

Gastbeitrag von *Elvira Bieri, CEO SSREI AG*

Teil 2 von 3

Die drei Pfeiler der Werthaltigkeit von Immobilien

Wir haben in der letzten Ausgabe des RealEstateReports darauf hingewiesen, dass die traditionellen Bewertungskriterien wohl keine zuverlässigen Aussagen betreffend dem langfristigen Werterhalt eines Gebäudes mehr ermöglichen. Dabei wurden die gesellschaftlichen Einflussfaktoren auf die Werthaltigkeit näher beleuchtet und der Zusammenhang zwischen Nutzerbedürfnissen und Leerstand respektive Mieterfluktuation dargelegt. In diesem Artikel beleuchten wir nun die Kostentreiber einer Liegenschaft.

Mit den aktuellen Verwerfungen an den Energiemärkten, bedingt durch den russischukrainischen Krieg, ist der Kostenfaktor Betriebsenergie mit einer Heftigkeit, vergleichbar mit der Erdölkrise in den 70er-Jahren, erneut ins Bewusstsein gerückt. Zwar wälzt der Eigentümer die Betriebsenergiekosten auf die Mieter ab, doch leidet darunter die Attraktivität einer Liegenschaft.



Elvira Bieri, CEO SSREI AG

Äusserst wichtige Planungsphase

Aber damit ist das Thema Wirtschaftlichkeit längst nicht abgeschlossen. So gibt es viele weitere Kostenfaktoren, denen man Beachtung schenken sollte. Zwar ist allseits bekannt, dass 80 Prozent der gesamten Gebäudekosten in der Betriebsphase anfallen, doch immer wieder werden in der Planungsphase, oftmals aus Kostenüberlegungen, konstruktive Fehlentscheide getroffen mit der Konsequenz einer Verteuerung des Betriebs oder Rückbaus.

Dabei geht es um Fragen der Bauweise, Materialisierung und Technisierung.

Lassen Sie uns ein paar Aspekte auflisten, deren Kostenrelevanz offensichtlich ist:

- Bauteile mit unterschiedlichen Lebensdauern: Sind sie untrennbar miteinander verbunden, so muss das langlebige Material vorzeitig erneuert werden, was dessen Abschreibung in die Höhe treibt; zudem werden die Bestrebungen hin zur Kreislaufwirtschaft erschwert;
- Inkonsistentes Haustechnikkonzept: Sind die einzelnen Komponenten nicht auf die Gebäudenutzung abgestimmt, so funktioniert die Anlage unwirtschaftlich, was die Betriebskosten erhöht;
- Grosse Verkehrsflächen: Sie sind reinigungsintensiv und bringen zudem keinen Ertrag;
- Hoher Fensteranteil (insbesondere Festverglasungen), im Unterhalt aufwändiges oder eher kurzlebiges Material sowie ein hoher Technisierungsgrad: Das sind wiederum Umstände, welche die Betriebs- respektive Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erhöhen;
- Nicht den natürlichen Gegebenheiten (Hagel- oder Hochwasserzone) angepasste Bauweise: Sie treiben die Schadens- und schliesslich Versicherungskosten in die Höhe.

Oft fehlt es an strategischen Vorgaben und Konzepten zum Gebäudebetrieb. Daraus folgernd fehlt im betrieblichen Unterhalt die nötige gesamtheitliche Weitsicht und es werden Instandsetzungen zu spät initiiert. Dies führt zu höherem Verschleiss, somit zu Mehraufwänden bis hin zu einem vorzeitigen Abbruch der Liegenschaft – also schlichtweg «wasted money».

All dies wird in der Bewertungstaxonomie nach SSREI berücksichtigt und dabei die Erkenntnis gewonnen, dass der Werterhalt der Liegenschaft oft mit geringen baulichen oder organisatorischen Massnahmen erheblich erhöht werden kann. Dieses Bewusstsein dient schliesslich als Prävention für jedes weitere Bauvorhaben. www.ssrei.ch