



# REAL ESTATE MOVE – FACHFORUM 24.09.2015

## Daniel Geiser

# UNSERE KERNKOMPETENZEN

## Strategisches Management

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



## Facility Management

- Betriebsanalysen / Audits
- Betreiberkonzepte
- Betriebsoptimierungen
- Implementierung

## Real Estate Portfolio Management

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

## 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 VERNÜNTIGEN 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 Planungshase (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](mailto:info@travis.ch)  
[www.travis.ch](http://www.travis.ch)

