

Lebenszykluskosten von Immobilien

Der Zahn der Zeit nagt unweigerlich an jeder Immobilie. Die CONFIDA verfügt als dynamischer Immobiliendienstleister im Bereich Umbau und Renovation über eine langjährige, praxisbezogene Erfahrung und kennt die möglichen Problemstellungen. Mit den gut ausgebildeten Immobilienfachleuten und Bauleitern, der nötigen Fach- und Sachkompetenz und einer über 50-jährigen Erfahrung in allen Lebenszyklen einer Immobilie verhilft die CONFIDA Ihren Immobilien zum langfristigen Erfolg.

Interview: Johannes Kaiser

Herr Beck, was versteht man unter Lebenszykluskosten von Immobilien und was gilt es besonders zu beachten?

Harald Beck: Alle Kosten welche in der Entwicklungs-, Realisierungs-, Nutzungs-, Betriebs- und Rückbauphase anfallen werden gebündelt als Lebenszykluskosten bezeichnet. Sehr oft stehen nur die Baukosten im Mittelpunkt. Betriebs- oder Unterhaltskosten werden ausgeblendet, obwohl diese während der Lebensdauer von Immobilien, also während 60–80 Jahren, anfallen und die wahren Kostentreiber sind. So können beispielsweise die Renditen von Immobilien abklingen, wenn die Lebenszykluskosten nicht bereits bei der Entwicklung und Realisierung einer Immobilie miteinkalkuliert werden. Es gilt auch die strategische Erneuerung von Altbauwohnungen mit diesem Blickwinkel weiterzuentwickeln. Verschlechtert sich beispielsweise die Bausubstanz oder der Innenausbau zusehends wird die Vermietbarkeit immer schwieriger.

Die Folge: Eine verminderte Rendite und plötzlich hohe, unkontrollierte Instandstellungskosten und Leerstände.

Ganz konkret: Wie beraten Sie Besitzer von Altbauwohnungen, wenn sich diese über die künftige Positionierung, mögliche Sanierungsarbeiten oder Renditen ihrer Immobilie Sorgen machen?

Wir empfehlen den Blick auf das Ganze zu richten und die



Harald Beck, +423 235 84 44
BScArch, dipl.Immobiliienökonom
harald.beck@confida.li

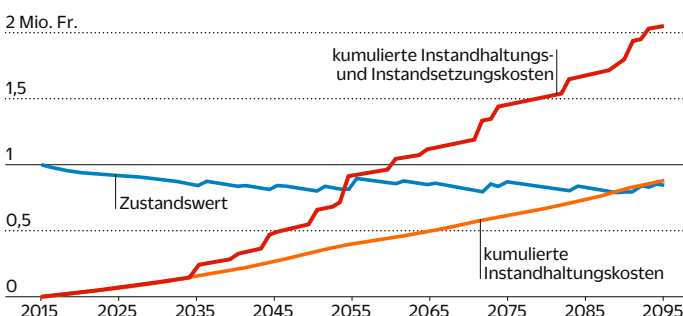
Erarbeitung eines strategischen Liegenschaftsberichtes ins Auge zu fassen. Diese Vorgehensweise eröffnet den Blick auf die wirtschaftlichen Seiten der Immobilie, den Immobilienmarkt, die Markt- und Lageeinschätzung, ein gebäudetechnischer Blickwinkel mit Grundrissanalysen, Umbauszenarien, Investitionskosten und mögliche Entwicklungsszenarien der Renditen. Die gebündelte Empfehlung zur Liegenschaftsstrategie, sei dies die Strategie Sanieren/Erneuern (1), Unterhalt/Weiterbetreiben (2), Unterhalt/Abschöpfen (3) oder Abbrechen/Verkauf (4) kann somit zielgenau umgesetzt werden. Somit erhält der Eigentümer einen Kompass und einen umfassenden Blickwinkel seiner Immobilie.

Das heisst, dass die kontinuierliche Beobachtung der Lebenszykluskosten und die strategische richtige Planung und Weiterentwicklung von Immobilien das A und O für einen langfristigen Erfolg sind?

Ja. Wer seine Liegenschaft laufend unterhält, kann den Wert der Immobilie erhalten, Leerstände vermeiden, die Nutzung optimieren, die Betriebskosten reduzieren und damit die Rendite langfristig sichern und die Immobilie kann am Markt mehrere Jahrzehnte erfolgreich sein. So sind wir von der CONFIDA mit unseren Immobiliendienstleistungen bei allen Immobilienfragen und in allen Lebenszyklen, seien diese gegenwartsbezogen oder in die Zukunft gerichtet, ein wertvoller Ansprechpartner für unsere Kunden.

Mit der Zeit geht es ins Geld

Beispielrechnung für Kostenentwicklung
Neubau 1 Mio. Fr., 80 Jahre, ohne Teuerung



Quelle: Basler & Hofmann



2.5-Zimmerwohnung

Schaanwald, Vorarlbergerstrasse 214
1. Obergeschoss, 62 m²
CHF 1'305.00 inkl. HK+NK akonto



3.5-Zimmerwohnung

Eschen, In der Halde 3
1. Obergeschoss, 95 m²
CHF 1'900.00 inkl. HK+NK akonto



3.5-Zimmerwohnung

Vaduz, Schalunstrasse 35
Erdgeschoss, 79 m²
CHF 1'800.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung

Balzers, Lehenwies (Erstbezug)
Erdgeschoss, 124 m²
CHF 2'350.00 inkl. HK+NK akonto