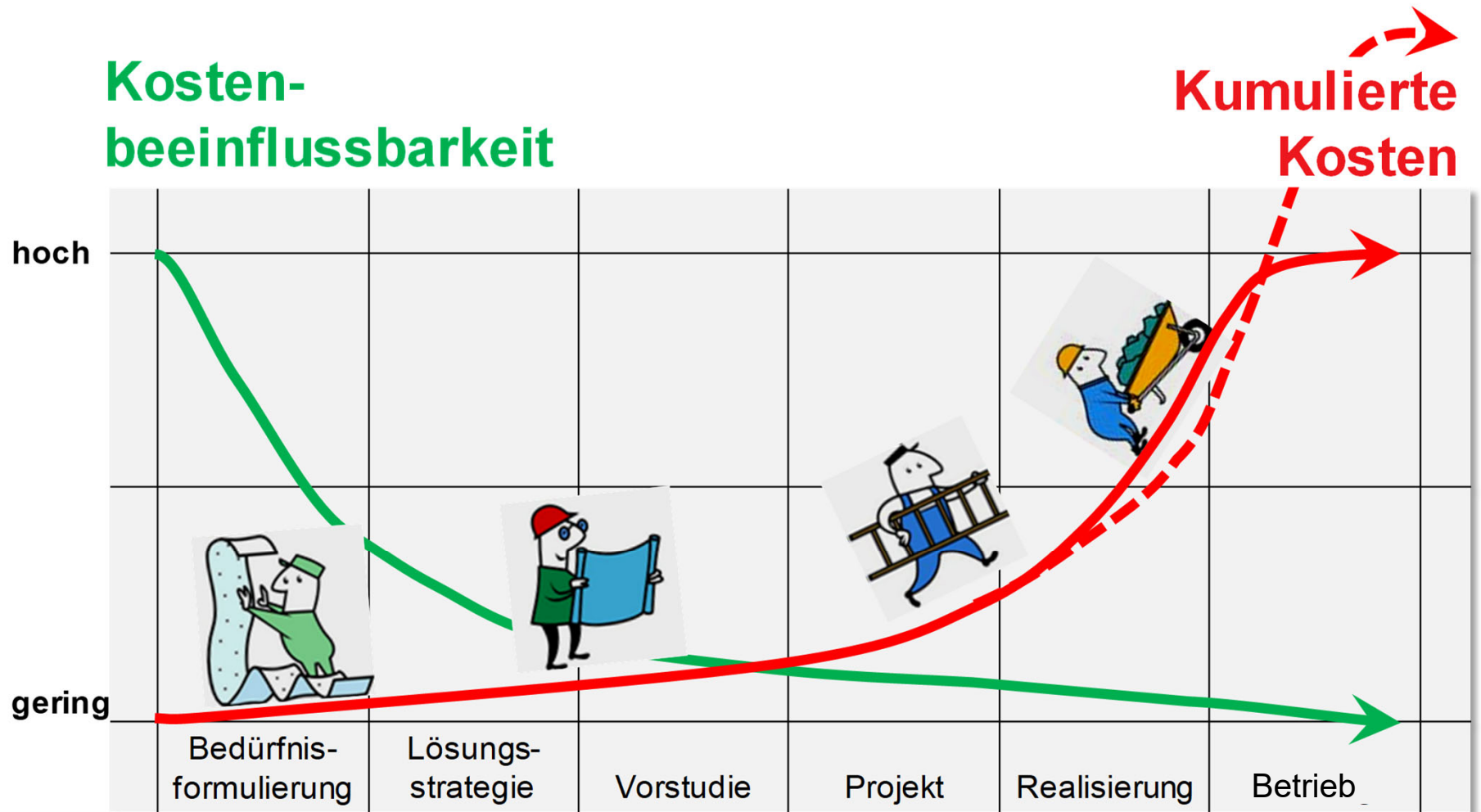
Kosten Immobilien





WIBE / WIRE

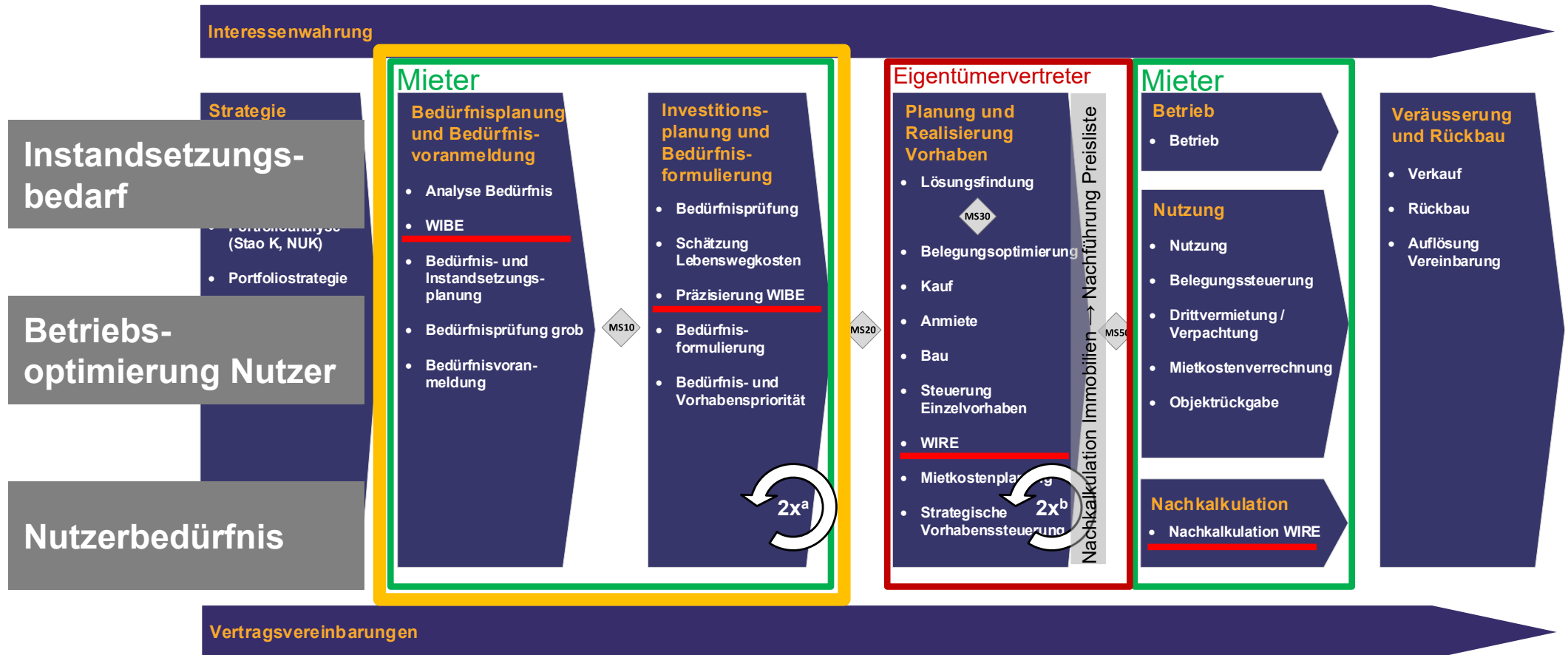
Bedeutung für die Kostenentwicklung





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 Nutzerbedürfnis: 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

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

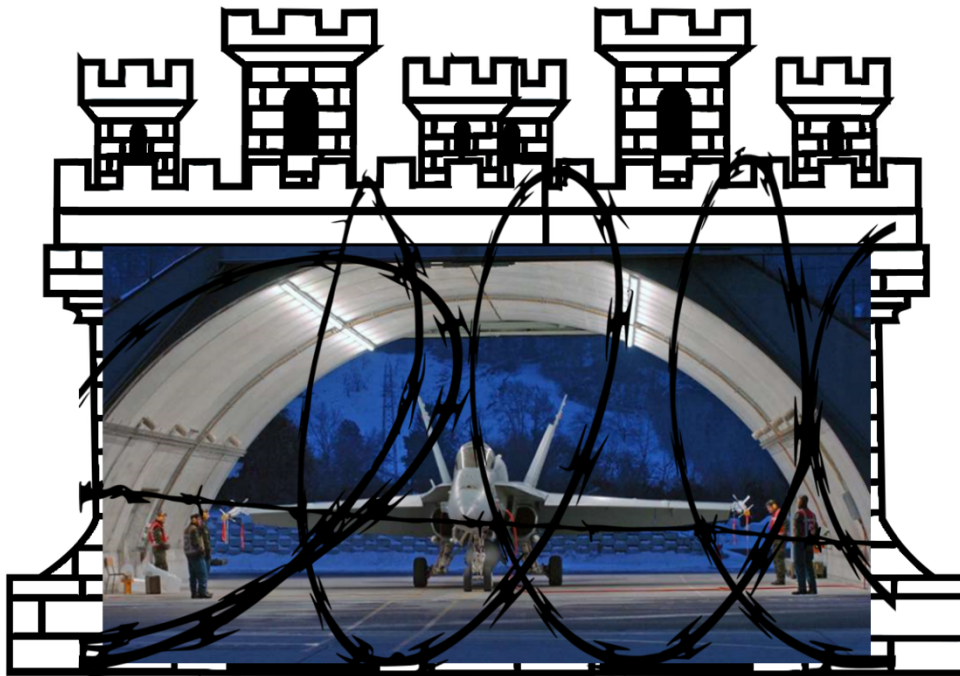
$$\frac{10'000'000}{1'000'000} = 10 \text{ Jahre}$$



WIBE / WIRE

bauliche vs. organisatorische Lösung

Kosten der Härtung: 4 Mio.



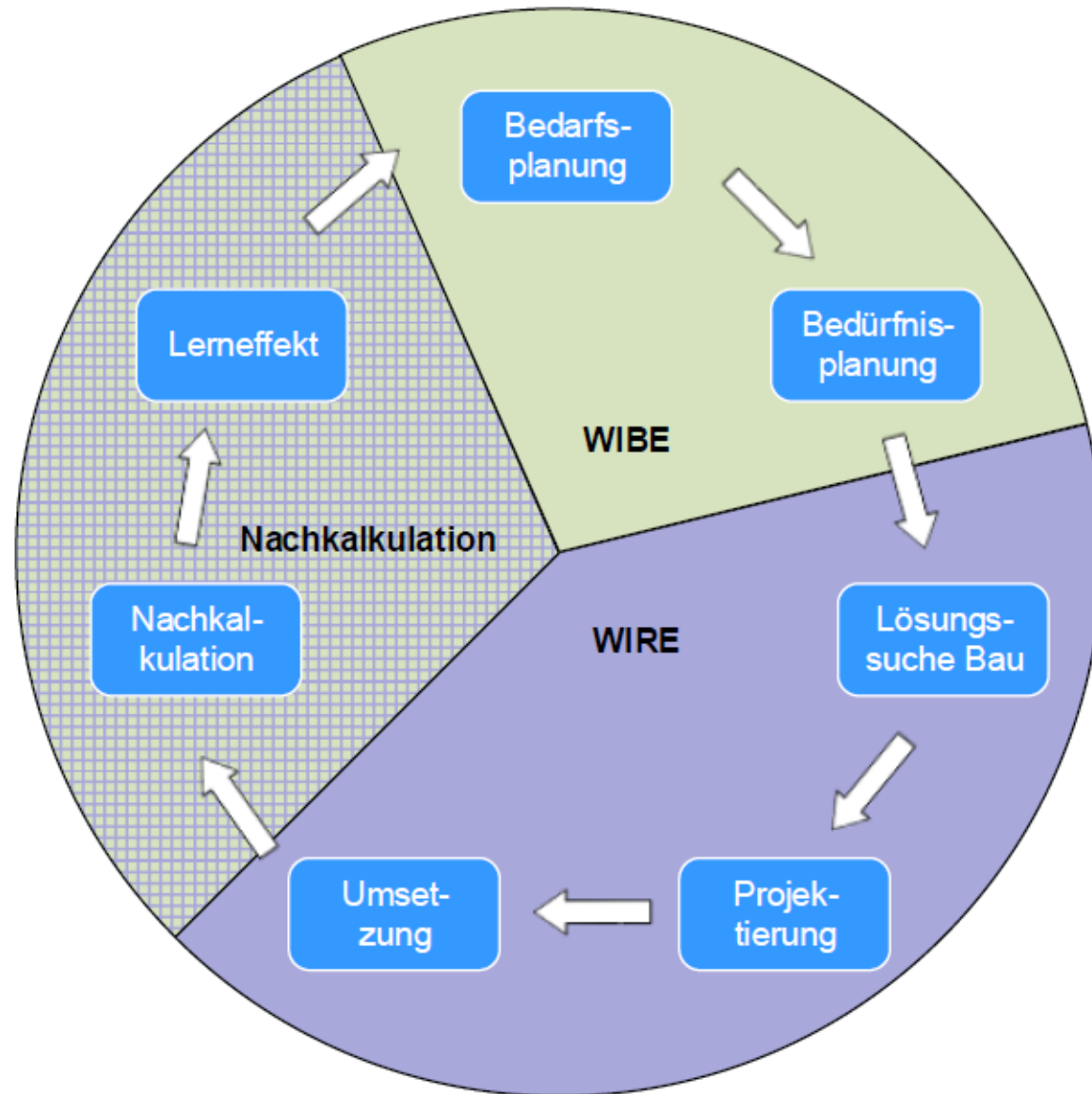
Bewachungskosten für:

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