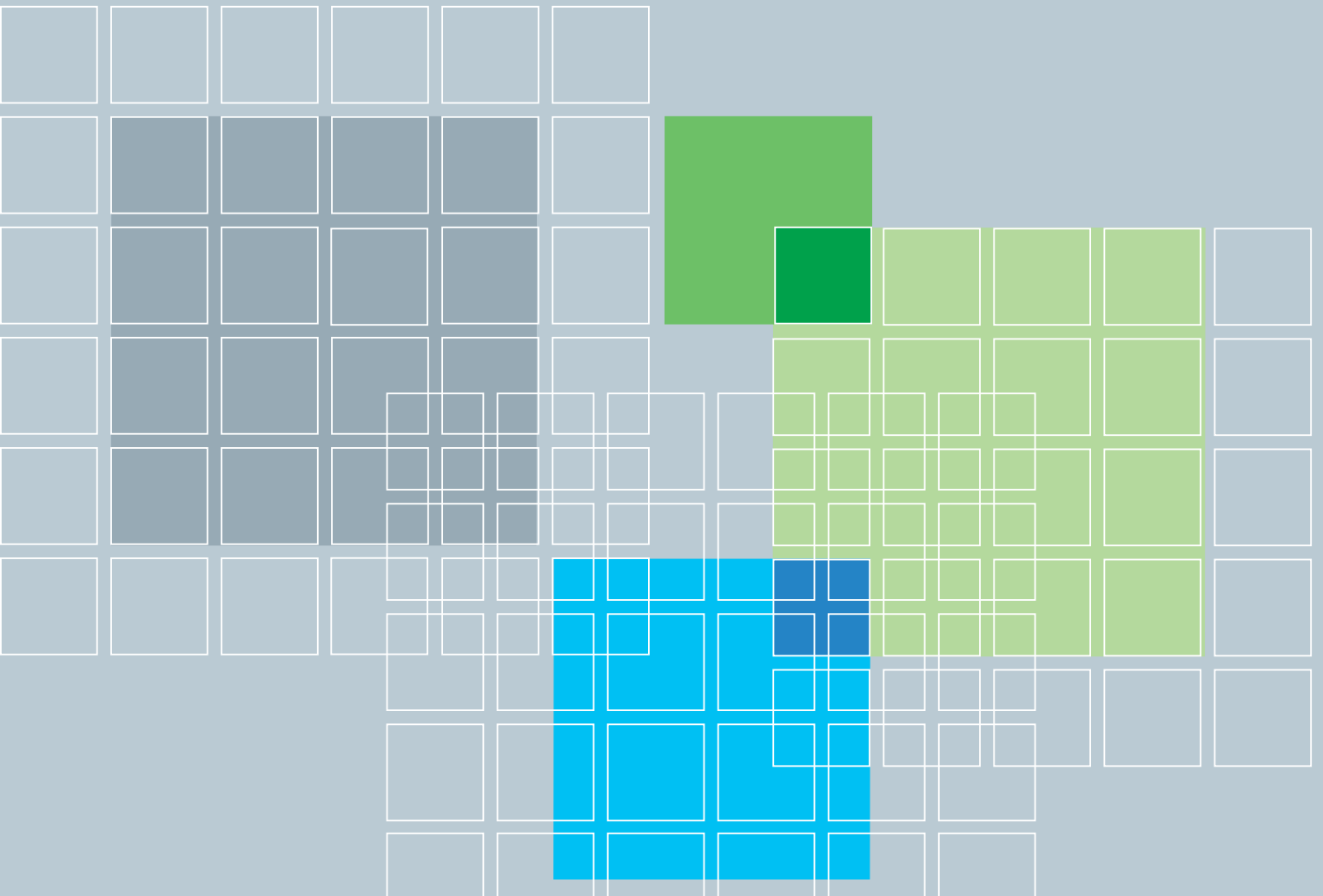


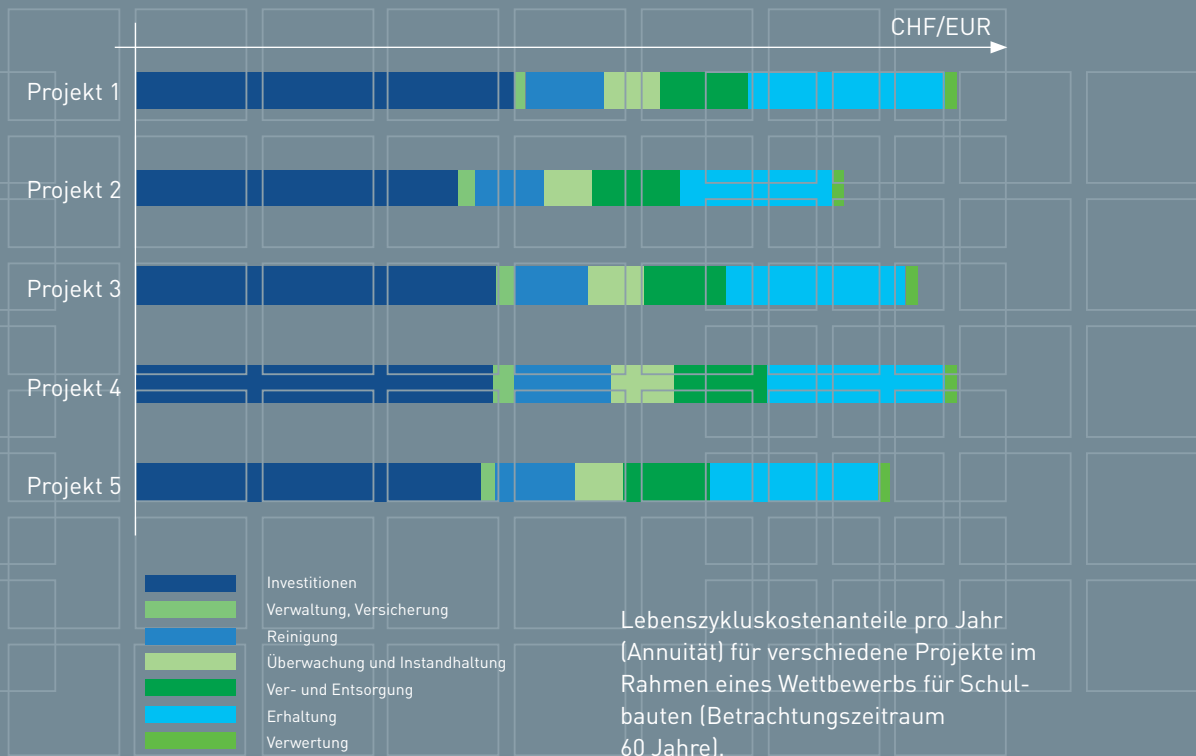
Lebenszykluskosten ermitteln und optimieren

Die Kenntnis der Lebenszykluskosten unterstützt wirkungsvoll die Entscheidungsprozesse im Immobilienumfeld. Die Kostenermittlung und -analyse über die verschiedenen Lebenszyklusphasen einer Immobilie entspricht dem ganzheitlichen Ansatz, den gesamten Lebenszyklus zu betrachten und die wirtschaftlich nachhaltigste Lösung für Baumaßnahmen zu identifizieren.

Die Lebenszykluskosten sind wesentliches Kriterium bei Variantenentscheidungen, bilden Richtwerte im Rahmen des Nachhaltigen Bauens und sind die Grundlage für Kennzahlen im Facility Management und der Budgetplanung.



Lebenszykluskosten als Größe ökonomischer Nachhaltigkeit



Anforderungen und Ziele

Intep ist seit vielen Jahren Expertin im Bereich des lebenszyklusorientierten Immobilienmanagements und in der methodischen Entwicklung und Ermittlung von Lebenszykluskosten. In Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Andrea Pelzeter hat Intep die deutsche Richtlinie GEFMA/IFMA 220-1/-2 „Lebenszykluskostenrechnung im Facility Management“ vollständig überarbeitet. Parallel dazu hat Intep am Schweizer IFMA-Modell „Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien“ mitgewirkt und federführend die Erstellung einer Excel-basierten Berechnungshilfe übernommen.

Bauherren und Immobilieneigentümer haben bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten unterschiedliche Ziele. Bei Bauprojekten ist die Kenntnis sämtlicher Kosten, also Investitions- und Nutzungskosten, für eine fundierte Entscheidungsfindung bei Planungs- und Ausführungsvarianten notwendig. Die Verfolgung und Optimierung der Nutzungskosten in einem Bauprojekt ist ein gemeinsames Ziel von Eigentümer, Mieter und Betreiber. Für Betreiber großer Immobilienportfolios ist die Optimierung der mittel- und langfristigen Bewirtschaftungskosten von großem Interesse.

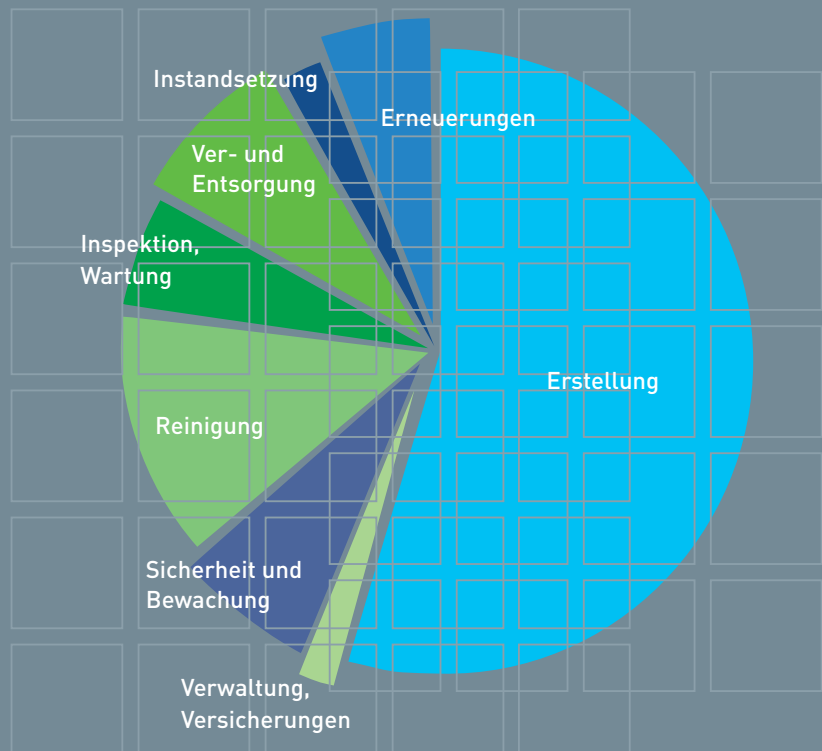
Erfahrung und Umsetzung

Intep hat verschiedene methodische Ansätze zur Ermittlung der Lebenszykluskosten von Immobilien bereits in Anwendungstools für die Siemens Real Estate, die Beiersdorf AG, das Baureferat der Landeshauptstadt München sowie das Hochbaudepartement der Stadt Zürich umgesetzt. Die Berechnung von Lebenszykluskosten setzt eine interdisziplinäre Ausrichtung sowie die notwendigen Kompetenzen aus dem Bauprojektmanagement und dem Facility Management voraus.

Ob für Neubauten oder Bestandsgebäude, je nach Zielsetzung der Lebenszykluskosten-Ermittlung wenden wir verschiedene betriebswirtschaftliche Berechnungsverfahren an. Aufgrund unserer vielfältigen Projekterfahrung kennen wir alle relevanten belastbaren Berechnungsparameter (wie z.B. Preissteigerung, Kapitalzins) und können professionell mit Prognoseunsicherheiten umgehen.

Die Experten von Intep verfügen über umfangreiche Kenntnisse von nutzungsspezifischen Kostenkennwerten und haben langjährige Erfahrung in der Darstellung und Interpretation von Lebenszykluskostenberechnungen.

Nach Lebenszykluskosten planen und steuern



Lebenszykluskostenanteile eines Büro- und Verwaltungsgebäudes
Kalkulationszinssatz 5%,
Preissteigerung Bau 1,6%
Preissteigerung Dienstleistungen 1%
Preissteigerung Versorgung 6%
(Betrachtungszeitraum 30 Jahre).

Das Angebot von Intep

Intep unterstützt private und öffentliche Bauherren sowie Organisationen und Unternehmen bei der Ermittlung der Lebenszykluskosten (LzK) von Immobilien.

Kostenoptimierung Bauprojekte

Lebenszyklusbetrachtungen berücksichtigen sämtliche Kosten einer Baumaßnahme und stellen die zielführende Methode zur Ermittlung der wirtschaftlich nachhaltigsten Lösung im Rahmen der Kosten- und Planungsoptimierung dar. Intep setzt die Methodik von der Projektdefinition bis zur Ausführungsplanung sowohl auf Ebene von Variantenvergleichen von Bauteilen und Anlagen als auch als Gesamtbetrachtung auf Gebäudeebene ein.

Instandsetzungsplanung Portfolios

Die LzK-Ermittlung bietet die Möglichkeit die künftigen Erneuerungszyklen von Bauteilen und Anlagen abzubilden und damit Maßnahmen zu planen und Gebäudebewertungen zu unterstützen. Im Bestand können zusätzlich Aussagen zum Instandsetzungszustand getroffen werden. Als strategisches Instrument eingesetzt, ist die LzK-Ermittlung eine Grundlage für Instandsetzungs- und Erneuerungsplanungen ganzer Immobilienportfolios.

Optimierung Nutzungskosten

Da innerhalb von LzK-Berechnungen die Investitions- und Folgekosten nach Kostengruppen detailliert aufgeführt und somit die einzelnen Kostentreiber sichtbar werden, können konkrete Ansätze für die Optimierung von Nutzungskosten transparent genutzt werden. Intep unterstützt Sie, Potentiale auszuschöpfen und damit eine positive Argumentation gegenüber den Nutzern des Gebäudes hinsichtlich der Betriebskosten aufzubauen.

Nachhaltigkeitszertifizierung

Die ökonomische Nachhaltigkeit von Immobilien und somit die LzK-Berechnung haben an Bedeutung gewonnen. Nachhaltigkeits-Zertifizierungssysteme, allen voran das Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen, fordern LzK-Ermittlungen und -Variantenvergleiche. Intep übernimmt die Nachweisführung im Rahmen der Zertifizierung und trifft konkrete Aussagen zu Optimierungsmöglichkeiten und Variantenanschlüssen.

Referenzen:

Beiersdorf AG, Real Estate Management, Hamburg

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Zürich

Landeshauptstadt München, Baureferat, München

Siemens AG, Siemens Real Estate, München

Publikationen:

Stadt Zürich, Hochbaudepartement. Lebenszykluskosten - Energie - Technisierung (LUKRETIA). 2008. Zürich

German Facility Management Association. GEFMA/IFMA 220-1 und -2 Lebenszykluskostenrechnung im FM. 2010. Nürnberg

International Facility Management Association IFMA Schweiz. Modell Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien. 2010. Zürich

Intep

Integrale Planung GmbH
Innere Wiener Str. 11a
D-81667 München
T +49 (0)89 459 949 0
F +49 (0)89 459 949 10

Intep

Integrale Planung GmbH
Valentinskamp 24
D-20354 Hamburg
T +49 (0)40 311 12 212
F +49 (0)40 311 12 200

Intep

Integrale Planung GmbH
Dufourstr. 105
CH-8008 Zürich
T +41 (0)43 488 38 90
F +41 (0)43 488 38 99

Intep

Integrale Planung GmbH
Bahnhofstr. 8
CH-9000 St. Gallen
T +41 (0)71 540 38 90
F +41 (0)71 540 38 99

Intep

Integrated Planning LLC
301 White Street
Minneapolis/Watertown,
MN 55388, USA
T +1 612 339 5515

Ihre Ansprechpartner bei Intep

Walter Hintner | hintner@intep.com

Gesa Mendel | mendel@intep.com

Uta Käding | kaeding@intep.com

René Sigg | sigg@intep.com

Impressum

Grafik und Layout: Vierthaler und Braun

Druck: Mediengruppe Universal, München

© Intep – Integrale Planung GmbH