

Bewirtschaftung Wohnumfeld

Relevante Kostenfaktoren

Jürg Bläuer

Projektleiter Facility Management Consulting

Rapperswil, 18. April 2012

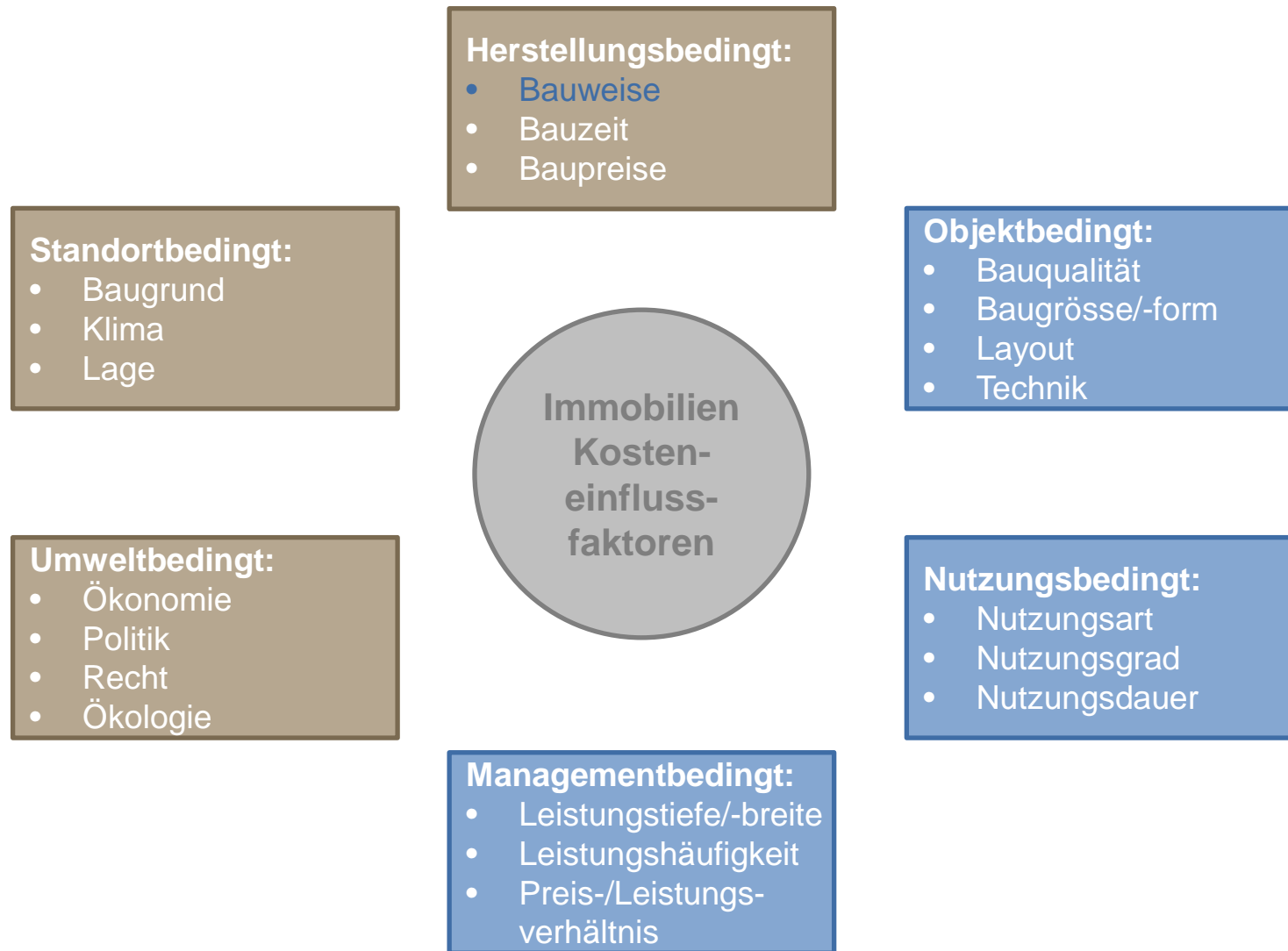
Fachtagung:

4/4 WOHNUMFELD

Vier Blickwinkel auf das Wohnumfeld
Qualität • Planung • Marktwert • Kosten



Relevante Kostenfaktoren des Wohnumfelds



Betriebskosten aufgrund herstellungs- und objektbedingter Faktoren

Insbesondere die Wahl der Materialien (Bauweise/-qualität) und der Infrastruktur (Technik) sowie deren Ausmass (Grösse/Layout) beeinflussen die Betriebskosten massgeblich:

Kiesplätze/-wege



- Tiefe Reinigungsleistungszahlen*
- Staubemission (Verschmutzung Eingänge, Fenster, etc.)
- Tiefenreinigung und Winterdienst fast unmöglich

Leistungszahlen*	
Asphalt	1.0
Naturstein	2.5
grün	4.6
Kies	7.4

Grünflächen



- Wiederkehrende Schnittarbeiten von Rasen, Sträucher und Bäume -
- Intensive Pflegearbeiten wie vertikutieren, wässern, düngen, etc. -
- Reinigungsarbeiten wie Lauben oder Verschmutzung durch Blütenstaub -

Beleuchtung



- Leuchtmittelwechsel und Stromkosten (Dämmerungssensor / Zeitschaltuhr)
- Reinigungskosten (Installation selber und um Installation)
- Reparaturkosten / Ersatzinvestitionen (je Lampentyps)

Spielplätze



- Inspektionsaufwand (gemäss Europäischen Normen EN 1176 und 1177) -
- Reinigungskosten (mechanische Reinigung Sandkästen, etc.) -
- Reparaturkosten / Ersatzinvestitionen bei Sicherheitsmängeln -

Betriebskosten aufgrund nutzungsbedingter Faktoren

Die Nutzungsart, der Nutzungsgrad und die Nutzungsdauer des Wohnumfelds können durch den Eigentümer bestimmt und via Hausordnung erlaubt oder beschränkt werden. Folgend Punkte sind zu regeln:

- Nutzung und Nutzungszeiten
- Benützungs- und Sicherheitsvorschriften
- Deponieren oder zwischenlagern von Waren, Abfälle, Paletten etc.
- Vornahme irgendwelcher Veränderungen
- Anbringen von Anschriften und Reklamevorrichtungen
- Eigenmächtige Bepflanzen oder Einbringen von Saatgut
- Freies Laufenlassen von Hunden
- Entfachen von Feuer, bzw. das Abbrennen und Abfeuern von Feuerwerk, Grillieren



Ebenfalls via Hausordnung ist die Übernahme der folgender Kosten zu klären:

- Zerstörung oder Beschädigung von Material und Infrastruktur
- Reinigung bei übermässige Belastung ohne Bewilligung (z.B. Partys, Campieren, etc.)
- Kosten bei Nutzung, die mit der vorgesehenen Zweckbestimmung im Widerspruch stehen

Betriebskosten aufgrund managementbedingter Faktoren

Die Nutzung von Synergien mit den umliegenden Wohnobjekten und eine professionelle Ausschreibung der Facility Management Leistungen bieten entscheidende Vorteile und können die Kosten mehr als halbieren.

- Optimierte Nutzung der Räumlichkeiten und Infrastruktur (Traktor, Geräte etc.)
- Grössere Vor Ortpräsenz, Vermeidung von Schnittstellen/Unklarheiten, schnellere Reaktionszeiten
- Reduzierter Aufwand für die Mieter / Verwaltungen / Eigentümer aufgrund Single Point of Contact
- Tiefere Facility Management Kosten*

Leistung	Einsparung in % zu Einzelvergabe	Synergien Nutzung durch
Steuerung & Management	bis zu 70%	<ul style="list-style-type: none">▪ verteiltes Risiko, optimierte Einsatzplanung/Stellvertretung▪ reduzierte Wegzeiten / vereinfachte Mitarbeiterführung/Administration
Betreiben / Bedienen	bis zu 80%	<ul style="list-style-type: none">▪ reduzierte Mitarbeiterschulung, gleichmässiger Mitarbeiterauslastung▪ koordinierte Kontrollrundgänge mit Fahrrad oder E-Trotti
Gebäudereinigung aussen	bis zu 50%	<ul style="list-style-type: none">▪ einmalige Beschaffung Hilfsgeräten mit besseren Leistungszahlen▪ reduzierte Weg- (Nutzung E-Trotti) und Rüstzeiten
Grünanlagen pflegen	bis zu 70%	<ul style="list-style-type: none">▪ koordinierter Einsatz von Spezialwerkzeugen (Skyworker, etc.)▪ reduzierte Weg-/Rüstzeiten, Gezielte Nutzung Mitarbeiterfähigkeiten
Winterdienst	bis zu 50%	<ul style="list-style-type: none">▪ einmalige Beschaffung Hilfsgeräten mit besseren Leistungszahlen▪ reduzierte Weg- und Rüstzeiten, Vertragspooling / Volumenrabatt
Einsparung Total	bis zu 64%	Facility Management Kosten*

Betriebskosten aufgrund managementbedingter Faktoren

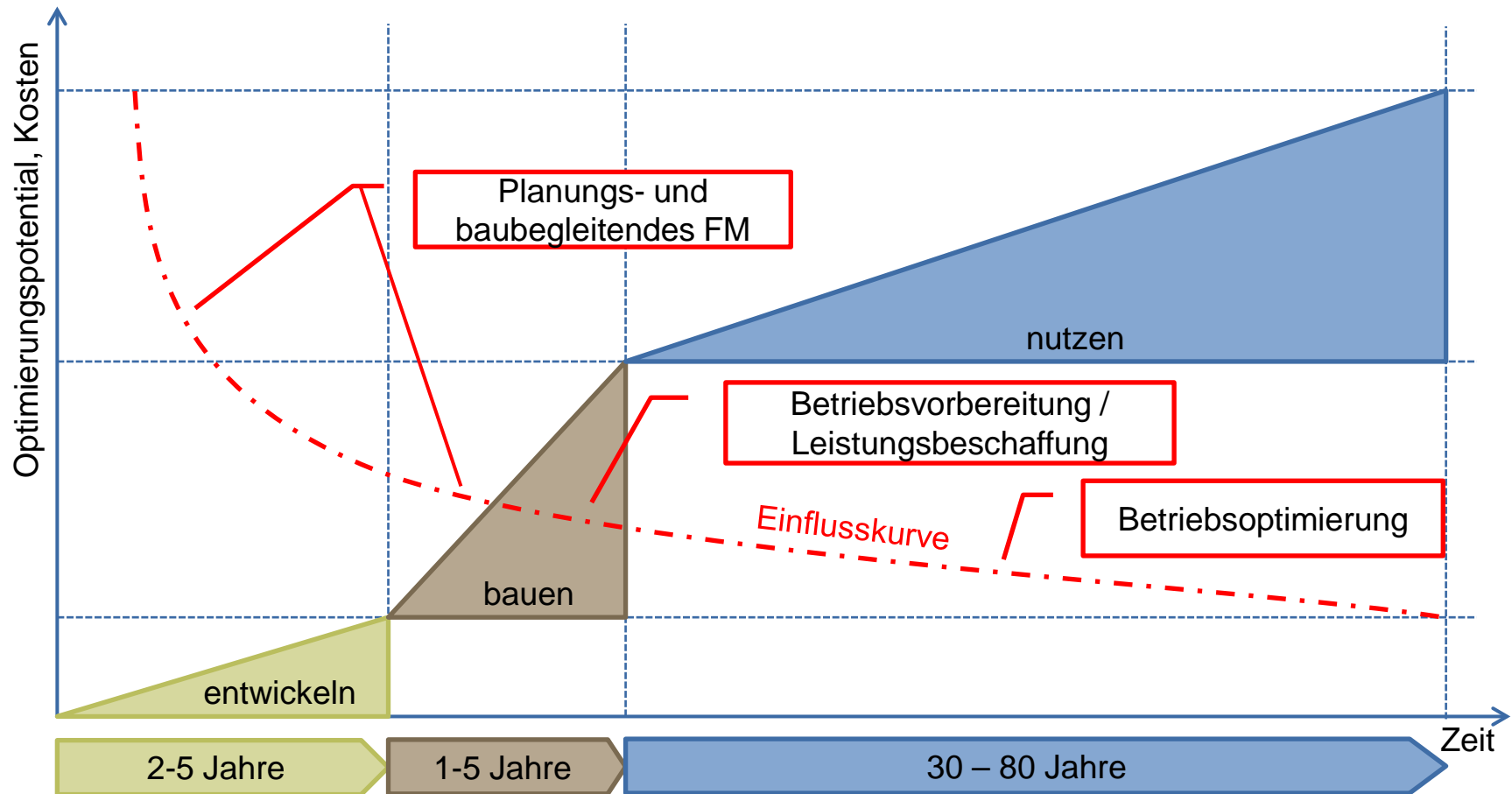
Durch die Beschaffung von Hilfsgeräten mit besseren Leistungszahlen kann der Aufwand stark minimiert reduziert werden.

Aufwandvergleich	
Kehren mit grosser Scheuersaugmaschine	1.0
Kehren mit Handwischmaschine	3.7
Abfalleimer leeren mit Elektro-Trotti	1.0
Abfalleimer leeren zu Fuss	2.5
Winterdienst mit grossem Schneepflug	1.0
Winterdienst mit Handschneefräse	2.0



Fazit kostenrelevante Faktoren im Wohnumfeld

Während der Planungs- und Realisierungsphase können die Betriebskosten am meisten beeinflusst werden, aber auch das Einsparpotential in der Betriebsphase sollte genutzt werden.



Entwicklung Wohnumfeld

Was sind relevante Faktoren des Wohnumfeldes (WU) bei der Entwicklung bzw. Positionierung einer Liegenschaft?

Daniel Grando

Leiter Development Consulting

Rapperswil, 18. April 2012

Fachtagung:

4/4 WOHNUMFELD

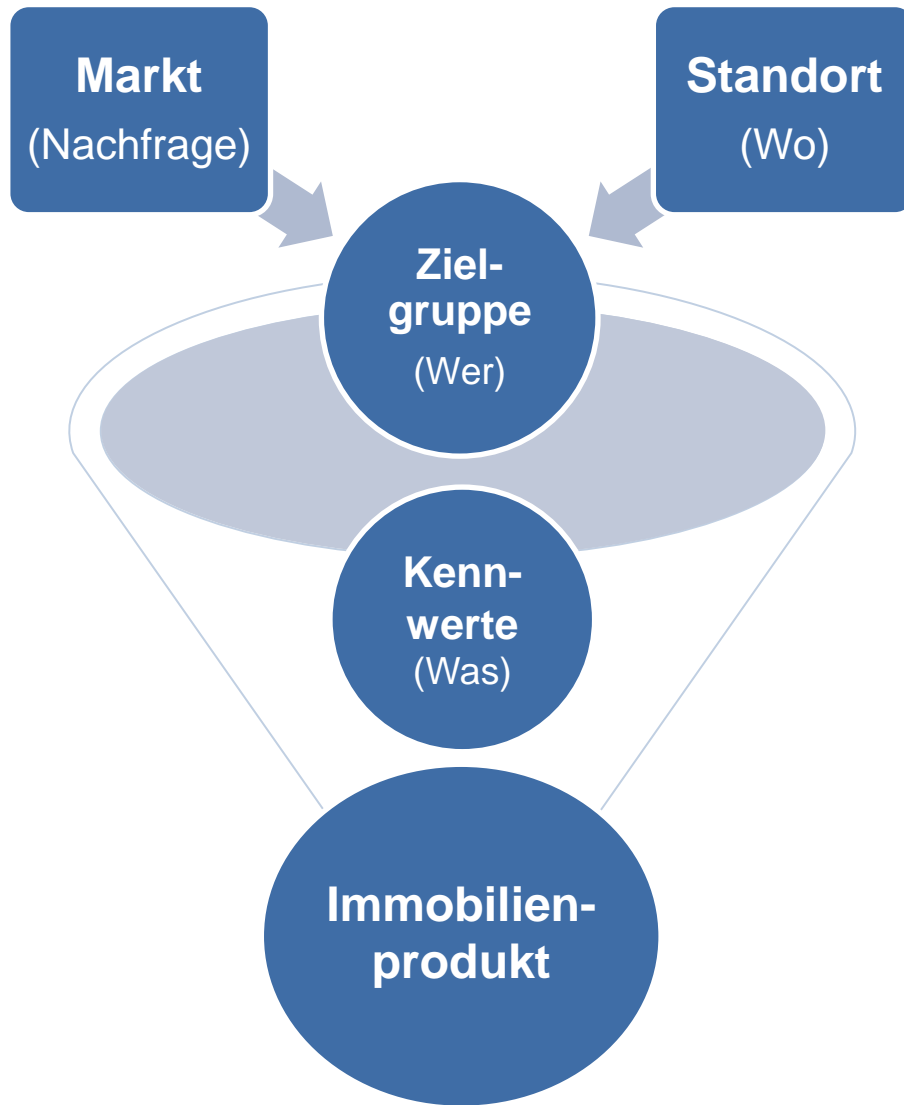
Vier Blickwinkel auf das Wohnumfeld
Qualität • Planung • Marktwert • Kosten



Hauptaussage

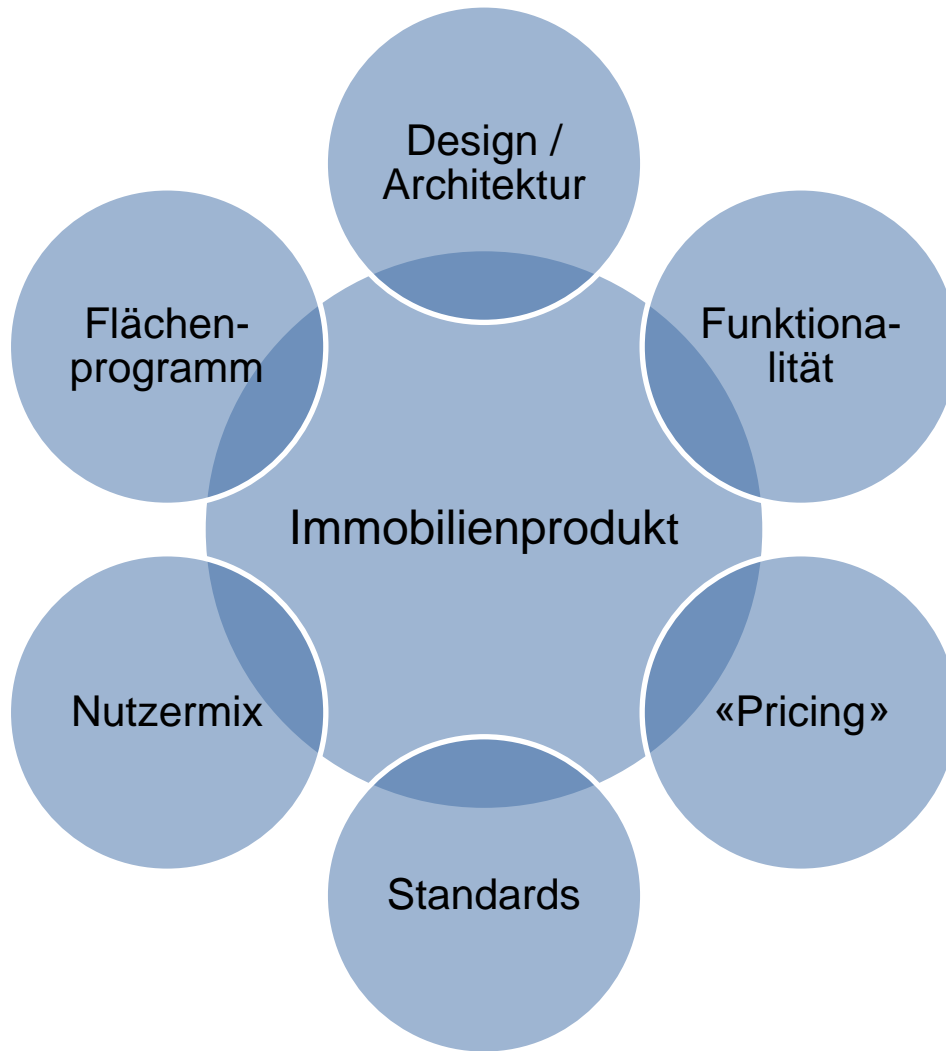
- Das Wohnumfeld bei einer Immobilienentwicklung /-positionierung kann nicht isoliert betrachtet werden.
- Das Wohnumfeld ist ein integrierter Bestandteil eines Immobilienprodukts, welches gesamthaft zu betrachten ist.

Relevante Einfluss-Faktoren bei der Entwicklung einer Immobilie



Die Anforderungen der Zielgruppe sind für die Ausgestaltung des Wohnumfeldes massgebend.

Wesentliche Bestandteile eines Immobilienprodukts



Das Immobilienprodukt wird aus diesen Bestandteilen definiert.

Das Wohnumfeld ist dabei Ausdruck jedes einzelnen Bestandteils.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!