

Schnell berechnet

Betriebskosten Ein neues Tool von pom+ hilft bei der Schätzung zukünftiger Kosten.

RAHEL MULLE

Vielen Investitionsentscheidungen liegen in der Immobilienbranche Wirtschaftlichkeitsrechnungen zugrunde, deren primäre Elemente bisher Erträge und Erstellungskosten waren. Nach der Planung und dem Bau werden Immobilien aber jahrzehntelang betrieben, instandgehalten, renoviert, umgenutzt oder erweitert. Damit wird klar: Betrieb und Unterhalt müssen an Bedeutung gewinnen. Nur wenn die Betriebs- und Unterhaltskosten frühzeitig abgewogen werden, können Rentabilität und Wertbeständigkeit über die Lebensdauer eines Bauwerks gewährleistet werden. Je umsichtiger Bauwerke geplant werden, umso länger generieren sie Mehrwert für den Eigentümer und die Nutzer; und umso einfacher können die Nutzungskosten beeinflusst werden. Neu bringt ein Betriebskostenrechner von pom+ eine bessere Übersicht über Umfang und Zusammensetzung der Kosten: Er ermittelt die finanziellen Konsequenzen, die sich aus der Bauweise für den Betrieb und Unterhalt ergeben.

Das Tool zeigt, welche Bauparameter Einfluss auf die Betriebsphase haben. Schätzungsweise 10 bis 20 Prozent der Betriebsaufwände können durch Berechnungen in der Planungsphase eingespart werden. Eine Reduktion von 15 Prozent auf die Eigentümer- und Nebenkosten bewirkt eine Erhöhung des Marktwerts um rund 5 Prozent.

Komplexitäts- und Qualitätsmerkmale wie Glasflächenanteile oder Energieerzeugung sind im Betriebskostenrechner flexibel

einstellbar und Anpassungen werden sofort umgesetzt und visuell dargestellt. Dabei wird ein Bottom-up-Ansatz verfolgt: Die Teilleistungen werden berechnet und anschliessend zu Kostenkennzahlen zusammengefasst. Wesentlich präzisere Prognosen sind das Resultat. Ein weiterer Vorteil: Bauliche Veränderungen werden über die Justierung von Reglern simuliert, sodass als Konsequenz verschiedene Varianten zur Verfügung stehen.

Die Höhe der Betriebskosten wird unter anderem auch von bauspezifischen Faktoren beeinflusst.

Die Höhe der Betriebskosten wird unter anderem auch von bauspezifischen Faktoren beeinflusst. Das Baujahr, die Bausubstanz, aber auch die Architektur, der Ausbaustandard und der Technologisierungsgrad eines Objektes sind Charakteristika, welche die Höhe der Betriebskosten mitbestimmen. Deshalb wurde ein datengestütztes Modell entwickelt. Für die Berechnung der Stromkosten werden beispielsweise objektspezifische Vergleichswerte aus Liegenschafts- und Nebenkostenabrechnungen sowie Verbrauchsdaten von über 12 000 Objekten verwendet.

Weiter kommen Angebotsdaten zum Einsatz, beispielsweise für die Berechnung der Unterhaltsreinigung. Die Geschoss-

fläche wird dabei in Flächentypen wie Sanitärflächen, Verkehrsflächen und so weiter unterteilt, für die jeweils Leistungszahlen, Reinigungsintervalle sowie Stundensätze vorliegen. Hochwertigere Bauteile können in gewissen Fällen durch tiefere Folgekosten begründet werden. Ihre Konsequenzen für die Kosten können über die gesamte Lebensdauer eines Bauwerks ermittelt und der Wert des Objekts auf diese Weise optimiert werden. Reduziert werden kann auch der Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen – die immer wichtigeren Nachhaltigkeitsziele sind so einfacher zu erreichen.

Neben den baulichen Parametern spielen rechtliche Vorschriften eine wichtige Rolle. Weil das Betreibermodell und die Service Levels in der Planungsphase oft noch nicht bekannt sind, gelten für die Berechnungen marktconforme Annahmen.

Mit dem Betriebskostenrechner wird eine höhere Wertbeständigkeit über die gesamte Nutzungsdauer erreicht. Damit unterstützt das Tool Investoren, Eigentümer und Projektentwickler dabei, die richtigen Entscheide zu treffen. Neben der Auswirkung auf den Marktwert beziehungsweise auf die Rentabilität wird auch die Bauqualität verbessert, weil plausibel aufgezeigt wird, dass sich Zusatzinvestitionen positiv auf die späteren Nutzungskosten auswirken. Zudem bedeuten optimierte Betriebskosten auch einen geringeren Ressourcenverbrauch. Last but not least profitieren auch die Nutzer von einem optimierten Betrieb und tieferen Kosten.

Rahel Mülle, Head of Service Unit Performance, pom+Consulting, Zürich.

ANZEIGE

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement



- Verwaltung von Mietliegenschaften, Stockwerkeigentümergeinschaften und Wohnbaugenossenschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus