

EVALUATION VON METHODEN ZUR ERNEUERUNGSPLANUNG DES LIEGENSCHAFTENPORTFOLIOS DER GESEWO

Praxisarbeit im Rahmen des Lehrgangs Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern - Wohnbaugenossenschaften Schweiz

María-José Blass, März 2014

INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE	1
Die Genossenschaft Gesewo	
Die Organisation der Erneuerungsarbeiten	
PROBLEMSTELLUNG	2
EVALUATION DER PASSENDEN METHODE FÜR DIE ERNEUERUNGSPLANUNG	2
Übersicht Dienstleistungen und Tools der Anbieter	
Auswertung Dienstleistungen und Tools der Anbieter	
Schlussevaluation	
SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	6

AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft Gesewo

Die Genossenschaft Gesewo für selbstverwaltetes Wohnen in Winterthur wurde 1984 nach dem Vorbild der Genossenschaft Wogeno Zürich gegründet. Ziel war das «Schaffen von attraktivem Wohnraum für Leute, die neue Lebensformen ausprobieren, die traditionelle Rollenverteilung aufbrechen und ganzheitlich leben wollen...». Bis zur Realisierung der ersten Liegenschaft dauerte es dann aber noch acht Jahre. In den letzten 15 Jahren ist die Genossenschaft durch den Erwerb von einzelnen Liegenschaften laufend gewachsen und 2013 konnte mit der Inbetriebnahme des Mehrgenerationenhauses «Giesserei» das Wohnungsangebot mehr als verdoppelt werden. Aktuell gehören elf Liegenschaften in der Stadt Winterthur und eine in Diessenhofen zur Gesewo. Insgesamt umfasst das Portfolio rund 270 Wohnungen, wobei eine Mehrzahl der Liegenschaften 5 bis 15 Wohnungen umfasst. Einzelne Objekte verfügen zudem über Gewerberäume.

Die Organisation der Erneuerungsarbeiten

Die Planung der Erneuerungsarbeiten erfolgt bei der Gesewo in enger Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und den Hausvereinen. Für einzelne ältere Liegenschaften wurden in den letzten Jahren Zustandsanalysen mit Hilfe des Leitfadens des Impulsprogramms Bau (IP Bau, siehe Seite 4) oder durch sonstige Investitionsrechnungen vorgenommen. Was der Gesewo aber fehlt ist eine einheitliche, systematische und vollständige Erfassung des Zustands aller Liegenschaften sowie der zu erwartenden Erneuerungszyklen. Dies gilt insbesondere auch für die Neubauten, für welche noch keine speziellen Untersuchungen zu den späteren Erneuerungszyklen angestellt wurden.

Dadurch fehlt einerseits die Grundlage für die Bestimmung des künftigen finanziellen Investitionsbedarfs und der damit verbundenen Rückstellungen in ausreichender Höhe. Andererseits ist es nicht möglich, die einzelnen Erneuerungsprojekte und die dafür nötigen personellen Ressourcen aufeinander abzustimmen. Die Relevanz dieser Vorausplanung hat mit der Fertigstellung des Mehrgenerationenhauses noch an Gewicht gewonnen, da diese Liegenschaft eine beträchtliche Grösse hat und im Portfolio der Gesewo derzeit mehr als die Hälfte des Volumens ausmacht. Dazu kommen weitere Gründe:

- Bei der Gesewo gilt das Kostenmietmodell. Bei diesem ist es besonders wichtig ein Augenmerk darauf zu haben, dass die erforderlichen Rückstellungen auch gebildet werden. Sonst besteht das Risiko, dass die heutigen ein Stück weit auf Kosten der künftigen Mieter wohnen. Um die Höhe der Rücklagen zu ermitteln oder anzupassen, braucht es deshalb eine aussagekräftige Zustandsanalyse und daraus abgeleitet eine entsprechende Finanzplanung.
- Angesichts des stark gestiegenen Wertes des Portfolios wirken sich mögliche Fehler bei der Finanzplanung für die Erneuerung stärker aus und können mittelfristig zu Problemen führen.
- Durch das bei einer selbstverwalteten Genossenschaft grosse Mitspracherecht der Hausbewohner ist es wichtig, fundiert über die relevanten Daten zu jedem Objekt Bescheid zu wissen, um diese Erkenntnisse in die Diskussion mit der Bewohnerschaft über sonstige Aus- und Umbauwünsche einfließen lassen zu können.
- Sind die Erneuerungszyklen bekannt, können die Instandhaltungsarbeiten rechtzeitig minimiert und damit eine unnötige Wertvernichtung verhindert werden.

Definition Begriffe in der Erhaltung von Bauwerken

Instandhaltung	Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
Instandsetzung	Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.
Erneuerung	Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder Teilen desselben in einem mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.

Quelle: SIA 469 Erhaltung von Bauwerken

PROBLEMSTELLUNG

Institutionelle Anleger und andere grosse Liegenschaftenbesitzer verfügen in der Regel über eigene Ressourcen für die Erneuerungs- und Investitionsplanung ihres Portfolios oder die Mittel um Bewertungsunternehmen und Bauökonomiebüros damit zu beauftragen. Der Fokus liegt dabei meist auf der Erhaltung oder Optimierung der Rendite der Liegenschaften.

Auch grosse Wohnbaugenossenschaften verfügen über entsprechende personelle Ressourcen für die langfristige Erneuerungsplanung oder die finanziellen Mittel um Externe damit zu beauftragen. Im Gegensatz zu den institutionellen Anlegern, geht es dabei aber in erster Linie um die Erhaltung von qualitativ gutem Wohnraum zu fairen Preisen.

Der Grossteil der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz besitzt im Durchschnitt unter 100 Wohnungen. Die Gesewo liegt mit ihren rund 270 Wohneinheiten und Gewerberäumen zwar leicht darüber, hat aber innerhalb ihres Portfolios verschiedene Charakteristiken, die auch für kleine Genossenschaften gelten. Dazu kommen einige weitere Besonderheiten:

- 8 der 12 Liegenschaften wurden vor 1925 erstellt und weisen noch sehr viel Originalsubstanz auf, die auch erhalten werden soll.
- Die anderen vier Liegenschaften sind Neubauten oder aufgrund einer umfassenden Sanierung auf Neubauniveau.
- Das Portfolio umfasst keine Grosssiedlungen aus der Bauboom-Zeit zwischen 1940 und 1980, bei denen die Qualität der Grundrisse und der Bausubstanz oft unbefriedigend ist.
- Grundrissanpassungen, Gebäudeerweiterungen oder eine Erhöhung der Ausnutzung auf den Grundstücken sind nur in einzelnen Liegenschaften ein Thema.

Davon ausgehend, galt es ein Arbeitsinstrument für die mittel- und langfristige Erneuerungsplanung zu finden, das folgende Kriterien erfüllt:

- Geeignet für die mittel- und langfristige Erneuerungsplanung (Zeithorizont ca. 20 und mehr Jahre).
- Gute Basisdaten für die Festlegung des Finanz- und Personalrahmens der Erneuerungsarbeiten.
- Einheitliche Zustandsanalyse für alle Wohnbauten im Portfolio.
- Darstellung der Erneuerungszyklen.
- Schätzung der anfallenden Erneuerungskosten für alle relevanten Bauteile wie Gebäudehülle, Haustechnik oder innere Oberflächen.
- Eine spätere Ergänzung mit weiteren Liegenschaften muss problemlos möglich sein, falls das Portfolio weiter wächst.
- Unkomplizierte Bewirtschaftung der Daten möglichst ohne grossen finanziellen Aufwand.

EVALUATION DER PASSENDEN METHODE FÜR DIE ERNEUERUNGSPLANUNG

Übersicht Dienstleistungen und Tools der Anbieter

Verschiedene Unternehmen bieten heute Zustandsanalysen von Bauten sowie die Bereitstellung von Planungsgrundlagen für die mittel- und langfristige Planung der Erneuerung mithilfe von Computertools an.

In der Regel werden diese Tools mit eigens erstellten Datenbanken verknüpft, in denen jeweils die Erneuerungskosten von mehr als 100 Referenzobjekten aus verschiedenen Baujahren hinterlegt sind. Dadurch kann der finanzielle Aufwand für die Erneuerung der einzelnen Bauteile rasch und mit der nötigen Genauigkeit ermittelt werden.

Die Beauftragung eines Anbieters, welcher über eine entsprechende Datenbank verfügt, kristallisierte sich deshalb auch für die Gesewo als einfache Möglichkeit heraus, den Zustand der eigenen Liegenschaften zu erfassen und alle Grundlagen für die Finanz- und Ressourcenplanung der nächsten Jahrzehnte zu erhalten.

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen einer Internetrecherche die Verkaufsunterlagen und Referenzen der Anbieter genauer analysiert und anschliessend den in Frage kommenden Unternehmen ein einheitlicher Fragenkatalog zugeschickt und dieser dann in Form der Übersicht auf der nächster Seite ausgewertet.

Übersicht Resultate Fragenkatalog

Anbieter	Basler & Hofmann AG	QualiCasa AG	Immopac AG	Meier + Steinauer AG
Thema				
Produkt/Tool	Stratus Gebäude	C-CASA / W&W Immo Top Portfolio Qualicasa CAPEX	renovaPlus®	M+S Gebäuediagnose® M+S arbeitet mit Tool renovaPlus®
Schnittstellen zu Verwaltungssoftware	SAP, IMSWare, Navision	W&W, weitere sind möglich	W&W, Rimo, REM, Quorum, SAP RE/FX	Siehe Immopac AG
Hauptzielgruppe	Alle Immobilieneigentümer, insbesondere auch die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Kommunen),	Alle Immobilieneigentümer	Architektur-/Immobilienunternehmen, die Dienstleistungen im Bereich Gebäuediagnose anbieten	Alle Immobilieneigentümer
Ideale Portfoliogrösse	Idealerweise ab 10 Liegenschaften bedingt für 1 Liegenschaft	Idealerweise ab 5 Liegenschaften auch für 1 Liegenschaft	auch für 1 Liegenschaft	Häufig von 1-10 Liegenschaften auch für 1 Liegenschaft
Immobilientyp	Alle	Alle	Alle vorwiegend Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Alle vorwiegend Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Anz. Referenzobjekte in Datenbank	mehrere 100	Ca. 7'500	IP Bau Referenzobjekt	Ca. 150
Referenzobjekte aus Hauptbauperiode	1960 - ca. 2010	1800 - ca. 2013	50er Jahre 70er Jahre	1920 - 1980
Spezifisches für Genossenschaften	Nein, Wohnbauten allgemein	C-CASA / W&W Immo Top Portfolio	Nein, Wohnbauten allgemein	Nein, Wohnbauten allgemein
Referenzen (Auswahl)	Fast alle Kantone, mehrere Städte und Gemeinden, Grossfirmen, ABZ, Waidberg, u.v.a.	Immobilienunternehmen, Pensionskassen, Genossenschaften, Versicherungen, u.v.a.	Diverse Architekturbüros, Bauunternehmer, GU's, institutionelle Bauherren, Stiftung PWG, u.v.a.	SwissRe, Basler Versicherungen, Wincasa, Pensimo, Stadt Zürich, Flughafen Zürich, u.v.a.
Betrachtung Anzahl Bauteile	20 Bauteile	20 Bauteile	50 Bauteile	50 Bauteile
Resultate/Inhalte grob	Kostenermittlung von der strategischen Planung	Kostenermittlung von der strategischen Planung	Kostenermittlung von der strategischen Planung zum Bauprojekt	Kostenermittlung von der strategischen Planung zum Bauprojekt Bearbeitungstiefe wählbar
Resultate/Inhalte fein	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudezustand Finanzbedarf/Zeitpunkt des optimalen IS-Bedarfs Instandsetzungskosten Instandhaltungskosten Investitionsszenarien bzw. Vorschlag finanzielle Varianten zur IS-Strategie Vorschlag Projektstudien 	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudezustand Finanzbedarf/Zeitpunkt des optimalen IS-Bedarfs Instandsetzungskosten Instandhaltungskosten Cashflow Daten, Grafik Investitionsszenarien bzw. Vorschlag finanzielle Varianten zur IS-Strategie 	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudezustand Instandsetzungskosten Cashflow Daten, Grafik Investitionsszenarien bzw. Vorschlag finanzielle Varianten zur IS-Strategie Vorschlag Projektstudien Vorschlag energetische Massnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudezustand Finanzbedarf/Zeitpunkt des optimalen IS-Bedarfs Instandsetzungskosten Instandhaltungskosten Investitionsszenarien bzw. Vorschlag finanzielle Varianten zur IS-Strategie Vorschlag Projektstudien Vorschlag energetische Massnahmen
Abgabe der Resultate/Datenform	Tabelle/Grafik zum weiterbearbeiten In Softwaredatenbank integriert	Tabelle/Grafik zum weiterbearbeiten In Softwaredatenbank integriert/ Import-Datei	Keine	Tabelle/Grafik zum weiterbearbeiten
Betrachtungszeitraum	10-25 Jahre	20-100 Jahre	1-x Jahre	10 Jahre
Kosten Tool, ca.	CHF 10'000 Lizenzkosten einmalig für 30 Gebäude, CHF 2'000/a wiederkehrend	CHF 10'000 Lizenzkosten einmalig, CHF 2'000/a wiederkehrend	CHF 5'200 Lizenzkosten einmalig CHF 600 Schulung Tool	Kein Tool
Kosten Dienstleistung	auf Anfrage	pro Gebäude ca. CHF 1'500-2'500		pro Gebäude ca. CHF 5'000
Bewirtschaftung des Tool/Analyse, wer	Fachkraft im Baubereich Anbieter Dienstleistung	Fachkraft im Baubereich Anbieter Dienstleistung	Fachkraft im Baubereich	Anbieter Dienstleistung
Bewirtschaftung der Analyse, Häufigkeit	Jährlich, mind. alle 3-5 Jahre	Jährlich, mind. alle 5-10 Jahre	Individuell	Alle 10 Jahre
Unique Selling Point	Beschränkung auf 20 Bauteile	Einfache Standardlösung Vollintegration ohne zusätzliche Schnittstellen	Möglichkeit zur Definition eigener Elemente und Modelle	Möglichkeit massgeschneidertes Angebot
Über die Erneuerungsplanung weitergehende Funktionen/Angebote	Zusatzmodule (u.a. Energie, Schadstoffe, GIS-Anbindung)	Energetische Betrachtungen, Projektstudien, DCF, Rating, Scoring, GIS, Finanzplanung.	-	Energetische Betrachtungen, Schadstoffe, Ausnutzungsberechnungen, oder andere Kundenwünsche, nach Bedarf mit Fachspezialisten
Linkverweise	www.stratusimmo.ch	www.qualicasa.ch	www.immopac.ch	www.meiersteinauer.ch

Quelle: Zusammenstellung Antworten aus Fragenkatalog oder Datenmaterial

Auswertung Dienstleistungen und Tools der Anbieter

Die Auswertung des Datenmaterials zeigte, dass die Angebote der verschiedenen Anbieter hinsichtlich der Methodik sehr ähnlich sind, da sie alle auf der Philosophie des IP Bau basieren (siehe untere Box). Unterschiedlich ist hingegen der Fokus der einzelnen Angebote:

- **Stratus Gebäude von Basler & Hofmann AG**
Der Fokus von Stratus liegt vor allem auf grösseren Gebäudeparks und auf Bauten der öffentlichen Hand. Zudem können alle Arten von Liegenschaften analysiert werden. Neben Wohnbauten also auch Gewerbe- oder Industriebauten oder spezielle Liegenschaften der öffentlichen Hand.
- **Qualicontrol (C-Casa/W&W Immo Top Portfolio, Capex) von Qualicasa AG**
Der Fokus liegt auf einer einfachen Standardlösung für die strategische Erneuerungsplanung mit den optimalen Erneuerungszeitpunkten. Die Tools decken unterschiedliche Arten und Grössen von Liegenschaftensportfolios ab. Qualicasa hält eine speziell angepasste Variante für Baugenossenschaften bereit.
- **Renova Plus von Immopac AG**
Renova Plus ist die konsequente Weiterentwicklung des Programms IP Bau aus den neunziger Jahren (siehe Box unten). Angeboten wird aber nur das Tool und keine weiteren Dienstleistungen oder eine Datenbank. Nutzer des Tools sind deshalb in erster Linie Architekturbüros, die für Dritte Beratungsdienstleistungen im Bereich der Gebäudeanalyse erbringen wollen oder im Rahmen eines Vor- oder Bauprojektes Grundlagen bereit stellen müssen. Entsprechend umfasst die Referenzliste von Renova Plus fast ausschliesslich Architekturbüros.
- **Meier + Steinauer Gebäudeanalyse von Meier + Steinauer AG**
Das Angebot von Meier + Steinauer steht stellvertretend für diverse Architekturbüros und andere Firmen, die mit Renova Plus arbeiten, kommt aber – soweit es im Rahmen dieser Evaluation beurteilt werden konnte – mit einer grossen Professionalität daher. Meier + Steinauer hat langjährige Erfahrungen in diesem Geschäftsfeld, arbeitet immer wieder bei der Entwicklung von Grundlagen und Studien mit und verfügt über entsprechende Referenzen. Meier + Steinauer verkauft kein Tool, sondern erbringt die Gebäudeanalyse als Dienstleistung. Der Fokus der praktischen Anwendung liegt vor allem auf der Phase kurz vor der Erarbeitung eines Vorprojekts für die Erneuerung einer Liegenschaft. So werden etwa auch Variantenstudien und ein sehr ausführlicher Bericht zur jeweiligen Liegenschaft geliefert.

Impulsprogramm Bau

Zwischen 1990 und 1995 wurden durch den Bund verschiedene Impulsprogramme für die Wirtschaft aufgelegt. Eines davon war das Impulsprogramm Bau – kurz IP Bau genannt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Erneuerung des bestehenden Gebäudeparks mit dem Ziel, diesen für die Zukunft fit zu machen, sowie die Ressourcen und die Umwelt zu schonen. In enger Zusammenarbeit von Hochschulen, Bund und Bauwirtschaft entstanden damals verschiedene Grundlagenstudien.

Diese Grundlagen haben heute noch ihre Gültigkeit und eine Gebäudeanalyse anhand des Leitfadens von IP Bau wäre weiterhin möglich. Entsprechend dem damaligen Stand der Technik ist die Erfassung der Daten jedoch auf Papier vorgesehen und es ist Sache des Benutzers diese zu digitalisieren. Das damalige Arbeitsmittel wurde aber weiterentwickelt (siehe Evaluation) und wird als Planungshilfe für die Erneuerung des Gebäudeparks auf dem Markt angeboten.

Schlussevaluation

Die Angebote von Basler & Hofmann, Meier + Steinauer sowie Immopac (Renova Plus) schieden nach einer genaueren Betrachtung aus: Die Fokussierung von Stratus von Basler & Hofmann auf sehr grosse Gebäudeparks liess es wenig sinnvoll erscheinen dieses Produkt für ein sehr kleines Liegenschaftensportfolio zu wählen. Renova Plus von Immopac fiel weg, da sich das Angebot an Architekturbüros oder Anbieter richtet, welche das Tool mit eigenen Daten zu Baukosten verknüpfen. Und gegen das Angebot von Meier + Steinauer sprachen die vergleichsweise hohen Kosten für die sehr detaillierte Analyse, die über das gewünschte Ziel hinausgehen würde.

Schliesslich wurde Qualicasa zu einer detaillierten Präsentation ihres Tools bzw. Produkt eingeladen. Die Präsentation und das anschliessende Gespräch zeigten schliesslich, dass sich das Angebot für die Anforderungen der Gesewo am besten eignen würde.

Die Hauptgründe für die Auswahl waren:

- Die gelieferte Zustandsanalyse sowie die Erneuerungszyklen und die zu erwartenden Kosten liefern die passende Basis für die weitere Planung durch die Gesewo.
- Mutationen an den Liegenschaften aufgrund durchgeführter Arbeiten und Analysen können selbstständig durchgeführt werden.
- Die Exportfunktion ins Excel-Format ermöglicht eine einfache Darstellung und lässt Bearbeitungen für individuelle Zwecke einfach zu.
- Die Excel-Files können jederzeit wieder ins Qualicasa-Tool eingespielen werden. Dadurch ist es möglich neue Daten einzuspeisen.
- Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt.
- Verknüpfung mit allen finanziellen Eckdaten über einen langen Zeitraum hinweg mit Berechnungen von Cash-Flow, glätten von von Finanzspitzen und Erkennen von Liquiditätsengpässen.

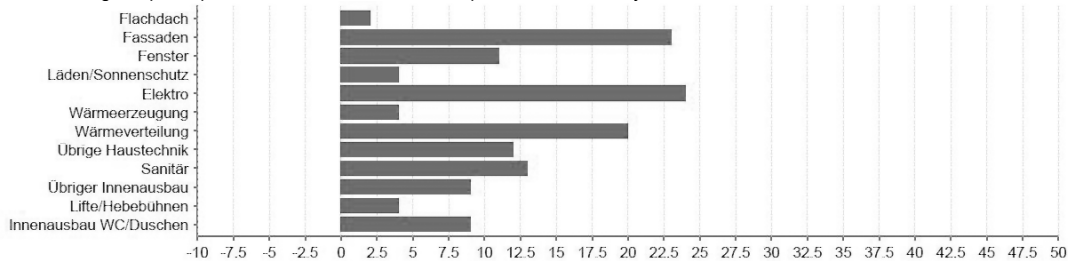
Ablauf der Zustandsanalyse mit Qualicasa

Eine Zustandsanalyse in Zusammenarbeit mit Qualicasa erfolgt in mehreren Stufen:

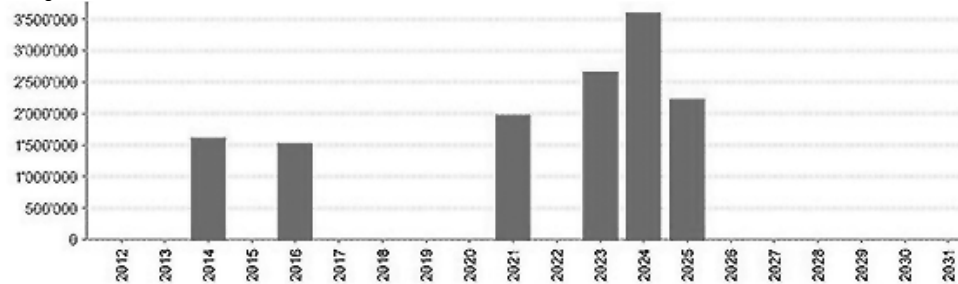
- Bereitstellung aller wichtigen Gebäudeeckwerte durch den Liegenschaftensbesitzer (Pläne, bereits ausgeführte Renovationen, geplante Erneuerungsarbeiten, etc.)
- Begehung der Liegenschaft zusammen mit einer Fachperson von Qualicasa (1.5-2h).
- Erstellen des Bauqualitätsberichts durch Qualicasa (ca. 20 Seiten mit zahlreichen Fotos).
- Modellrechnung für die Unterhaltszyklen mit Hilfe des Tools und der hinterlegten Datenbank. Abgabe der Daten in Form eines Excel-Files (im Fall der Gesewo) oder integriert in die Qualicasa-Software.

Illustrationen aus Qualicasa Analyse

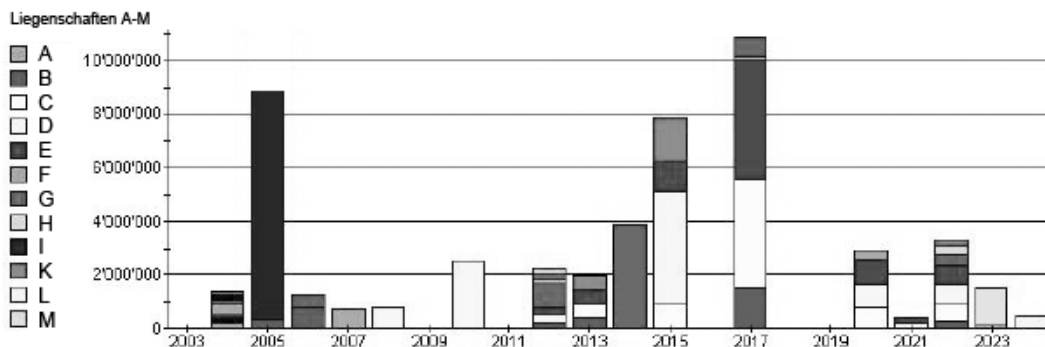
Instandsetzungszeitpunkt pro Bauteil und in Jahren ab Zeitpunkt Zustandsanalyse



Instandsetzungsbeträge



Instandsetzungsplanung pro Jahr und Liegenschaft



SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Die Analyse der Angebote der verschiedenen Dienstleister zeigt, dass auf dem Markt passende Tools für kleine Baugenossenschaften wie die Gesewo verfügbar sind. Diese ermöglichen es zu tragbaren Kosten eine professionelle Zustandsanalyse der Bauten durchzuführen und darauf basierend die mittel- und langfristige Planung der Erneuerungsarbeiten an die Hand zu nehmen.

Welches Tool bzw. welche Dienstleistung und welcher der vier geprüften Anbieter schliesslich für die jeweilige Baugenossenschaft die beste Wahl ist, hängt aber von verschiedenen Faktoren ab:

- Portfoliogrösse, -art
- Analysekriterien
- Auftrag an Anbieter Dienstleistung einmalig, wiederkehrend oder nach Bedarf
- Interne Kapazität zur Bereitstellung von Daten, zur Durchführung von Analysen und zur Weiterbearbeitung sowie Nachführung der einmal gelieferten Daten.
- Ob die Anschaffung der zum Tool gehörenden Software Sinn macht oder ob eine einmalige Analyse sowie die Möglichkeit die bestehenden Daten ohne Abgleich mit einer Objektdatenbank nachzuführen genügt.
- Ob die wiederkehrenden Kosten für die Installation und den Service an der Tool-Software tragbar und sinnvoll sind
- Persönliche Präferenzen des jeweiligen Liegenschaftsbesitzers.

Für sehr kleine Baugenossenschaften mit 2-3 Liegenschaften beispielsweise kann das Angebot von Meier + Steinauer eine gute Möglichkeit sein den Zustand der Gebäude zu analysieren und eine Erneuerungsplanung aufstellen zu lassen. Für kleine Genossenschaften wiederum, die nur Neubauten besitzen, bieten verschiedene Bauökonomiebüros (wie etwa PBK AG) interessante Möglichkeiten für die langfristige Erneuerungsplanung an. Sie ermitteln aufgrund der Bauabrechnung und des Baubeschriebs die künftig zu erwartenden Gebäude-Erneuerungskosten.

Solche Methoden sind aber nur ein Teil der zu leistenden Arbeit, die nötig ist um für das gesamte Portfolio die mittel- und langfristige Strategie festzulegen:

- In einem zweiten Schritt müssen die ermittelten Daten aller Liegenschaften zusammen gezogen und die in Zukunft anstehenden Arbeiten zeitlich, finanziell und personell aufeinander abgestimmt werden um heikle Spitzen zu vermeiden.
- Bei Liegenschaften mit energetischem Erneuerungsbedarf müssen zusätzliche Abklärungen gemacht werden. Die Ergebnisse aus dem Qualicasa-Tool ermöglichen es aber, die energetische Erneuerung und die sonst anstehenden Erneuerungsarbeiten zu koordinieren. Dadurch werden Doppelspurigkeiten oder Fehlplanungen vermieden.
- Die Ergebnisse der Analyse mit Hilfe des Tools ersetzen die eigentliche Planung der Erneuerungsarbeiten nicht. Diese müssen rechtzeitig sowie mit dem nötigen Detailgrad in Angriff genommen und die Kostenschätzungen aus dem Tool mit Hilfe von Offerten verifiziert werden.

Nicht vergessen gehen dürfen ob all den Zustandsanalysen sowie der mittel- und langfristigen Finanzplanung grundsätzliche Überlegungen zur jeweiligen Liegenschaft, die wiederum in die Erneuerungsplanung einfließen müssen:

- Passt sie überhaupt noch ins Portfolio?
- Sind die Wohnungen/Grundrisse noch zeitgemäss und längerfristig marktgängig?
- Welches Marktsegment soll mit der Liegenschaft abgedeckt werden?
- etc.

Für diese Überlegungen ist die Checkliste «nachhaltige Gebäudeerneuerung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften» (zum Herunterladen: www.econcept.ch) eine gute Handlungsanleitung, die einem Schritt für Schritt durch den Prozess führt.