



REAL ESTATE MOVE – FACHFORUM 24.09.2015

Daniel Geiser

UNSERE KERNKOMPETENZEN

Strategisches Management

- Markt- und Unternehmensanalyse
- Strategie- und Organisationsentwicklung
- Make or Buy - Entscheidungen
- Unternehmensakquisition

Real Estate Portfolio Management

- Portfolio-, Areal- und Potentialanalysen
- Immobilienstrategien
- Portfoliomanagement
- Investorenberatung und -vertretung

Facility Management

- Betriebsanalysen / Audits
- Betreiberkonzepte
- Betriebsoptimierungen
- Implementierung

Objektentwicklung

- Bauherrentreuhand und- vertretung
- Planungs- und baubegleitendes FM
- Abnahmen und Inbetriebnahmen
- Gewährleistungs- und Garantiemanagement





LEBENSZYKLUSKOSTEN - HERAUSFORDERUNG IN DER BERECHNUNG UND HANDHABUNG

NUTZEN

«Wo liegt der Nutzen bei den Kenntnissen über die Lebenszykluskosten?»

- Ganzheitliche Beurteilung der ökonomischen und ökologischen Vorteile
- Darstellung der Wirksamkeit unterschiedlicher baulicher Lösungen
- Einbezug der Nutzer- und Betreiberbedürfnisse in einer frühen Projektphase
- Budgetierung der langfristigen Kosten
- Solide Entscheidungsgrundlagen vor dem Investitionsentscheid
- Vergleichbarkeit und ggf. Optimierung eines Bauprojektes bzw. Positionierung innerhalb eines Portfolios
- Basis für die spätere Messbarkeit (Labels)
- Bei entsprechender Vorgehensweise erhebliches Einsparpotential ggü. dem Mehraufwand
- ...

FOKUS DER BEURTEILUNG

«Folgende grundsätzlichen Themen gilt es zu klären und bei jedem Projekt im Fokus zu halten»

- Berechnungsbasis, Inhalt der Lebenszykluskosten-Berechnung (LCC)
- Betrachtungszeitraum der LCC-Betrachtung
- Veränderungen innerhalb des LCC-Zyklus
- Zuverlässigkeit der LCC-Berechnung

BERECHNUNGSBASIS UND BETRACHTUNGSZEITRAUM

«Aussagen über die bauliche Investition oder die Rendite bedürfen einer integralen Berechnungsbasis. Ein vernünftig gewählter Betrachtungszeitraum unterstützt das Resultat der Lebenszyklusbetrachtung»

Berechnungsbasis

- Erstellung, Bewirtschaftung, Instandsetzung
- Liquidation
- Grundstück- und Kapitalkosten
- Umbauten, veränderte Nutzeranforderungen

Betrachtungszeitraum

- ökonomische Bewertung (~ 10 Jahre)
- Lebensdauer (> 70 - 80 Jahre)
- Realistischer Mittelwert (40 - 50 Jahre)

ZUVERLÄSSIGKEIT UND VERÄNDERUNGEN

«Bau-Erstellungskosten sind solide dokumentiert.

Betriebliche und andere Einflussfaktoren sind wenig dokumentiert, basieren auf Annahmen in die Zukunft und können sich über den Betrachtungszeitraum erheblich verändern»

- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Instandsetzungsplanung während der Lebensdauer und vor der Liquidation
- Technologieentwicklung
- Nutzerverhalten
- Nutzungsformen
- Bewirtschaftung
- Finanzierung
- Energie
- Liquidationskosten
- ...

FAZIT

«Weniger ist oft mehr – Fokus auf einen zeitgerechten, pragmatischen Berechnungsansatz, unterstützt mittels einer professionellen projektspezifischen Beurteilung, setzen»

- Der ökonomische und ökologische Umgang mit Ressourcen aller Art ist ein MUSS
- Eine frühzeitige Analyse / Berechnung (Einschätzung) der Lebenszykluskosten ist SINNVOLL
- Lebenszyklus-Betrachtungen innerhalb einer VERNÜNFTIGEN ZEITSPANNE leisten einen wichtigen BEITRAG zur Nachhaltigkeit von Immobilienprojekten und machen sich BEZAHLT
- Aussagekräftige, OBJEKTSPEZIFISCHE Lebenszykluskosten-Analysen sind sehr AUFWENDIG und stehen in der frühen und entscheidenden Planungsphase (Vorprojekt) NICHT BEREIT
- KENNZAHLEN zu Konstruktionen und Komponenten basierend auf QUALITATIVEN Kriterien GENÜGEN zu einer langfristigen Beurteilung einer wirtschaftlichen Immobilieninvestition

IHRE ANSPRECHPERSON



Daniel Geiser
Geschäftsführer

Travis AG
T +41 44 276 46 66
M +41 79 477 64 62
daniel.geiser@travis.ch

Travis AG – Zürich, Basel, Luzern

Telefon: +41 44 276 46 66
E-Mail: info@travis.ch
www.travis.ch

