

Dynamische Immobilienratings

Modell für einen bedürfnisgerechten Strategieentwicklungsprozess
über den gesamten Zyklus von Immobilien

Patrick Spieler
23. November 2023



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management

Patrick Spieler

Akademische Ausbildung (vollständig berufsbegleitend):

- MAS in Real Estate Management an der UZH
- BA & MA in Finance und Accounting mit Vertiefung Controlling
- Dipl.-Ing. in Bauingenieurwesen

Berufliche Erfahrung

- Senior Portfolio Manager bei der Flughafen Zürich AG
- Externer Lektor für Immobilienbewertung an der ZHAW
- 20 Jahre im Bereich Real Estate
 - Technischer Leiter Privatklinik
 - Technische Immobilienverantwortung
 - Projektleiter für Grossprojekte

Veröffentlichungen

- European Real Estate Society (ERES) Konferenz
- Immobilienwirtschaft aktuell 2023



**Universität
Zürich**^{UZH}

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management

Flughafen Zürich – Real Estate

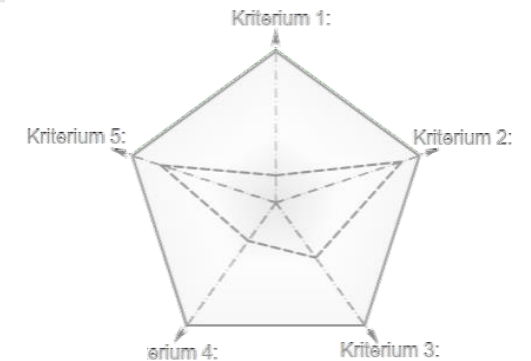
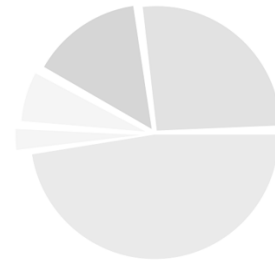
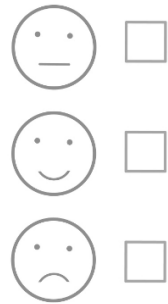
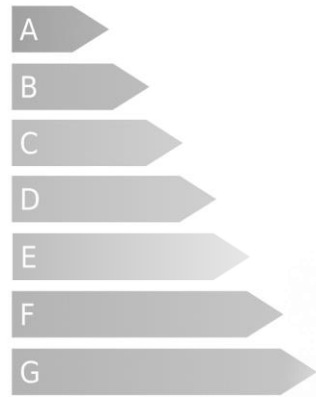




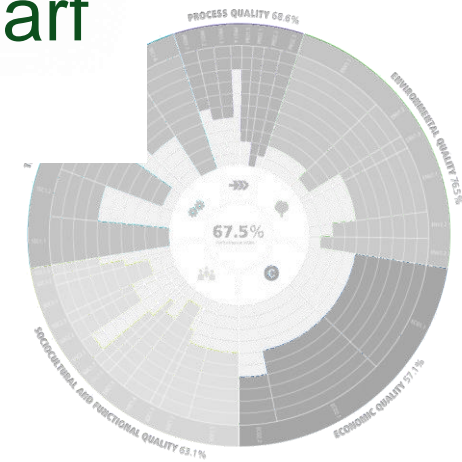
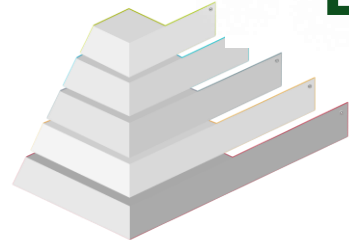
Dynamische Immobilienratings

Modell für einen bedürfnisgerechten
Strategieentwicklungsprozess über den gesamten
Zyklus von Immobilien

Ratingsysteme / Immobiliencockpits



- Darstellung des derzeitigen Zustands
- Ableitung von derzeitigem Handlungsbedarf
- **Langfristige Immobilienstrategien?**



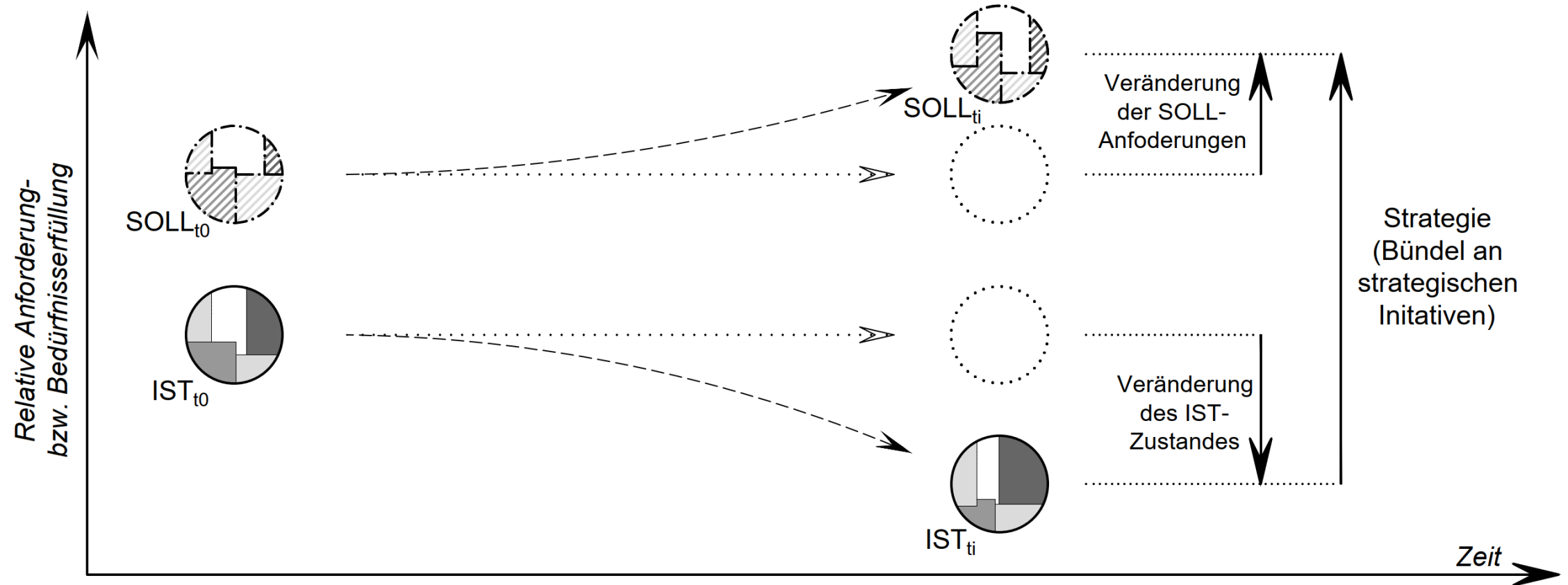


**Universität
Zürich** ^{UZH}

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management

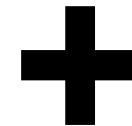
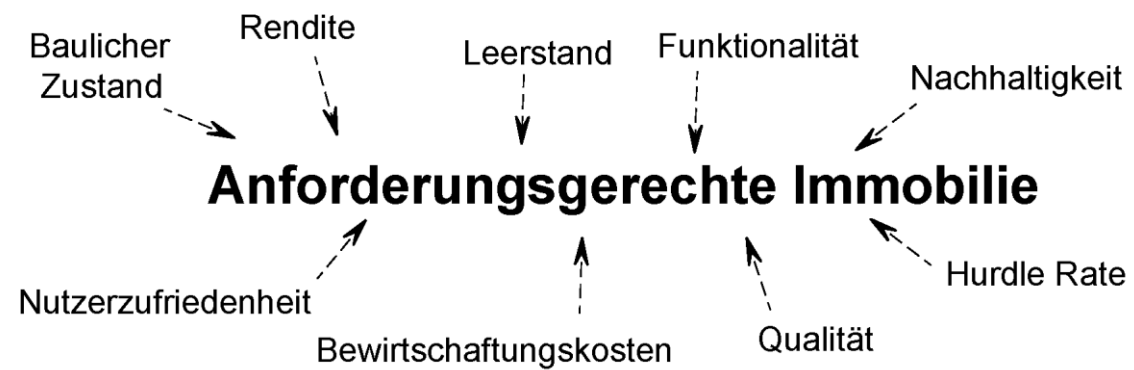
Wie entwickelt man eine Immobilienstrategie?

Was ist eine Immobilienstrategie?





Dynamisches Immobilienrating





Vorgehensweise in einem dynamischen Immobilienrating

Statische Ausgangslage:

- Zusammenstellung von Kriterien und Indikatoren
- Bewertung der Kriterien
- Gewichtung der Kriterien und Indikatoren
- Berücksichtigung der Wechselwirkungen

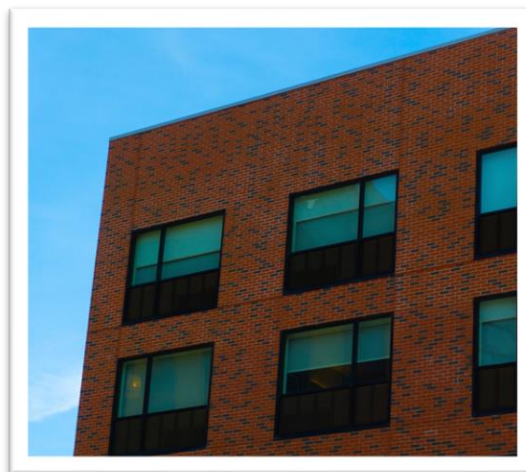
Dynamisierung:

- Entwicklung des Ist-Zustandes der Kriterien
- Entwicklung des Soll-Zustandes der Kriterien
- Entwicklung Wichtigkeit der Kriterien / Verhältnis der Kriterien zueinander



Anwendung an einer Beispielimmobilie

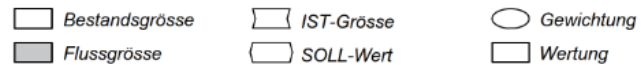
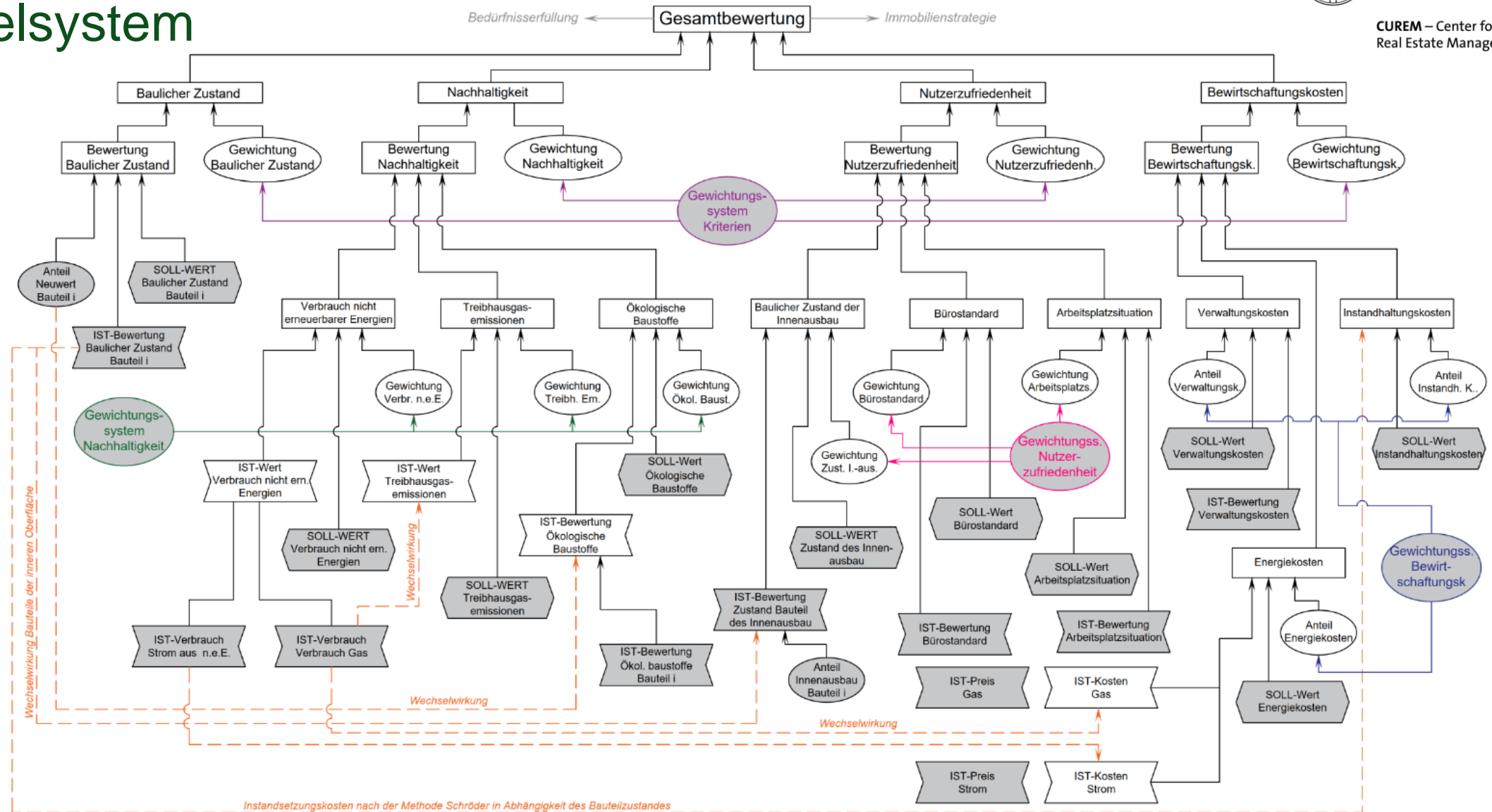
Anwendung eines Dynamischen Immobilienratings



Bürogebäude in Eigennutzung
Baujahr 2012
Versicherungswert: CHF 4'250'000
GF: 1'575 m²
Gasheizung



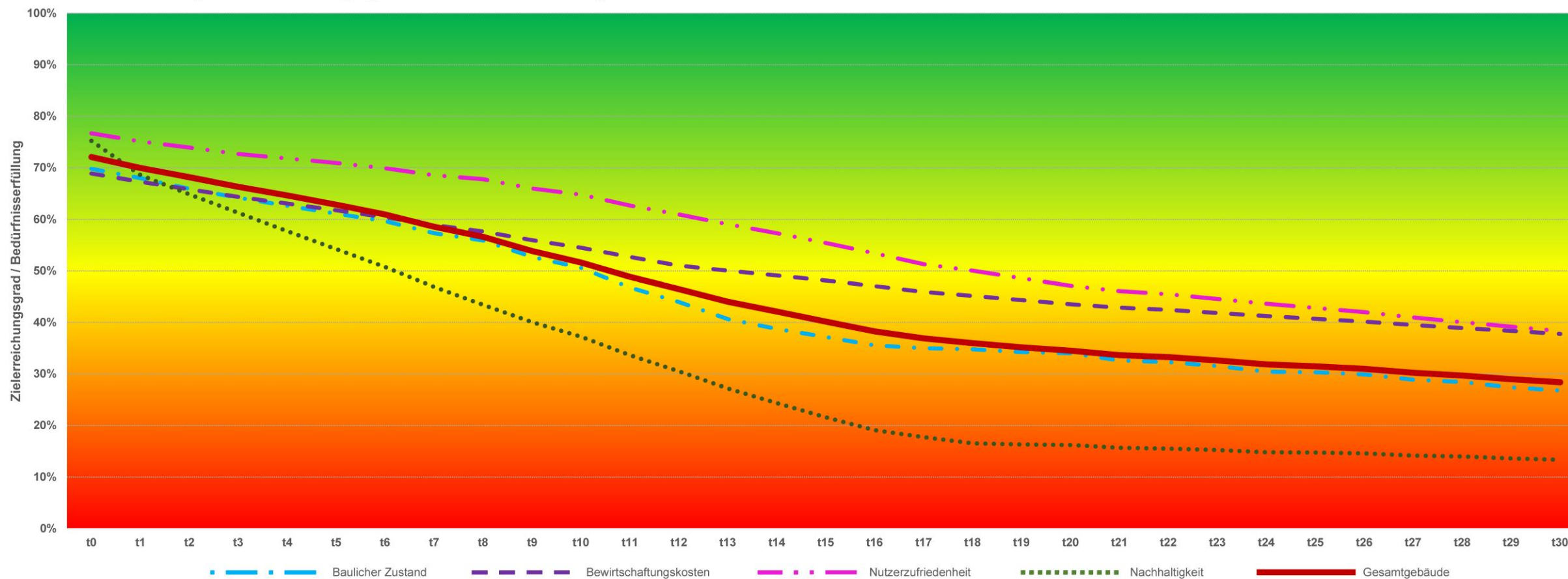
Zielsystem





Entwicklung Beispielimmobilie

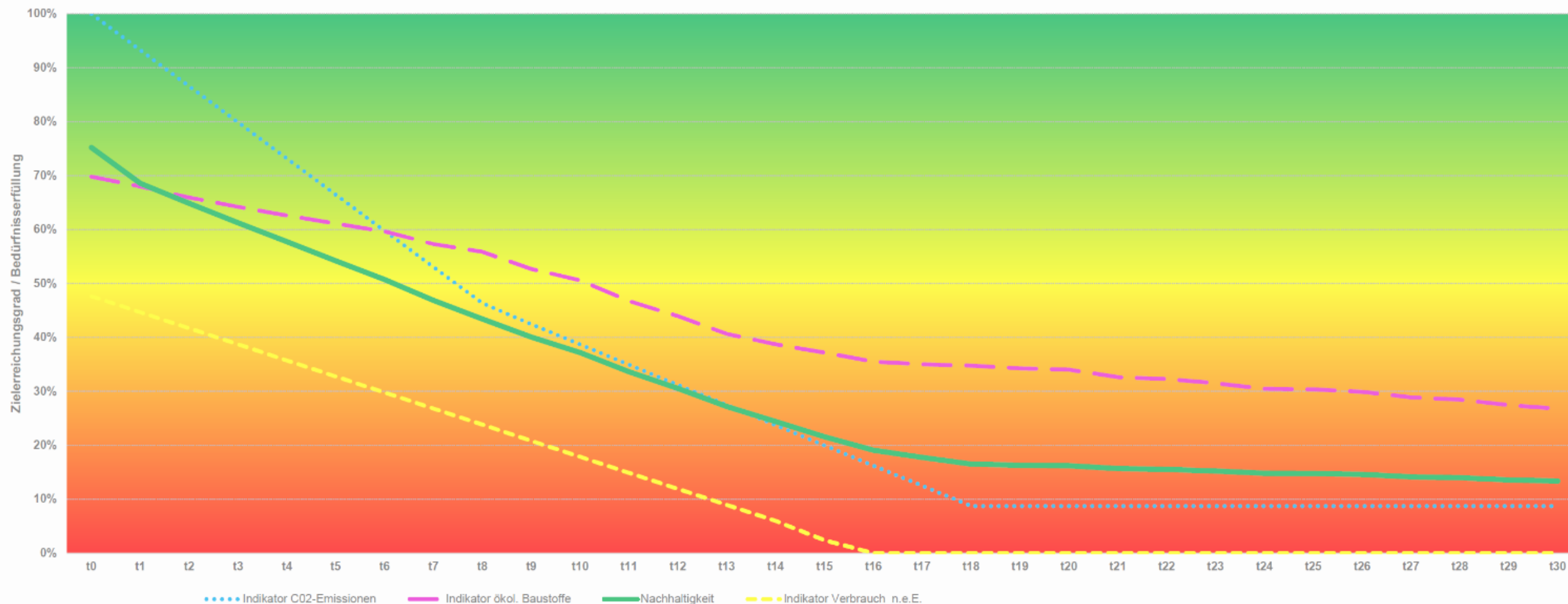
Entwicklung Zielerreichungsgrad: Gesamtbewertung





Entwicklung Nachhaltigkeit

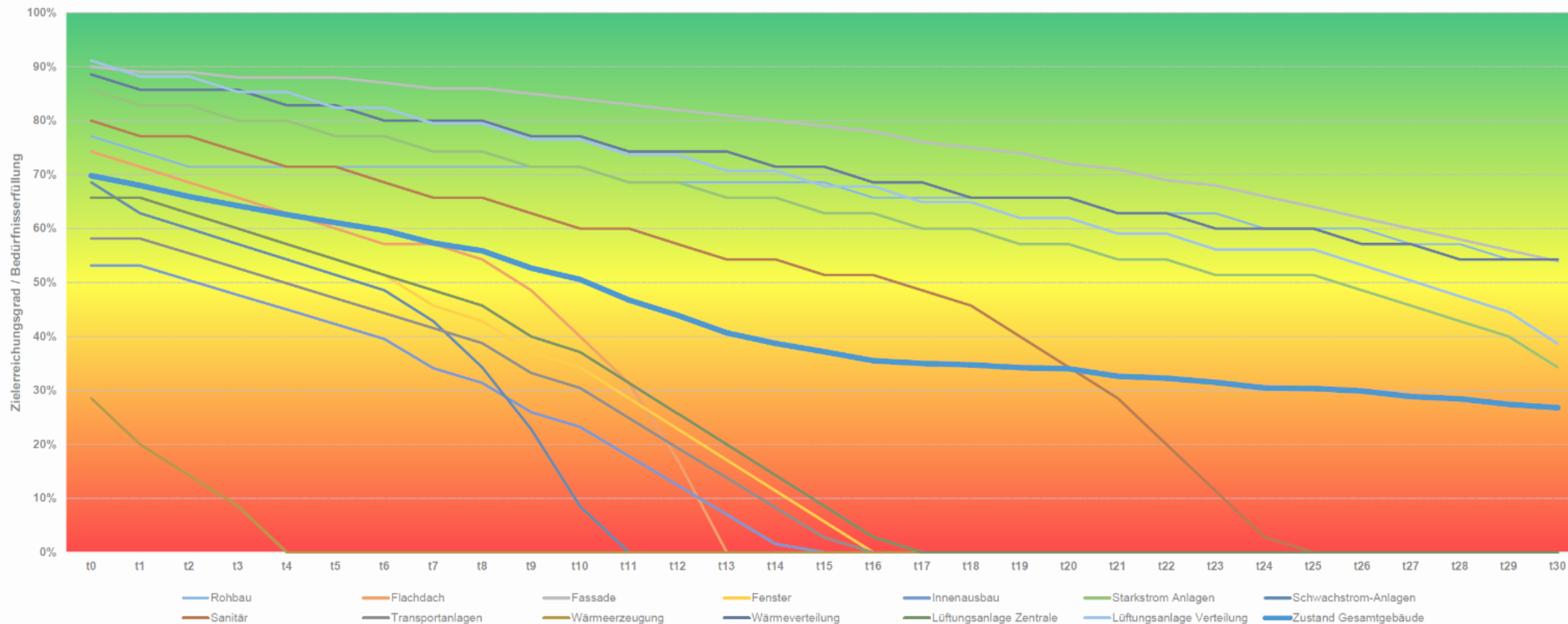
Entwicklung Zielerreichungsgrad: Kriterium Nachhaltigkeit





Entwicklung baulicher Zustand Gesamtgebäude

Entwicklung Zielerreichungsgrad: Bauteilzustand





Ableitung von Strategien & Massnahmen

	t0	t1	t2	t3	t4	t5	t6	t7	t8	t9	t10	t11	t12	t13	t14	t15	t16	t17	t18	t19	t20	t21	t22	t23	t24	t25	t26	t27	t28	t29	t30
Gesamtgebäude	71%	70%	68%	66%	68%	67%	66%	64%	62%	59%	57%	63%	61%	58%	56%	53%	60%	58%	73%	73%	72%	70%	70%	69%	67%	69%	67%	66%	65%	64%	62%
Baulicher Zustand	70%	68%	66%	64%	65%	63%	61%	59%	57%	54%	52%	67%	63%	60%	57%	55%	73%	71%	70%	69%	68%	65%	64%	62%	60%	63%	61%	59%	56%	54%	51%
Rohbau	77%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	69%	69%	69%	69%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	63%	63%	63%	60%	60%	60%	57%	57%	54%	54%
Flachdach	74%	71%	69%	66%	63%	60%	57%	57%	54%	49%	40%	31%	17%	9%	6%	3%	100%	97%	94%	91%	89%	86%	86%	83%	80%	77%	74%	71%	69%	66%	63%
Fassade	90%	89%	89%	88%	88%	88%	87%	86%	86%	85%	84%	83%	82%	81%	80%	79%	78%	76%	75%	74%	72%	71%	69%	68%	66%	64%	62%	60%	58%	56%	54%
Fenster	66%	66%	63%	60%	57%	54%	51%	46%	43%	37%	34%	29%	23%	17%	11%	6%	100%	94%	89%	80%	74%	71%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	63%	60%	57%
Innenausbau	53%	53%	50%	48%	45%	42%	40%	34%	31%	26%	23%	100%	94%	89%	80%	74%	71%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	63%	60%	57%	54%	51%	46%	43%	37%
Starkstrom Anlagen	86%	83%	83%	80%	80%	77%	77%	74%	74%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	63%	63%	60%	60%	57%	57%	54%	54%	51%	51%	49%	46%	43%	40%	34%	
Schwachstrom-Anlagen	69%	63%	60%	57%	54%	51%	49%	43%	34%	23%	9%	100%	97%	94%	91%	86%	83%	80%	77%	74%	71%	69%	63%	60%	57%	54%	51%	49%	43%	40%	23%
Sanitär	80%	77%	77%	74%	71%	71%	69%	66%	66%	63%	60%	60%	57%	54%	54%	51%	51%	49%	46%	40%	34%	29%	20%	11%	3%	100%	97%	97%	94%	91%	91%
Transportanlagen	58%	58%	55%	53%	50%	47%	44%	42%	39%	33%	30%	25%	19%	14%	8%	3%	100%	94%	89%	80%	74%	71%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	63%	60%	57%
Wärmeerzeugung	29%	20%	14%	9%	100%	94%	86%	80%	71%	63%	57%	51%	43%	34%	29%	20%	14%	9%	9%	100%	94%	86%	80%	71%	63%	57%	51%	43%	34%	29%	20%
Wärmeverteilung	89%	86%	86%	86%	83%	83%	80%	80%	80%	77%	77%	74%	74%	74%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	66%	63%	63%	60%	60%	60%	57%	57%	54%	54%	54%
Lüftungsanlage Zentrale	66%	66%	63%	60%	57%	54%	51%	49%	46%	40%	37%	31%	26%	20%	14%	9%	100%	94%	89%	80%	74%	71%	71%	71%	69%	69%	66%	66%	63%	60%	57%
Lüftungsanlage Verteilung	91%	88%	88%	85%	85%	82%	79%	79%	77%	77%	77%	74%	74%	71%	71%	68%	68%	65%	65%	62%	62%	59%	59%	56%	56%	56%	53%	50%	47%	45%	39%
Nachhaltigkeit	75%	69%	65%	61%	71%	69%	67%	63%	58%	53%	49%	52%	47%	43%	38%	33%	40%	37%	88%	88%	87%	86%	86%	85%	84%	85%	84%	84%	83%	81%	80%
Indikator CO2-Emissionen	100%	93%	87%	80%	100%	100%	95%	83%	76%	69%	63%	56%	49%	43%	36%	37%	28%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Indikator Verbrauch n.e.E.	48%	45%	42%	39%	51%	46%	42%	38%	34%	30%	25%	21%	17%	13%	8%	3%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Indikator ökol. Baustoffe	70%	68%	66%	64%	65%	63%	61%	59%	57%	54%	52%	67%	63%	60%	57%	55%	73%	71%	70%	69%	68%	65%	64%	62%	60%	63%	61%	59%	56%	54%	51%
Nutzerzufriedenheit	77%	75%	74%	73%	73%	72%	71%	70%	69%	67%	66%	75%	73%	71%	70%	68%	74%	73%	72%	72%	71%	69%	68%	67%	65%	67%	65%	64%	63%	61%	60%
Indikator Zust. Innenausbau	34%	34%	31%	27%	23%	19%	15%	8%	4%	0%	0%	100%	92%	84%	72%	64%	60%	60%	60%	56%	56%	52%	52%	48%	44%	40%	36%	32%	24%	20%	12%
Ind. Arbeitsplatzsituation	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bürostandard	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	80%	80%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	80%	80%
Bewirtschaftungskosten	67%	66%	65%	65%	64%	63%	63%	62%	62%	61%	60%	60%	59%	59%	58%	58%	57%	56%	56%	55%	55%	54%	54%	53%	53%	52%	52%	51%	51%	50%	50%
Energiekosten	60%	58%	56%	54%	56%	54%	52%	50%	47%	45%	43%	41%	38%	38%	38%	38%	39%	39%	94%	94%	94%	94%	93%	93%	93%	93%	93%	92%	92%	92%	92%
Instandhaltungskosten	77%	75%	74%	73%	73%	72%	71%	70%	69%	67%	66%	75%	73%	71%	70%	68%	74%	73%	72%	72%	71%	69%	68%	67%	65%	67%	65%	64%	63%	61%	60%
Verwaltungskosten	67%	66%	65%	65%	64%	63%	63%	62%	62%	61%	60%	60%	59%	59%	58%	58%	57%	56%	56%	55%	55%	54%	54%	53%	53%	52%	52%	51%	51%	50%	50%

Massnahme 6: Erneuerung Sanitär

Massnahme 5: Umstellung Heizsystem auf Geothermie

Massnahme 4: Ern. Dach & Fenstertausch, Ern. Aufzug, Austausch Lüftungsanlage, Erw. Gebäudekühlung

Massnahme 3: Erhöhte Dachwartung / Kontrollen Dach

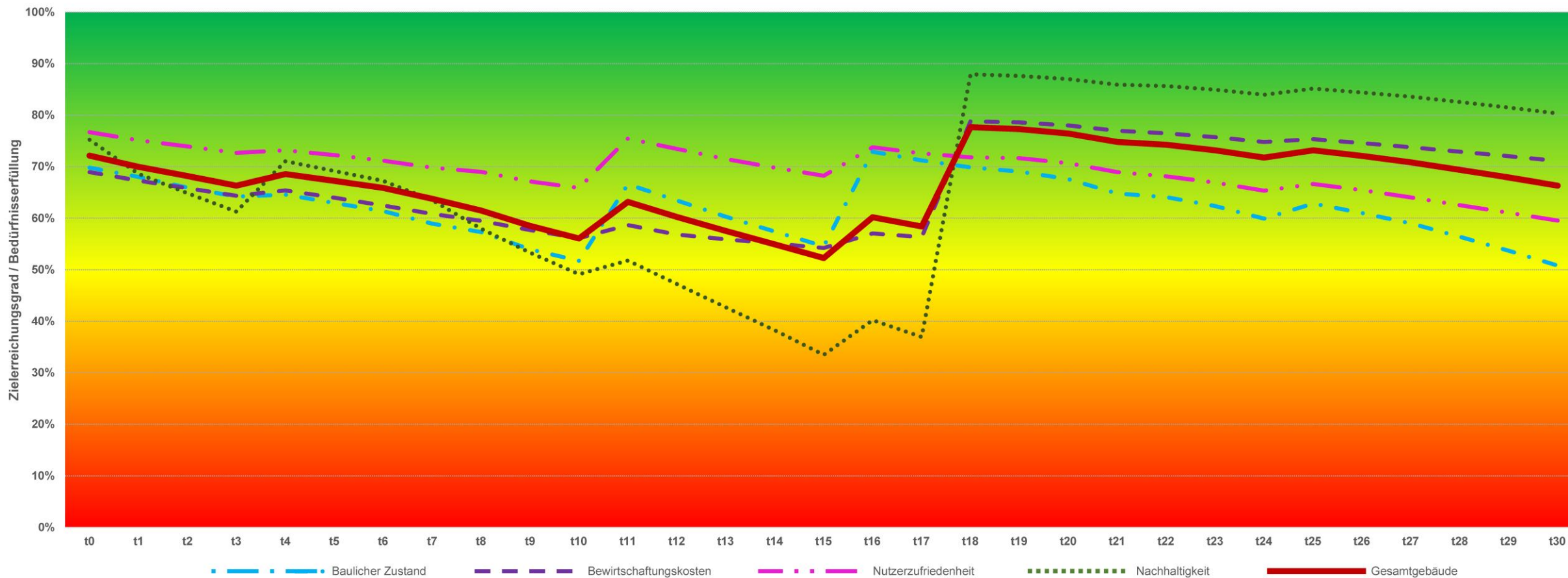
Massnahme 2: Erneuerung der Schwachstromanlage, Erneuerung Innenausbau & Neustrukturierung Arbeitsplätze

Massnahme 1: Austausch Wärmeerzeugung, Umstellung Ökostrom



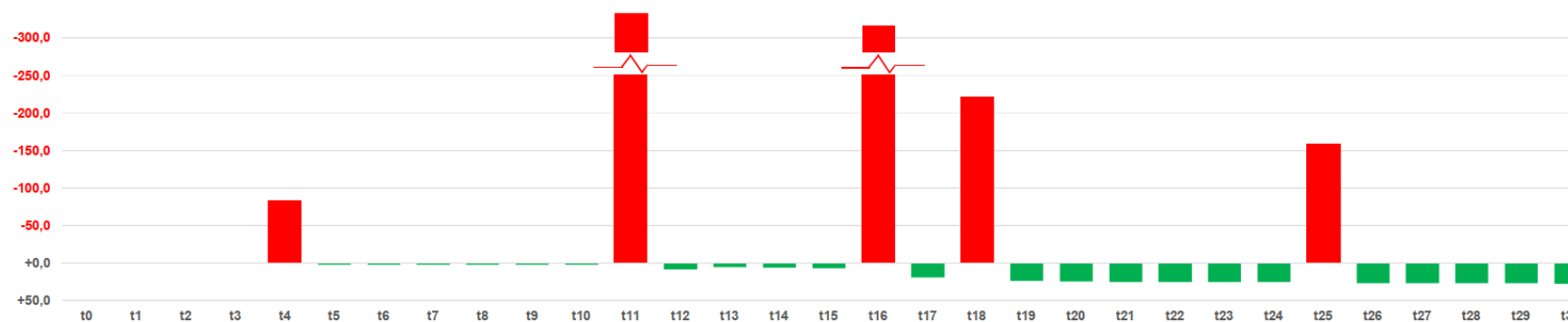
Immobilie mit Strategie

Entwicklung Zielerreichungsgrad: Gesamtbewertung

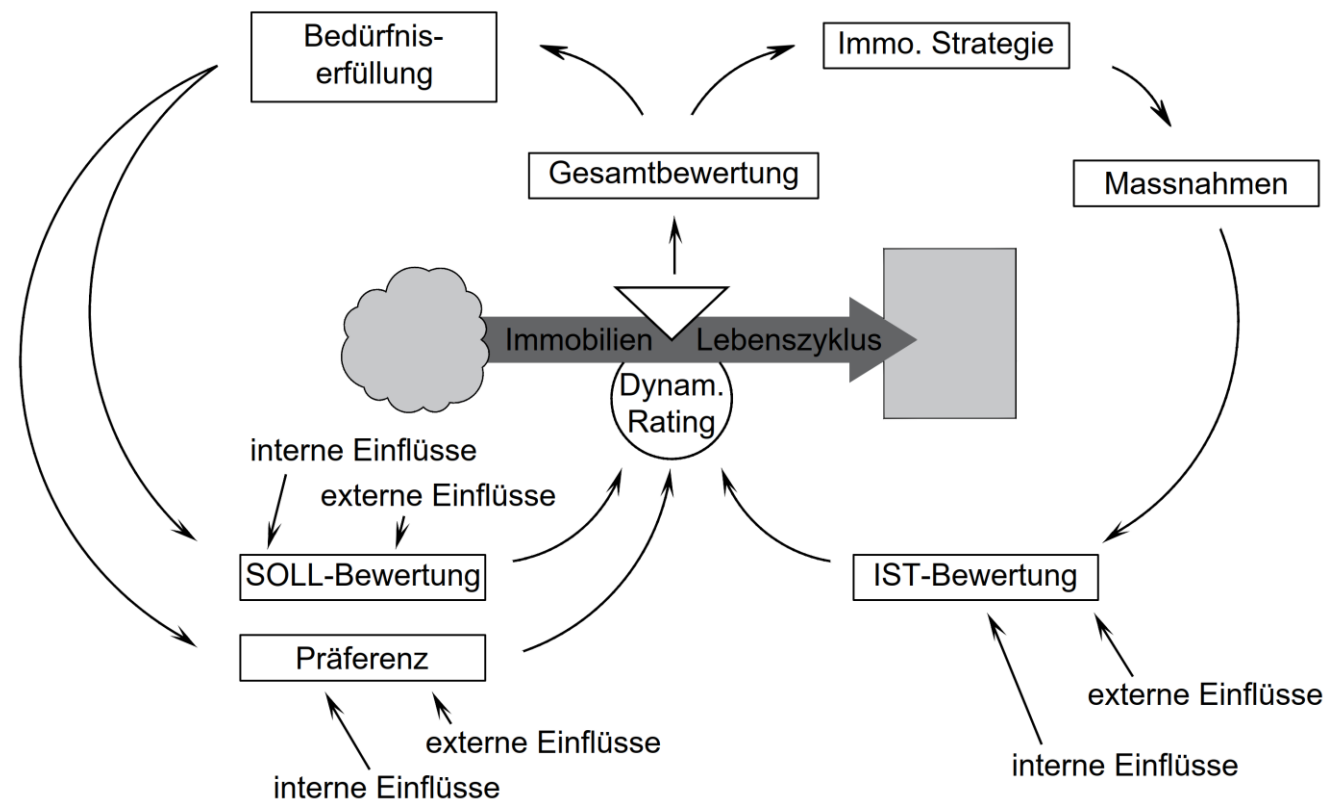


Ableitung eines Finanz- bzw. Investitionsplanes

Cash Flows in 1'000 CHF	t0	t1	t2	t3	t4	t5	t6	t7	t8	t9	t10	t11	t12	t13	t14	t15	t16	t17	t18	t19	t20	t21	t22	t23	t24	t25	t26	t27	t28	t29	t30		
Massnahme 1: Austausch Wärmeerzeugung, Umstellung Ökostrom																																	
Instandsetzungskosten Wärmeerzeugung					-85,00																												
Reduktion Gaskosten					+2,59	+2,61	+2,63	+2,65	+2,67	+2,69	+2,71	+2,74	+2,76	+2,79	+2,81	+2,84	+2,86	+2,88	+2,90	+2,92	+2,95	+2,97	+2,99	+3,01	+3,04	+3,06	+3,08	+3,11	+3,13	+3,15	+3,17		
Umstellung Ökostrom (Erhöhung Stromkosten)					-1,72	-1,75	-1,78	-1,81	-1,84	-1,87	-1,90	-1,93	-1,96	-1,99	-2,02	-2,05	-2,08	-2,11	-2,14	-2,17	-2,20	-2,23	-2,26	-2,29	-2,32	-2,35	-2,38	-2,41	-2,44	-2,47	-2,50		
Verringerung Instandhaltungskosten					+0,67	+0,67	+0,67	+0,69	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67	+0,67		
Massnahme 2: Erneuerung der Schwachstromanlage, Ern. Innenausbau & Neustrukturierung Arbeitsplätze																																	
Instandsetzungskosten Schwachstromanlage												-175,00																					
Erneuerung Innenausbau												-790,00																					
Kosten Verbesserung Bürostandard & Arbeitsplatzsituation												-350,00																					
Verringerung Instandhaltungskosten												+6,38	+6,62	+7,02	+7,48	+8,19	+8,48	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61	+8,61		
Massnahme 3: Erhöhte Dachwartung / Kontrollen Dach																																	
Erhöhung Instandhaltungskosten													-3,50	-3,50	-3,50																		
Massnahme 4: Ern. Dach & Fenstertausch, Ern. Aufzug, Austausch Lüftungsanlage, Erw. Gebäudekühlung																																	
Instandsetzungskosten Flachdach																		-260,00															
Instandsetzungskosten Fenster																		-450,00															
Instandsetzungskosten Transportanlage																		-85,00															
Instandsetzungskosten Lüftungsanlage																		-135,00															
Verbesserung Klimatisierung																		-35,00															
Mehrkosten Ökologische Baustoffe																		-50,00															
Reduktion Gaskosten																		+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58	+1,58		
Verringerung Instandhaltungskosten																		+6,70	+6,95	+7,37	+7,85	+8,60	+8,91	+9,04	+9,04	+9,04	+9,04	+9,04	+9,04	+9,04	+9,04		
Massnahme 5: Umstellung Heizsystem auf Geothermie																																	
Investitionskosten Geothermie																																	
Reduktion Gaskosten																																	
Erhöhung Stromkosten																																	
Verringerung Instandhaltungskosten																																	
Massnahme 6: Erneuerung Sanitär																																	
Instandsetzungskosten Sanitär																																	
Verringerung Instandhaltungskosten																																	
Summe					-83,5	+1,5	+1,5	+1,5	+1,5	+1,5	+1,5	-1,307	+8,1	+5,0	+5,4	+6,2	-996,8	+18,6	-221,9	+23,6	+24,3	+24,7	+24,8	+24,9	+24,9	-158,5	+26,5	+26,6	+26,7	+26,7	+26,8		



Strategieentwicklungsprozess





Zusammenfassung

Dynamische Immobilienratings...

- ... sind **keine «Raketenwissenschaft»**.
- ... zeigen **nicht** nur den **aktuellen Zustand**, sondern die **zukünftige Entwicklung**.
- ... eignen sich **praxisnah** zur Ableitung von **Immobilienstrategien**.
- ... bieten **Nachvollziehbarkeit** und **Transparenz** von strategischen Entscheidungen.
- ... verhindern/reduzieren **suboptimale Adhoc-Entscheidungen**.
- ... berücksichtigen **unterschiedlicher Entscheidungskriterien**.
- ... ermöglichen einen **kontinuierlicher Strategieentwicklungsprozess**.
- ... stellen Corporate und Public Real Estate Management im Fokus.

Herzlichen Dank



**Universität
Zürich** ^{UZH}

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management



Patrick Spieler

Senior Portfolio Manager

patrick.spieler@zurich-airport.com

+41 77 507 66 39