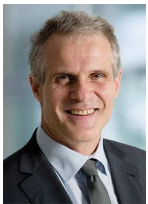


Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Technischer Unterhalt von Immobilien



Heiner Baumann
Dipl. Architekt ETH / SIA / MBA
Gesamtprojektleiter

Lifecycle wird wichtiger

Bei einem Gebäude ist die Nutzungsdauer, der Betrieb, die mit Abstand längste Phase. Dementsprechend übersteigen bei modernen Gebäuden die in der Betriebsphase anfallenden Kosten, die Unterhaltskosten, in ihrer Summe die Erstellungskosten bei weitem. Der Lifecycle, die gesamtheitliche Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes von der Planung bis zum Rückbau/Ersatzbau ist daher für jeden sorgfältigen Gebäudeeigentümer notwendig und wird auch im gesamten Bauwesen immer wichtiger.

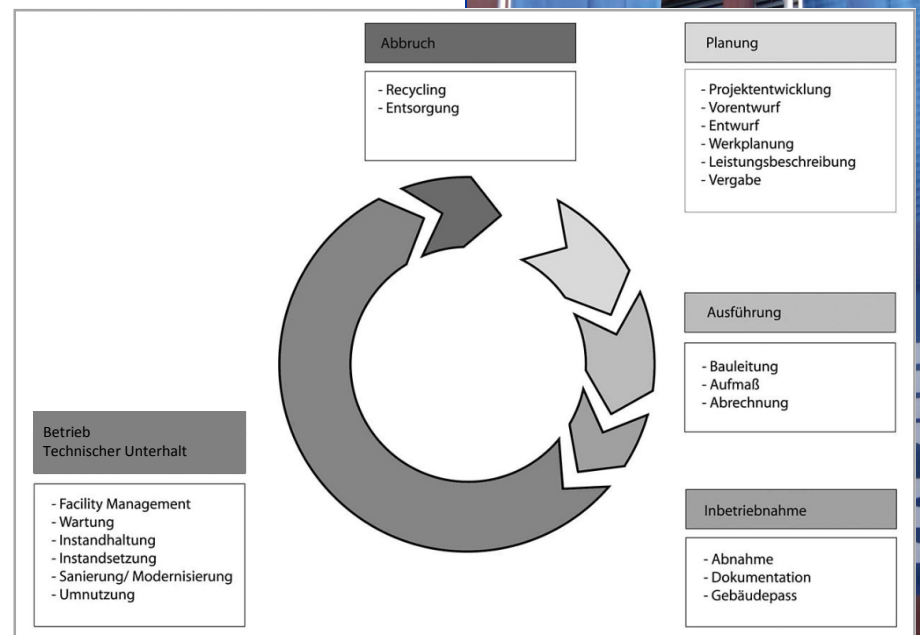
Wandelnde Rahmenbedingungen

Die Anforderungen an den Unterhalt verändern sich laufend. Neben technischen Einflüssen, über veränderliche gesetzliche Rahmenbedingungen bis hin zu sich wandelnden Erwartungen und Anforderungen auf Nutzerseite beeinflussen über die Jahre viele schwer vorhersehbare und beeinflussbare Faktoren den Betrieb und Unterhalt.

Technik wird komplexer

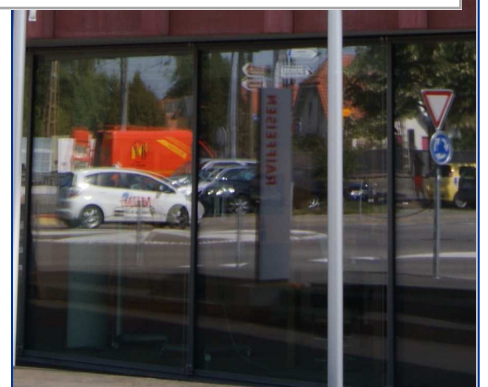
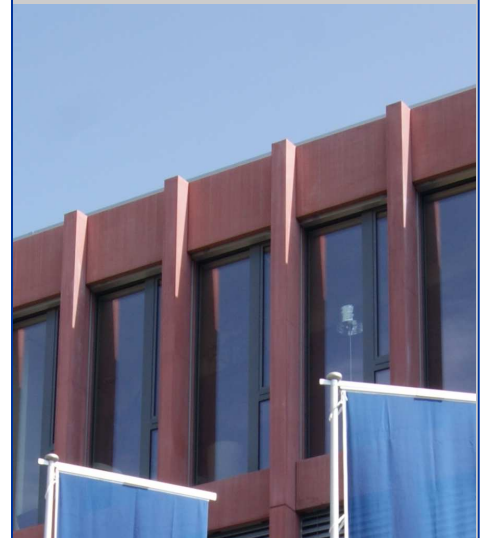
In Gebäuden werden immer mehr und immer komplexere techni-

sche Systeme eingesetzt. Als Beispiel wurden als Schliesssystem in früheren Zeiten Bart-



schlüssel, später einfache mechanische Zylinder, wie Kaba 8 etc. eingesetzt. Heute werden oft mehrere Systeme wie elektronische Schliesszylinder, Badgeseher, Videoüberwachung und dergleichen miteinander zu einem Gesamtsystem kombiniert. Diese Systeme erfordern mehr Unterhalt als frühere Systeme und haben durchschnittlich eine kürzere Lebenserwartung.

REALIT TREUHAND AG Ausgabe September 2014



www.realit.ch

Technischer Unterhalt von Immobilien

Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

Die Modernisierungskosten während dem Lifecycle einer Immobilie erhöhen sich. Die Rückstellungen für Instandsetzungskosten betragen früher p.a. bei Wohngebäuden um die 1,5 % der Baukosten. Unsere jüngsten umfassenden Renovationserfahrungen von Mehrfamilienhäusern zeigen auf, dass dieser Wert realistischerweise bei 2 bis 2,5 % liegt. Dieser Anstieg der Kosten während der Betriebsphase bedingt ein sorgfältiges Monitoring der Bauteile während dem ganzen Lifecycle.

Aktive Beeinflussung

Die Einflussmöglichkeiten auf die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind vielfältig und stark vernetzt. Zum Beispiel haben verschiedene Baumaterialien und Konstruktionen sehr unterschiedliche Lebenserwartungen, Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten zur Folge. Auch gegenseitig können sich die Bauteile beeinflussen. Bekanntermassen kann zum Beispiel die Lebenserwartung des Bauteils Fassade durch das Bauteil Dach im Falle der Ausbildung eines Vordachs positiv beeinflusst werden.

Erstellung und Betrieb

Traditionell wurden Erstellung (Planung/Realisierung/Übergabe) und die Betriebsphase weitgehend getrennt betrachtet und geplant. Auch heute wird im Erstellungsprozess die Nutzungsphase immer noch zu wenig oder zu spät integriert. Für eine positive Beeinflussung ist von besonderer Bedeutung, dass die Unterhaltsplanung von Anfang an als fester Bestandteil in die Erstellung des Gebäudes miteinfliesst.

Periodische Überprüfung

Da sich sowohl die Rahmenbe-

dingungen ändern wie auch der Alterungs- und Abnutzungsprozess der Gebäude eine hohe Varianz aufweist, sollte periodisch der Zustand überprüft werden. Gut strukturierte Kontrollen tragen dazu bei, dass Probleme frühzeitig erkannt und damit Folgekosten minimiert werden können.

Unterhaltsplanung

Damit die jährlichen Betriebskos-

Unsere Dienstleistungen im Überblick

Renovation:

- Analyse der Gebäudeteile mittels Gebäudecheck
- Erarbeiten eines Sanierungskonzepts
- Beratung der Bauherrschaft i.S. Konzept, Kosten und Termine
- Ausführungsplanung
- Bauleitung oder Controlling als Bauherrenvertreter

Neubau:

- Entwicklungsplanung, Machbarkeitsstudien, Studienaufträge
- Erarbeiten Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe
- Beratung der Bauherrschaft i.S. Konzept, Kosten und Termine
- Ausführungsplanung
- Bauleitung oder Controlling als Bauherrenvertreter

ten tief gehalten und die Mittel optimal eingesetzt werden können, ist es von zentraler Bedeutung, dass die Unterhaltsplanung gut strukturiert wird. Die einzelnen Massnahmen von Wartung bis möglicher Sanierung oder Umnutzung müssen kohärent geplant und sinnvoll auf einander abgestimmt werden.

Unterhaltsstrategie

Unsere Baufachleute und Immobilienbewirtschafter kennen die Realitäten und die wichtigsten Grundsätze für eine kostenoptimale Betriebsphase von Mehrfamilien- und Gewerbehäusern. Der Gebäudecheck bildet den ersten Schritt für eine umfassende Unterhaltsstrategie, die auch energetische und steuerliche Fragen berücksichtigt. Wir beraten Sie gerne und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
CH-5600 Lenzburg 1

Telefon 062 885 88 00
Telefax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch