





*Dockland, Hamburg*

## Halten und investieren oder verkaufen?

Diese Frage stellt Immobilienbesitzer und -betreiber oft vor Probleme. Welchen Rang nehmen Immobilien im Portfolio ein und wie sieht ihr Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg aus – nicht nur heute, sondern im Lauf der weiteren Jahre? Die notwendige Bewertung ist ebenso anspruchsvoll wie fehlerträchtig.

- ▶ Momentaufnahmen einer Immobilie können trügen: Selbst ein Gebäude, das heute einen guten Ertrag abwirft, kann ein Budget oder einen Fonds schon in wenigen Jahren belasten. Rein buchhalterische Größen als Basis können dazu führen, dass am Bestand vorbeigeplant wird.
- ▶ Alter und individueller Zustand von Gebäuden beeinflussen ihren Wert. Wie lange eine Immobilie marktgerecht bleibt,

ist ohne Kenntnis des tatsächlichen Gebäudezustands und des Marktwandels schwer zu schätzen.

- ▶ Sind Umfang, Höhe und Terminlage möglicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht frühzeitig bekannt, so ist nicht steuerbar, ab welchem Punkt ein Verkauf wirtschaftlicher wäre.
- ▶ Wenn Gewährleistungsfristen auslaufen, ist oft unklar, was das für die Instandhaltungsplanung bedeutet.
- ▶ Unzureichende Grundlagen, die zu Wertabweichungen innerhalb eines Gebäude-Portfolios führen, können das Vertrauensverhältnis zwischen Betreibern eines Fonds und Anlegern belasten.



*Gemischtes Portfolio*

#### DAS ERGEBNIS UNSERER BERATUNG ZU LEBENSZYKLUSKOSTEN ...

##### ... IST EIN STEUERUNGSELEMENT FÜR

- Unternehmensstrategie
- Immobilienstrategie
- Bewirtschaftungsstrategie

##### ... SCHAFFT TRANSPARENZ

zu jährlichen Instandhaltungskosten  
und Erneuerungsinvestitionen über  
einen Zeitraum von bis zu 25 Jahren

##### ... VERBESSERT DIE INFORMATIONSBASIS FÜR

- Controlling, Finanzplanung, Liquiditätssteuerung
- Steuern (z. B. Abschreibungsmöglichkeiten)
- Budgetplanung und -steuerung
- Immobilien-Portfoliosteuerung
- Ankauf- und Verkaufsentscheidungen
- Risikomanagement

## Unsere Beratung zu Lebenszykluskosten schafft Klarheit

Mit der objektspezifischen Bewertung von Lebenszykluskosten zeigen wir den Investitions- und Erneuerungsbedarf auf. So kennen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien auf Jahre hinaus und können früh über Kosten und Budgets entscheiden – und damit über den gewünschten Ertrag. Das ist modernes Facility Management auf Grundlage einer nachhaltigen Berechnung.

- ▶ Unsere Analyse der Lebenszykluskosten gibt Ihnen ein neues Steuerungsinstrument an die Hand, um gebäudebezogene Entscheidungen fundiert abzuwägen.
- ▶ Das Instrument der Lebenszykluskostenbewertung ist das Ergebnis langjähriger Drees & Sommer-Erfahrung, von der Sie gezielt profitieren können.

- ▶ Durch den vorausschauenden Soll-Ist-Abgleich kennen Sie den Status quo eines Objekts und haben bei den jährlichen Instandhaltungskosten und Erneuerungsinvestitionen Planungs- und Budgetsicherheit für bis zu 25 Jahre.
- ▶ Durch die Datengrundlagen erhalten Sie Sicherheit für Ihre Entscheidungen über Ankauf und Verkauf innerhalb der Steuerung eines Immobilien-Portfolios.
- ▶ Es wird frühzeitig transparent, ob Investitionen in das Gebäude zukunftsträchtig sind.
- ▶ Lebenszykluskostenbewertung schafft eine präzise Basis für Ihr Controlling, Ihre Finanzplanung und Liquiditätssteuerung.
- ▶ Wie die Bewertung der Lebenszykluskosten ausfällt, ist auch für das Risikomanagement eine wichtige Information.



1 ZIELE DEFINIEREN UND DETAILLIERUNGSGRAD BESTIMMEN

2 OBJEKTDATEN ALS GRUNDLAGE ERHEBEN

3 BERECHNUNG DER LEBENSZYKLUSKOSTEN

4 IMMOBILIENSTRATEGIE ABLEITEN

## Schritt für Schritt zum Erfolg

Beratung zu Lebenszykluskosten

### Step\_1

#### Ziele definieren und Detaillierungsgrad bestimmen

Zu Beginn des Projekts vereinbaren wir mit Ihnen, welche Ziele Sie mit der Beratung zu Lebenszykluskosten verfolgen, und definieren dann gemeinsam, wie detailliert die Analyse sein sollte, um diese Anforderungen optimal zu erfüllen. Zur Orientierung haben wir drei typische Modelle für unsere Dienstleistung „Beratung zu Lebenszykluskosten“ definiert. Aus der Erfahrung heraus sind sie für unterschiedlich komplexe Objektumfänge optimiert, lassen sich aber individuell und flexibel an

Ihre Anforderungen anpassen. Wir richten uns dabei natürlich nach dem spezifischen Objekt beziehungsweise dem Portfolio. Grundsätzlich gilt: Je mehr Informationen wir in der Analysephase einbeziehen können, desto detaillierter und belastbarer wird das Ergebnis der Bewertung.

- ▶ Mit dieser frühzeitigen Bestimmung des Detaillierungsgrads können Sie sicher sein, dass Sie am Ende der Bewertung genau die Datengrundlage erhalten, die Sie für Ihre erfolgreiche Instandhaltungsplanung und Portfoliosteuerung benötigen.



LBBW Mannheim



Gemischtes Portfolio





Flughafen Düsseldorf

## Step\_2

### Objektdaten als Grundlage erheben

Anschließend nehmen wir die investitions- und instandhaltungsrelevanten Fakten der Gebäude auf und bewerten sie. Je nach vereinbartem Detaillierungsgrad kann das auch rein auf der Grundlage schriftlicher Unterlagen über die Objekte erfolgen. Bei komplexeren und natürlich auch bei älteren Objekten ist es sinnvoll, die Daten vor Ort im Gebäude zu erheben.

Nach der Bezifferung der so geschaffenen Datengrundlage kalkulieren wir die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen

und/oder Erneuerungsinvestitionen und terminieren das Jahr der wahrscheinlichen Ausführung.

- ▶ Damit sind am Ende der zweiten Projektphase Art und Umfang der notwendigen Arbeiten am Gebäude berechenbar. Das Kostenvolumen und der Zeitpunkt, zu dem diese Kosten anfallen werden, sind nun transparent.

## Step\_3

### Berechnung der Lebenszykluskosten

Die Bewertung der Lebenszykluskosten erfolgt im Anschluss an die Datensammlung und Kalkulation der Einzelkosten. Für diese Bewer-



Flughafen Stuttgart

## DAS PASSENDE MODELL FÜR IHRE ANFORDERUNG

LCC, unsere Beratung zu Lebenszykluskosten, bieten wir in drei unterschiedlichen Modellen an

	*LCC.classic	LCC.business	LCC.premium
<b>Leistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Berechnung der Lebenszykluskosten (auf Basis ermittelter Baukosten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Bestandsaufnahme (Vor-Ort-Begehung)</li> <li>· Berechnung der Lebenszykluskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Bestandsaufnahme (Vor-Ort-Begehung inklusive Zustands- und Aufwandsbewertung)</li> <li>· Maßnahmen und Kosten</li> <li>· Berechnung der Lebenszykluskosten</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Instandhaltungskosten</li> <li>· Erneuerungsinvestitionen von bis zu 25 Jahren gegliedert nach Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technische Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Instandhaltungskosten gegliedert nach der 2. Gliederungsebene für Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technische Anlagen</li> <li>· Erneuerungsinvestitionen wesentlicher Einzelmaßnahmen bis zu 10 Jahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Instandhaltungskosten gegliedert nach der 2. Gliederungsebene für Kostengruppe 300 Baukonstruktion und Kostengruppe 400 Technische Anlagen</li> <li>· Erneuerungsinvestitionen, Detaillierter Maßnahmenplan von Einzelmaßnahmen bis zu 25 Jahre</li> <li>· Detaillierte Kostenverläufe für Gewerke und Bauteile</li> </ul>

Belastbarkeit  
der Daten

\*LCC = Life Cycle Costs  $\hat{=}$  Lebenszykluskosten

tung und Hochrechnung verwenden wir anerkannte Verfahren, bringen aber zusätzlich eigenes, langjähriges Wissen ein: Dazu vergleichen wir Ihre Immobilie intern mit ähnlichen Referenzprojekten in unserer umfangreichen Datenbank. Auf diese Weise können wir die Plausibilität der Bewertung zusätzlich absichern. Je nachdem, welchen Detaillierungsgrad wir vereinbart haben, brechen wir die Einzelmaßnahmen und Kosten der Instandhaltung und/oder Erneuerung auf Gewerke beziehungsweise Anlagen im Gebäude herunter. Gleichzeitig qualifizieren wir die Dringlichkeit der Maßnahmen in Prioritätsklassen. Sie können also erkennen, wann beispielsweise

ein Heizkessel ausgetauscht werden muss oder wann eine Erneuerung eines Rohr- und Verteilernetzes anfällt. In diese Berechnung gehen zum einen Leistungen der Inspektion und Wartung sowie der Instandsetzung ein. Zum anderen berücksichtigen wir die Art der aktuellen Bewirtschaftung.

- ▶ Ab dieser Phase haben Sie Kostentransparenz und Kostensicherheit im Hinblick auf Instandhaltungsmaßnahmen und sinnvolle Erneuerungsinvestitionen.





LBBW Stuttgart

Step\_4

Immobilienstrategie ableiten

Bereits für sich genommen führt die Bewertung der Lebenszykluskosten als Instrument des vorausschauenden Facility Managements zu einem Qualitätsgewinn im Controlling und der Liquiditätsplanung. Den umfassendsten Nutzen stiftet die Lebenszykluskostenbewertung als Grundlage für strategisch abgestimmte Entscheidungen. Deshalb gehen wir in der letzten Phase die einzelnen Maßnahmen pro Objekt mit Ihnen durch und legen gemeinsam mit Ihnen das Instandhaltungsbudget

fest. In dieser Phase – alle einzelnen Maßnahmen sind jetzt bekannt – setzen wir die Maßnahmen mit bereits vorab definierten Sanierungsschritten und weiteren Faktoren, wie etwa einem anstehenden Mieterwechsel, in Relation. Durch diese Vernetzung von Einflussgrößen können wir mit Ihnen Zeitpunkt und Umfang aller Maßnahmen optimal planen und dabei an Ihre bestehende Liquiditäts- und Budgetplanung anpassen.

- Die große Transparenz, die Planbarkeit der Kosten geben Ihnen einen Zugewinn an zeitlichem Vorlauf für Ihre grundlegenden Entscheidungen über Investition oder Verkauf.

BEISPIEL

Auswertung der baulichen und technischen Maßnahmen getrennt nach Kostengruppen DIN 276.

Die Auswertung der prognostizierten Maßnahmen je Objekt und getrennt nach Gewerken ist Grundlage der Budget- und Investitionskostenplanung.

nr	Bauart/Bereich	Beschreibung/Invest	Einheit	Kosten Invest. (DN 276)	Investition	Bezeichnung zu Kosten Invest	Kosten
1	Vorhang Fassade Alu-Kassett	Austausch	1394	1.360.000,00 €	335	400 pro m² (Gesamt: 3400 m² akt)	A.A.U.FA.AG
2	Keramikwerkstoff Fassade	Austausch	1394	810.000,00 €	335	pro m² (Gesamt 1300 m²)	A.A.U.FA.F
3	Putzfasade, getrichen	Austausch	2002	30.000,00 €	335	pro m² (Gesamt 300 m²)	A.A.U.FA.FF
4	Platten-Fingel-Fassade	Austausch	2002	210.000,00 €	335	pro m² (Gesamt 300 m²)	A.A.U.FA.FH
5	Stufenbahnen / Folien	Erneuerung Dachabdichtung	1394	73.600,00 €	363	Gesamt	A.DA.DB.BI
6	Stufenbahnen / Folien	Austausch	1394	35.200,00 €	363		A.DA.DB.BI
7	Stufenbahnen / Folien	Außenrennung Dachrandbereich	1394	15.000,00 €	363		A.DA.DB.BI
8	Stufenbahnen / Folien	Stufenbahnen erneuern	1394	71.300,00 €	363	Gesamt 425 m	A.DA.DB.BI

## Impressum

Herausgeber  
Drees & Sommer AG  
Obere Waldplätze 11  
70569 Stuttgart  
Telefon +49 711 1317-0  
Telefax +49 711 1317-108  
www.dreso.com

Ansprechpartner  
Peter Tzeschlock  
tzeschlock@stgt.dreso.com

Thomas Häusser  
haeusser@stgt.dreso.com

Hans Peter Schelkle  
schelkle@stgt.dreso.com

© Drees & Sommer

## Bildnachweis

Dockland, Hamburg:  
Bildnachweis: Datenland Erik Recke  
Flughafen Düsseldorf:  
Bildnachweis: Ansgar M. van Treek, Düsseldorf International  
Flughafen Stuttgart:  
Fotograf: Jürgen Schmidt Fotografie  
Gemischtes Portfolio:  
Robert Vogel Immobilien