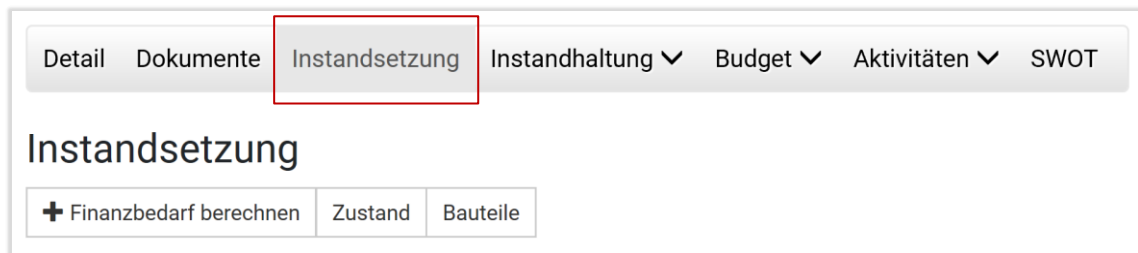


Portfolio Management - Instandsetzung

Dieses Dokument beschreibt, wie Sie den gebäudebezogenen Investitionsbedarf für Unterhalts-, Erneuerungs- und Neubaumassnahmen erfassen oder ermitteln können.

Wähle den Menüpunkt **LIEGENSCHAFTEN** und danach für das gewünschte Gebäude den Menüpunkt **INSTANDSETZUNG**.



1. Bauteile

Die Pflege des Investitionsbedarfs eines Gebäudes basiert auf den dessen Bauteile. Klicke hierzu auf den Menüpunkt **BAUTEILE**.

Für jedes Bauteil kann der am Versicherungswert (Gebäudeneuwert) anteilige Wert, die technische Lebensdauer und der aktuelle bauliche Zustand festgelegt werden.

Sind für dieses Gebäude noch keine Bauteile eingetragen, können Sie via Schaltfläche **HINZUFÜGEN** festlegen, welche BKP-Positionen angelegt werden sollen.

BKP-Positionen hinzufügen	Übersichtsliste der festgelegten Bauteile																														
<p>Bauteile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Speichern ✕</p> <p>Markieren Sie die gewünschten BKP-Positionen, welche Sie für dieses Objekt eintragen wollen und klicken Sie abschliessend auf Speichern</p> <p>Rohbau 1</p> <p><input type="checkbox"/> 211 - Baumeisterarbeiten</p> <p>Rohbau 2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 221 - Fenster <input checked="" type="checkbox"/> 226 - Fassade / Fassadenputze</p>	<p>Investitionen: 2'000'000, Wertanteile (40% von CHF 5'000'000)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BKP-Nr.</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Anteil %</th> <th>Wert</th> <th>nDauer</th> <th>Zustand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>221</td> <td>Fenster</td> <td>8.0</td> <td>400'000</td> <td>40</td> <td>Beschädigt</td> </tr> <tr> <td>224</td> <td>Bedachungsarbeiten</td> <td>6.0</td> <td>300'000</td> <td>25</td> <td>Abgenützt</td> </tr> <tr> <td>226</td> <td>Fassadenputze</td> <td>8.0</td> <td>400'000</td> <td>50</td> <td>Neuwertig</td> </tr> <tr> <td>230</td> <td>Elektroinstallation</td> <td>6.0</td> <td>300'000</td> <td>40</td> <td>Gebraucht</td> </tr> </tbody> </table>	BKP-Nr.	Bezeichnung	Anteil %	Wert	nDauer	Zustand	221	Fenster	8.0	400'000	40	Beschädigt	224	Bedachungsarbeiten	6.0	300'000	25	Abgenützt	226	Fassadenputze	8.0	400'000	50	Neuwertig	230	Elektroinstallation	6.0	300'000	40	Gebraucht
BKP-Nr.	Bezeichnung	Anteil %	Wert	nDauer	Zustand																										
221	Fenster	8.0	400'000	40	Beschädigt																										
224	Bedachungsarbeiten	6.0	300'000	25	Abgenützt																										
226	Fassadenputze	8.0	400'000	50	Neuwertig																										
230	Elektroinstallation	6.0	300'000	40	Gebraucht																										

Ändern Sie die Werte, indem Sie auf die Zeile in der Übersichtsliste klicken.

Eckwert	Bedeutung
Wert	Erneuerungskosten des Bauteils in % des Versicherungswertes (Gebäudeneuwert) oder als Frankenbetrag.
Nutzung (nDauer)	∅ technische Lebensdauer des Bauteils in Jahren
Erneuerung	Jahr der letzten Gesamterneuerung, sofern dieses vom Bau- oder Umbaujahr des gesamten Gebäudes abweicht.
Zustand	Aktueller baulicher Zustand: 1.0 = neuwertig 0.9 = gebraucht, aber voll funktionsfähig 0.8 = leicht beschädigt, aber funktionsfähig 0.5 = mittel beschädigt, aber funktionsfähig 0.2 = stark beschädigt 0.0 = Defekt / Irreparabel

2. Zustandsbewertung

Verfügen Sie nach der Begehung einer Immobilie über einen Zustandsbericht, klicken Sie auf den Menüpunkt **ZUSTAND** und erfassen die pro Bauteil erhobenen Zustände sowie allenfalls vorgeschlagene Instandsetzungskosten.

Detail Dokumente **Instandsetzung** Instandhaltung ▾ Budget ▾ Aktivitäten ▾ SWOT

Zustandsbeurteilung ✕

Sie ändern die Zustandsbeurteilung aller Bauteile für ein bestimmtes Jahr. In der Spalte **Jahr** wird das Baujahr oder das Jahr der letzten Gesamterneuerung angezeigt. Wenn keine Erneuerungskosten vorhanden sind, können diese für ein bestimmtes Jahr eingeplant werden.

Kategorie	Jahr	nDauer	ZN	Zustand	Werterhaltungskosten
Fenster	1994	40	0.38	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><ul style="list-style-type: none">...(0.0) Defekt/Irreparabel(0.2) Stark Beschädigt(0.5) Mittel Beschädigt / Funktionsfähig(0.8) Abgenutzt / Funktionsfähig(0.9) Gebrauch / voll Funktionsfähig(1.0) Neuwertig</div>	
Bedachungsarbeiten	1994	25	0.00	...	
Fassade / Fassadenputze	1994	50	0.50	...	
Elektroinstallation	1994	40	0.38	...	
Wärmeerzeugung	1994	20	0.00	...	
Wärmeverteilung	1994	50	0.50	...	
Sanitär	1994	30	0.17	...	
Innenausbau Oberflächen	1994	25	0.00	...	
Innenausbau Substanz	1994	40	0.38	...	
Übriger Innenausbau	1994	25	0.00	...	

Erhobener Zustand

Wann erfolgte die Begehung?

Jahr Zustandsbewertung*

Sind bereits Finanzwerte vorhanden, z.B. aus einer früheren Zustandsbewertung oder aus der automatischen Ermittlung, werden diese angezeigt und können überschrieben werden. Beachten Sie, dass eine geplante Werterhaltung nur dann in die Berechnung des Finanzbedarfs einfließt, wenn das Jahr *und* der Frankenbetrag erfasst worden sind.

3. Planungswerte verwalten

Bestehen noch keine Planungswerte, klicke auf die Schaltfläche **FINANZBEARF BERECHNEN**, um alle hinterlegten Bauteile automatisch einzuplanen. Wurde der Bauteilekatalog geändert, wähle die Schaltfläche **MEHR | FINANZBEDARF NEU BERECHNEN**.

Wird die Instandsetzung eines Bauteils auf mehrere Jahre verteilt, klicke auf die Schaltfläche **HINZUFÜGEN**.

Sie können den jährlichen Finanzbedarf für ein bestimmtes Bauteil betraglich ändern, in ein anderes Jahr verschieben oder ganz löschen. Klicken Sie hierzu in der Übersichtsliste in der Zeile des betreffenden Bauteils auf den Betrag in der gewünschten Jahresspalte.

Planungswert

Sanitär

Geplantes Jahr

2020

Betrag Erneuerung

€ 201560

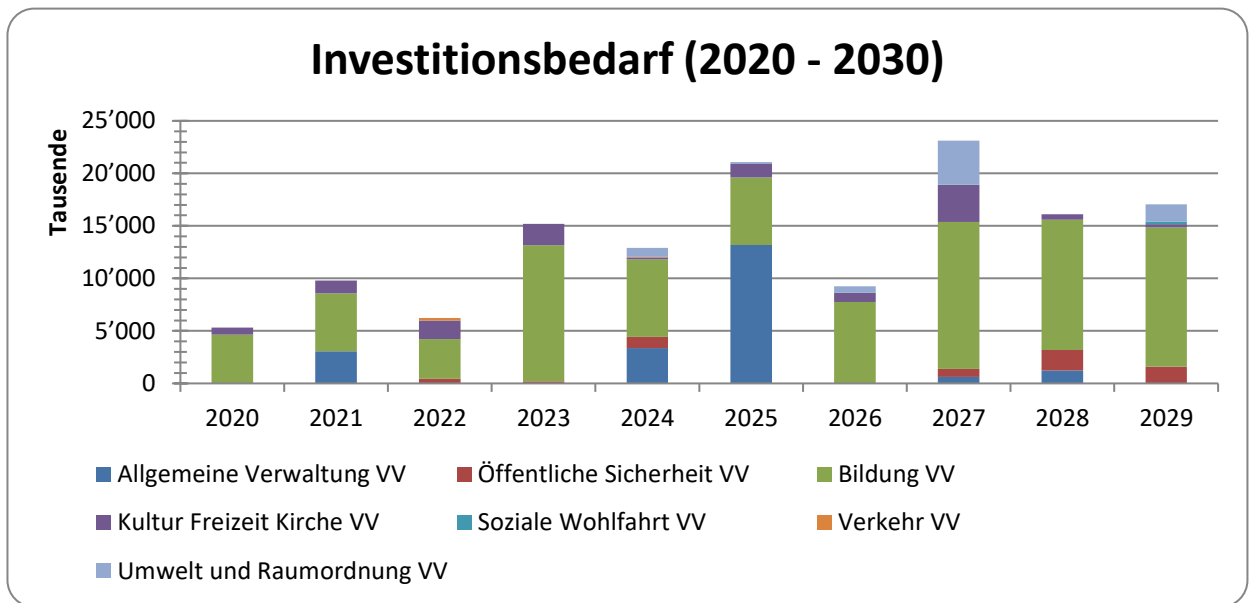
Investitionsrechnung

Bemerkung hinzufügen

Wähle, ob der Betrag der Investitions- oder Erfolgsrechnung belastet werden soll.

Um alle Werte zu löschen, wählen Sie **MEHR | PLANUNG LÖSCHEN**. Beachten Sie, nur die automatisch berechneten Werte gelöscht werden, d.h. dass die Planungswerte, welche geändert wurden, bestehen bleiben.

4. Finanzplan



Für den Finanzplan wähle den Menüpunkt **LIEGENSCHAFTEN | AUSWERTUNGEN**. Klicke danach auf **INVESTITIONSBEDARF**.

Liegenschaften



Suchen Finanzplan ▾ Auswertungen Aktivitäten

- Gesamtportfolio
- Nutzungen
- Finanzplan
- Wartungen
- Aufgaben
- Journal
- Investitionsbedarf
- Budget
- Gebäudelisten
- Objektlisten

Investitionsbedarf

Erstellen Sie eine Exceldatei und speichern Sie Datei in einem beliebigen Verzeichnis auf Ihrem Arbeitsplatz.

Zeithorizont

10 Jahre ▾

Gruppierung

Teilportfolio ▾

Kriterium

... ▾

Legende rechts anzeigen (statt unten)

Erstellen »