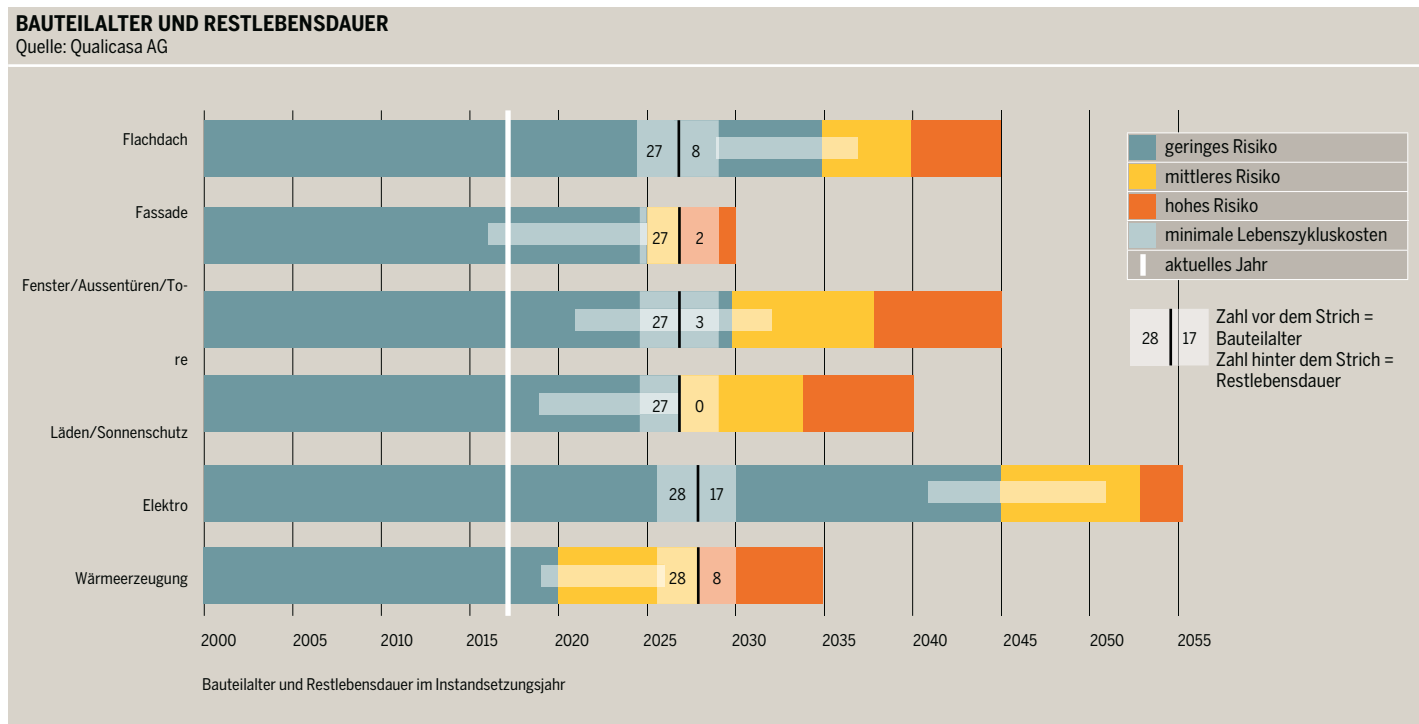


Komplexität einfach gelöst

Retailliegenschaften sind innerhalb eines Immobilienportfolios für die Lebenszyklusplanung eine grosse Herausforderung. Die Planung der Instandsetzungen ist nicht nur abhängig von der Bauteilalterung, sondern auch von den Kunden- und Marktbedürfnissen.



SILVIA LEHMANN & ROLF TRUNINGER* •

BASIS FÜR ZUVERLÄSSIGE RENDITEN. Die Anforderungen verschiedener Objekttypen kombiniert mit unterschiedlichen Anspruchs- und Nutzergruppen stellen die langfristige Investitionsplanung oftmals vor erhebliche Probleme. Als Basis aber gilt wie bei allen Liegenschaften, dass die Vertragsbestimmungen, die ideale Organisation und die qualitativ gute Umsetzung während der Bauphase den Grundstein für die Kosten während der Nutzungsphase des Lebenszyklus legen. Nur ein mängelfreies Objekt erreicht frühzeitig und langanhaltend die geplante Rendite.

ANFORDERUNGEN AN DAS PORTFOLIOMANAGEMENT. Ein zukunftsgerichtetes Portfolio beinhaltet – neben der Einhaltung resp. Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen – auch die Marktsicht und die bauliche Strategie (mindestens 20 Jahre). Bekanntlich kommt der Cashflow über Kosten und Erträge zustande. Die Kosten können stärker selber beeinflusst werden, als allgemein angenommen wird (einwandfreie Qualität Neubau/Sanierung und Risikoadjustierung im Lebenszyklus). Sich nur auf das Marktglück

zu verlassen, erachten wir nicht als geeignete Planungsvariante.

WISSENSCHAFTLICH TESTIERTES LEBENSZYKLUSMODELL. Die einmalige Erfahrung aus Qualitätssicherung, Gebäuediagnosen und dem Wissen aus unzähligen Bauschäden (QC-Expert, Spinn-Off der Empa) hat Qualicasa zusammengetragen und inner-

„Die Koordination der Sanierungen zwischen Eigentümern, Nutzern und Mietern führt zu grossen Einsparungen.“

halb von QC-Capex weiterentwickelt. Das wissenschaftlich testierte Lebenszyklusmodell eröffnet neue Möglichkeiten, die Immobilienstrategie pro Gebäude und im Portfolio zu verbessern. Aufgrund eines breiten Kundenbedürfnisses wurde nun die Möglichkeit geschaffen, die Dauer der Nutzung der Bauteile selbst anzupas-

sen, sodass diese bewusst selbst gesteuert werden können.

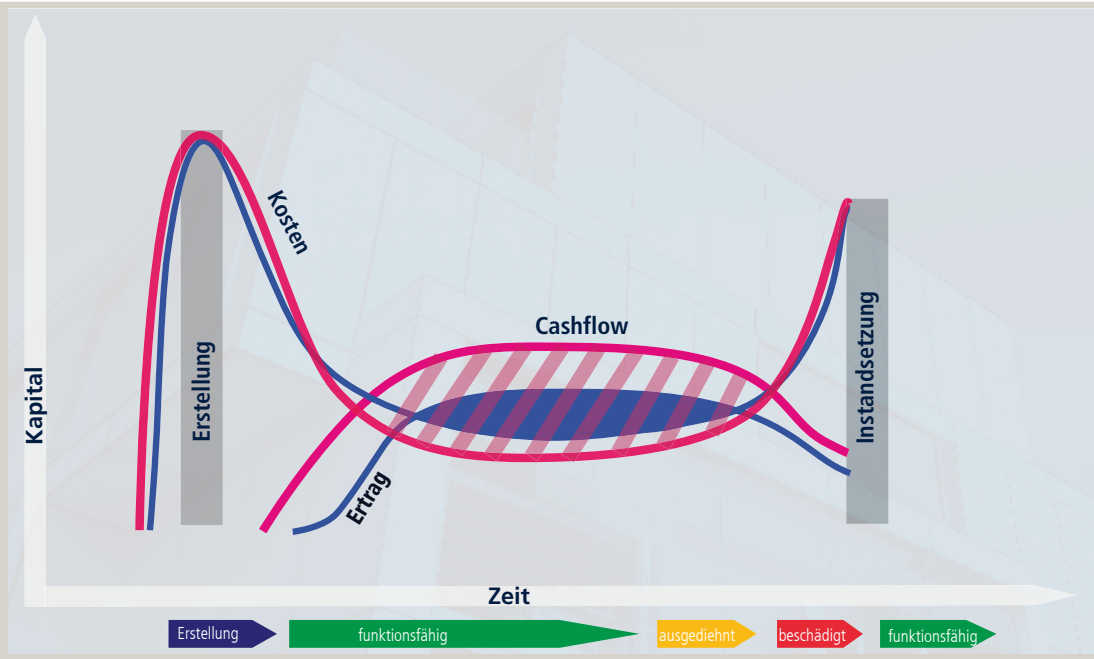
Soll der bauliche Eingriff bereits am Ende der grünen Phase erfolgen, oder nehmen Sie das Risikomanagement selbst in die Hand und optimieren den Cashflow durch längere Nutzung der Bauteile? Bewusst navigieren und das Portfolio Risiko optimiert steuern, lautet hier die Devise.

Neu ist die Bauteilbündelung und Planung auf Gebäudegruppen automatisch möglich. Zugunsten einer rationalen und effizienten Arbeitsweise werden Risikoszenarien vom Modell vorgeschlagen.

LÖSUNG FÜR DIE RETAILNUTZUNG. Diese empirischen Daten sowie die gute Zusammenarbeit mit einem Projektteam aus dem Bereich Retail ermöglichte es, neue standardisierte und modular nutzbare Objekttypen (z. B. Restaurant, Lebensmittel, Sport und Freizeit, Verwaltung etc.) zu erstellen. Diese Module erlauben

RISIKOAJUSTIERUNG IM LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIEN

Quelle: Qualicasa AG



Mit einer optimalen Neubau- und Instandsetzungsplanung durch frühere Mieterträge, tieferen Betriebskosten und späterer Instandsetzung wird der Cashflow (siehe rote Linie) erhöht. Im Vergleich dazu ein niedriger Cashflow durch mangelhafte Planung in blau eingezeichnet.

es nun, egal ob sich ein Gebäude im Eigenbestand befindet, vermietet ist oder als Profitcenter geführt wird, dass die jeweiligen Lebenszyklen und Abschreibungsvorgaben abgeglichen werden, sichtbar sind und allenfalls angepasst werden können. Der betreffende Kunde bestätigt, dass die neuen Möglichkeiten im ganzen Konzern einen grossen Nutzen haben, da Teil- oder Gesamtanierungen unter Einbezug der Nutzer und Mieter koordiniert werden und beträchtliche Einsparungen daraus erfolgen.

Die neue Transparenz ist umfassend, und das Portfoliomanagement ist auch auf allfällige Marktveränderungen jederzeit vorbereitet. Die Basis für optimale Nutzungsphasen der Gebäude wird gelegt, eine schnellere Reaktion auf sich ändernde Rahmenbedingungen ist möglich, und das Quäntchen Wissensvorsprung auf andere Marktteilnehmer ist sicher. Gleichzeitig resultiert die wichtige Renditesteigerung aus der Verbesserung der Werthaltigkeit des Portfolios.

EFFIZIENTE FÜHRUNG UND PORTFOLIOSTEUERUNG MIT RATINGKENNZAHLEN. Die Geschäftsführung ist in ihrer Verantwortung grundsätzlich interessiert an einem

effizienten und aussagekräftigen Reporting. Homogene Datengrundlagen und die risikoadjustierte Instandsetzungsplanung ermöglichen die Darstellung in Ratingkennzahlen. Kurz und übersichtlich, aber mit einer hohen Aussagekraft.

RISIKOKENNZAHLE CASHFLOW FÜRS CASH-MANAGEMENT. Diese neue Risikokennzahl zeigt die Wahrscheinlichkeit der erwarteten Cashflows pro Objekt. Reduzierte oder unterlassene Instandsetzungsarbeiten führen z. B. zu aktuell hohen Cashflows, erhöhen aber das Risiko, diese auch längerfristig erzielen zu können. Unabhängig, ob geplant oder zufällig, es ist aus einer Kennzahl ersichtlich. All diese Aspekte dienen als Basis und Struktur, um sich für die Zukunft fit zu machen. Die zusätzliche Berücksichtigung der beiden Themenbereiche Datenmanagement und BIM legt abschliessend den Grundstein für erfolgreiche Investitionen – gerade auch in Retailliegenschaften.

FAZIT. Der Lebenszyklus der Retail-Immobilie ist aus Investitionssicht vergleichsweise stark Nutzer getrieben. Gerade

weil das so ist, bedingt dies eine solide Lebenszyklusplanung, vorzugsweise natürlich mit Integration und Rücksicht auf diese unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse. Genau für diese Zwecke sind die erwähnten Instrumente und Methoden entwickelt worden. Jeder Gebäudetyp (vom Geschäftshaus über Getreidesilos zu Seniorenheimen) und jedes Konstrukt (von unterschiedlichsten Mieterstrukturen bis hin zu Grosskonzernen mit Tochtergesellschaften und Filialnetzen) kann abgebildet werden. Bisherige Hindernisse wie Mieterausbauten, Nutzeransprüche oder unterschiedliche Bedürfnisse eigener Abteilungen werden konsequent aufgedeckt. Auf die so erstellte Instandsetzungsplanung ist Verlass.



***SILVIA LEHMANN**

Die Autorin ist Leiterin Finanzen und Services sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei der QualiCasa AG.



***ROLF TRUNINGER**

Der Autor ist Geschäftsführer der QualiCasa AG, VR-Präsident der QC-Expert (Spin-off der Empa) und Dozent an der ZHAW und an der Universität Zürich.