

## Lebenszyklen bei Immobilien

# Baubegleitendes Facility Management zahlt sich aus

**Wie und zu welchen Kosten eine Gewerbeliegenschaft betrieben wird, sollte man bereits in der Planungs- und Bauphase berücksichtigen. Ein Gebäude wird dadurch bei künftigen Mieterwechseln flexibler (um)nutzbar und gewinnt an Wert.**

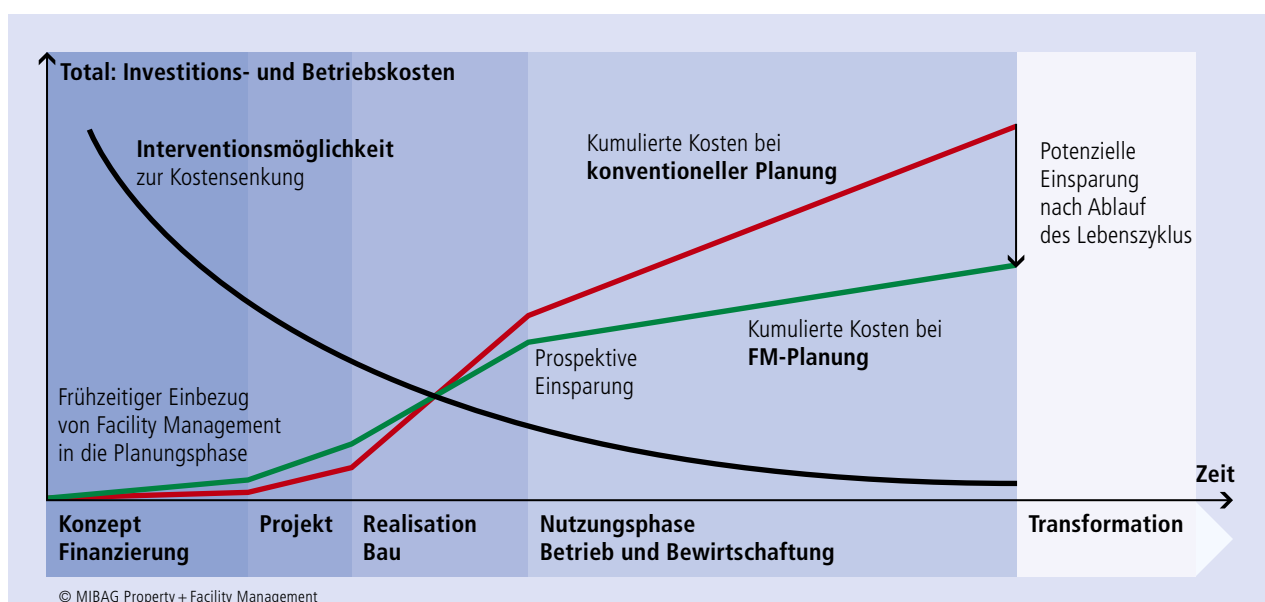
Beim Lebenszyklus einer Geschäftsliegenschaft lohnt sich früh eine differenzierte Betrachtung aus der Perspektive des Facility Managers. Nebst der Lebensdauer des Gebäudes gilt es beispielsweise zu beachten, welcher Zeithorizont für die technischen Anlagen oder den Innenausbau besteht. Auch die durchschnittlichen Abstände, in denen Arbeitsplätze erneuert werden oder Unternehmen wechseln, sind für ein kostengünstiges Betriebskonzept bedeutsam.

### Der Betrieb kostet ein Vielfaches der Baukosten

Jährlich verbraucht der Betrieb einer Geschäftsliegenschaft zwischen 5 und 7 Prozent der Planungs- und Baukosten. Nach 14 bis 20 Nutzungsjahren übersteigt die Summe der Betriebskosten die ursprünglich ins Gebäude investierten Anlagekosten. Es ist kein Wunder, dass Bauherren vom Generalplaner vermehrt auch Garantien für die Betriebskosten der ersten Jahre verlangen. Gelingt es, die Weichen durch baubegleitendes Facility Management bzw.

durch die **FM-Planung** von Anfang an richtig zu stellen, lässt sich auf die Dauer viel Geld sparen. Dabei wird geprüft, durch welche baulichen Massnahmen der spätere Verbrauch von Ressourcen wie Energie, Wasser und Reinigungsmitteln so niedrig wie möglich gehalten werden kann. Die Materialwahl bildet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Aspekt. Je pflege- und wartungsleichter Böden und Fassaden sind, desto günstiger fallen die Arbeitsaufwendungen für den Unterhalt aus. Der Facility Manager stellt in der Planungsphase daher viele Fragen. Ihr Angelpunkt sind später eventuell auftretende Nutzungsbedürfnisse, die sich nicht gegenseitig in die Quere kommen dürfen. Zentral ist namentlich das Festlegen von Räumen für >

## Kosten im Lebenszyklus einer Immobilie



Mit optimierten Betriebskosten spart man über Jahre gleich viel oder mehr als die anfänglichen Baukosten.

› Ver- und Entsorgung sowie von Lieferantenzugängen, damit die damit verbundenen Arbeitsprozesse ohne übermässige Beanspruchung eines repräsentativen Haupteingangs und ohne Beeinträchtigung von Kundenzonen ablaufen können. Die Praxis zeigt, dass die Aufwendungen für baubegleitendes Facility Management durch deutlich günstigere Kosten schon in der Phase der Betriebsaufnahme mehr als wettgemacht werden.

### Blick in die Zukunft

Ob neue Raumgestaltung, stärkere Kühlanlage oder mehr Arbeitsplätze auf gleich vielen Quadratmetern: Grundsätzlich ist jede Veränderung, jede Umnutzung in einem Gebäude mit Kosten verbunden. Aus seiner Betriebserfahrung zieht der Facility Manager Rückschlüsse, wie die Schnittstellen zwischen Grundausbau, Technik und

Innenausbau am besten definiert werden. Ein guter Grundausbau ist beispielsweise so strukturiert, dass die später notwendigen Strom- und Wasserleitungen möglichst flexibel gelegt werden können. Das spricht für das Bereithalten intelligenter Reserven, die nicht viel Platz beanspruchen. So ist es heute durchaus möglich, im Grundausbau mit einer einfachen Hygienelüftung zu arbeiten, aber gleichzeitig ein Kaltwasserleitungssystem zu installieren, das im Innenausbau bei Bedarf individuelle Kühllösungen der wechselnden Mieter (zum Beispiel Kühldecke oder Umluftgerät) zulässt. Ziel ist es, einen möglichst grossen Spielraum für kostengünstige Modifikationen in der Zukunft zu gewinnen. Aus dem Grossraumbüro soll später vielleicht eine Cafeteria werden, aus der Werkstatt ein Reisebüro, aus dem Lager ein Computerraum usw. Im Idealfall hat das Gebäude

die Eigenschaften eines Theaters: In kurzer Zeit und ohne grossen Aufwand lassen sich während der Betriebs- und Revitalisierungsphasen neue «Bühnenbilder» und «Kulissen» für veränderte Bedürfnisse und/oder neue Nutzer schaffen. ■

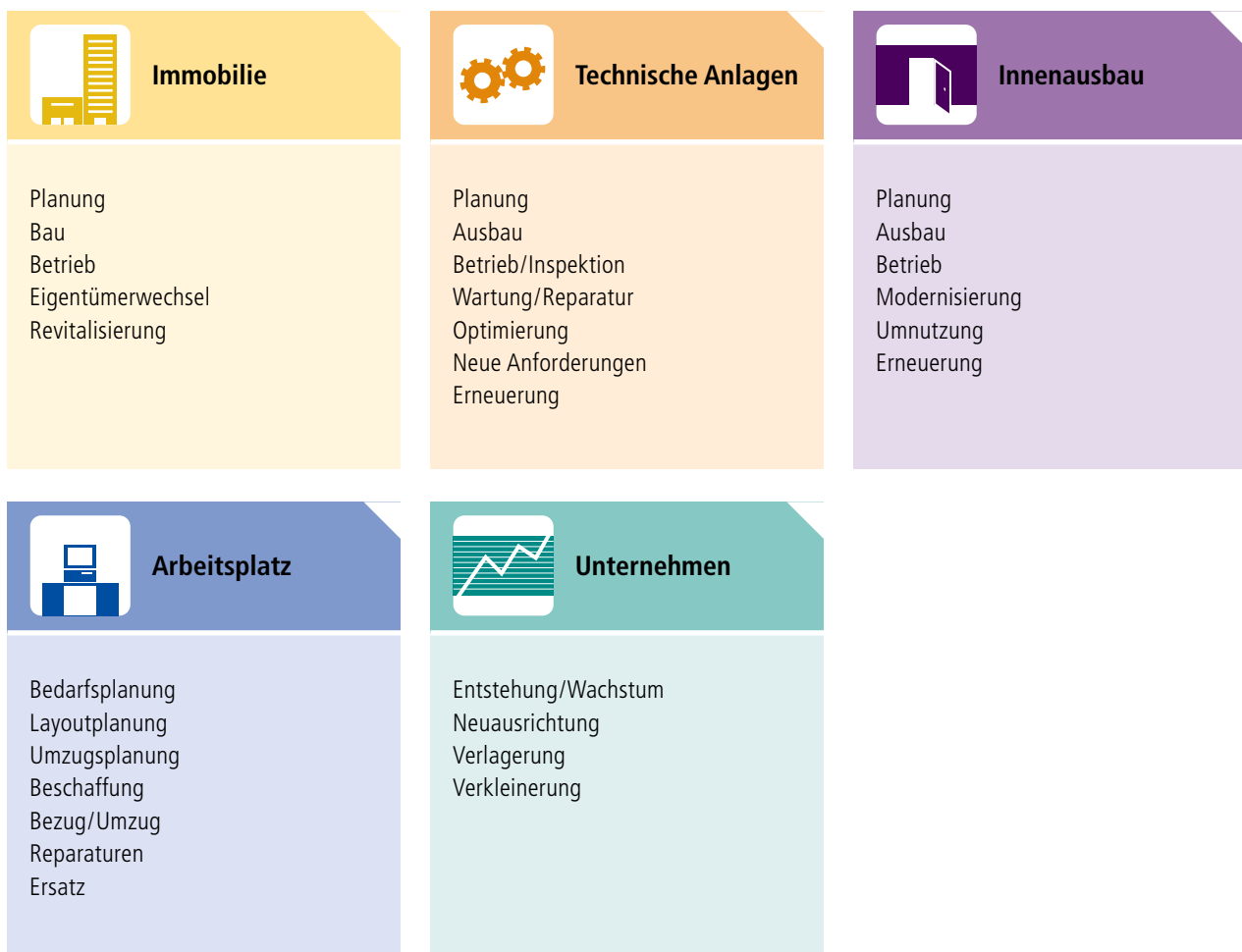
---

### Michael Wüthrich

Leiter Immobilienberatung  
 michael.wuethrich@mibag.com

---

## Die fünf Felder im Lebenszyklus von Geschäftsimmobilien müssen optimal aufeinander abgestimmt werden




---

### MIBAG Property + Facility Management

Stadtturmstrasse 10 | CH-5401 Baden | Telefon 0800 86 42 24 | Fax 056 205 75 88 | [www.mibag.com](http://www.mibag.com) | [info@mibag.com](mailto:info@mibag.com)

---