

Presstext

## **Neues Computer-Tool ermöglicht valide Prognose von Lebenszyklus-Kosten**

---

- **Bewirkt maßgeschneiderte Immobilien**
- **Funktioniert von Beginn an**
- **Umfasst Investitions- und Betriebskosten mit einer Genauigkeit von mindestens +/-20%**
- **Eine Entwicklungszusammenarbeit von bene Consulting und der e7 Energie Markt Analyse**

„Auf die Nützlichkeit von Immobilien-Objekten über den gesamten Lebenszyklus zu schauen, wird für Manager von Corporates immer wichtiger, genauso wie für Immobilienentwickler,“ ist Karl Friedl von bene Consulting überzeugt. „Wer in Zukunft die Bedürfnisse der Nutzer nicht ernst nimmt, wird mit der Immobilie nicht wirtschaftlich arbeiten können. Alle existierenden Nachhaltigkeits-Zertifikate bilden weder die Anforderungen der Nutzer, noch deren ökonomische Auswirkung ab. Dank unseres innovativen Computertools – das auch diese Fragestellungen bewertet - können wir jetzt erstmals sehr valide Prognosen von Lebenszykluskosten erstellen.“

Die aktuell verschärften Marktbedingungen und Peak Oil haben nicht nur nachhaltige Themen in der Immobilienbranche salonfähig gemacht, sondern verlangen auch weiterhin radikales Umdenken. Der bisherige Usus bei der Immobilienentwicklung, die Betriebskosten weitgehend unberücksichtigt zu lassen, da diese der Mieter trägt, steht in Zukunft auch zur Diskussion. Von ähnlich konsequenter Radikalität getragen, hat der unabhängige Bauherrenberater bene Consulting in Kooperation mit den Energie-Experten von e7 den Status Quo in Sachen Lebenszykluskosten (LZK) nicht einfach hingenommen und weitergedacht. Nun ist man stolz auf das Ergebnis: ein für den Beratungsprozess optimales Computertool, das erprobte Werkzeuge von beiden Unternehmen vernetzt. Bereits in der Initiierungsphase von Bauprojekten ist damit durch Erstellen eines „virtuellen Gebäudemodells“, die Simulation unterschiedlicher Bau-, Technik- und Ausbausystemen in Bezug auf Lebenszykluskosten, mit einer Genauigkeit von +/- 20% möglich.

Dieses neue Computertool wird Bauherren und Immobilienentwicklern Entscheidungen erleichtern, weil es zeigt, welche finanziellen Auswirkungen diese in der Zukunft haben. Investitionsentscheidungen werden rationaler, weil etwa für oder gegen bestimmte Fassaden nicht nur ästhetische Gründe sprechen, sondern von Anfang an auch nackte Zahlen.

Klemens Leutgöb von e7 konkretisiert noch einen weiteren Pluspunkt: „Dieses Tool ermöglicht uns erstmals, relevante Energie-Entscheidungen schon sehr früh mit wirtschaftlichen Daten zu untermauern. Den Zusammenhang zwischen Fassade und Haustechnik können wir dank einer umfangreichen Datenbank auf Knopfdruck darstellen.“

## Die Crux mit der Nachhaltigkeit

Der Bauherrenberater und die Energie-Experten einigten sich auf die Definition von Qualitäten, die aus ihrer Sicht für ein umfassend nachhaltiges Gebäude relevant sind. Die gängigen Nachhaltigkeitszertifikate decken nur Teile davon ab. So werden z.B. die Bedürfnisse der Nutzer üblicherweise nicht berücksichtigt und die Kosten nachrangig behandelt. Doch diese Einschätzung entspricht nicht der Realität bei den Entscheidern. Eine aktuelle Umfrage von Gallup-Karmasin, die 2009 im Auftrag der bene Consulting in Deutschland und Österreich durchgeführt wurde, zeigt, dass bei der Errichtung und Entwicklung von Immobilien Entscheider die Kostenfragen an erster Stelle reihen. Genau hier kommt das LZK-Tool zur Anwendung. Es liefert im Bereich der ökonomischen Gebäudequalität eine fundierte Grundlage für finanzielle Entscheidungen bei Errichtung und Betrieb einer Immobilie unter Berücksichtigung der angestrebten Qualität.

Der Blick auf die Betriebskosten von Beginn an leuchtet jedem ein, der weiß, dass nach ca. zehn Jahren diese höher sind als die Investitionskosten. Ist die Immobilie noch im Stadium des Business-Case, liegt die derzeit übliche Schwankungsbreite bei  $\pm 35\%$ . Von Kostensicherheit kann man da nicht reden. Das neue LZK-Computertool bietet mit einer Schwankungsbreite von  $\pm 20\%$  erstmals die so notwendige Sicherheit. Dabei werden sowohl Investitions- und erstmals auch Nutzungskosten systematisch von Anfang an mit ausgewiesen.

Da 80 % aller Kosten in der Initiierungs- und frühen Planungsphase festgelegt werden, wurde ein Berechnungsmodell gewählt, das bereits im Stadium des Business Cases einsetzbar ist. Das Geheimnis lautet „virtuelles Gebäudemodell“: Noch bevor ein Architekt auch nur zum Stift gegriffen hat, werden nutzerspezifische Volumensmodelle entwickelt. Sie zeigen nicht die Ästhetik, wohl aber die Funktionalität des Gebäudes. Auf dieser Grundannahme werden Qualitäten in der Ausstattung und im Betrieb festgelegt. Da diese Qualitäten für jeden Bauteil individuell zuweisbar sind, ist bei den Kosten Feintuning möglich. Das Computertool betrachtet alle anfallenden Kosten aufgrund von Errichtung, Nutzung, Umwidmung-/ Sanierung sowie Rückbau schon in der Initiierungs- bzw. frühen Planungsphase. Im weiteren Verlauf der Projektentwicklung schaffen immer differenziertere Auswertungen zusätzlich klare Entscheidungsgrundlagen für maßgeschneiderte Lösungen.



So kann z.B. das Zusammenwirken von Fassade und Haustechniksystem simuliert werden oder ist zu einem noch späteren Zeitpunkt der Vergleich unterschiedlicher Produktvarianten möglich. Das Tool stellt die Ergebnisse übersichtlich sortiert und mit Grafiken versehen dar. Beim Erfassen und Auswerten der notwendigen Daten in einer umfangreichen Datenbank baute man auf die große Erfahrung des Baukonzerns PORR, des Planungsbüros ALLPLAN sowie des technischen Gebäudeausrüsters und -betreibers Axima. Die Entwicklungsarbeit für das LZK-Computertool wurde im Rahmen eines Forschungsprojektes von der Technologie-Agentur der Stadt Wien (zit - Zentrum für Innovation und Technologie) gefördert und prämiert.



## **Über e7**

Die e7 Energie Markt Analyse GmbH bietet unabhängige Beratung und betreibt Forschung und Weiterbildung zu den Themen energieeffiziente Gebäude und Energiewirtschaft. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen konkrete Fragen und Herausforderungen rund um die Themen Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energieträger und Klimaschutz. Das Unternehmen besteht seit 2007. Es hat seinen Sitz in Wien und berät Unternehmen im Zuge ihrer Neuplanungen darin, wie sie die thermisch-energetische Qualität künftiger Gebäude ihren Anforderungen entsprechend sicherstellen können. Zu ihren Kunden zählen die ÖBB Immobilienmanagement GmbH, die wien3420 AG, die IMU Immobilienentwicklung Muthgasse GmbH, Wienstrom, die Bundesimmobiliengesellschaft und viele mehr.

## **Über bene Consulting**

bene Consulting ist einer der führenden Bauherrenberater Europas. Mit rund 45 Mitarbeitern an vier Standorten in Österreich und Deutschland unterstützt bene Consulting Unternehmen bei Entwicklung, Umsetzung und Betrieb anforderungsgerechter Büroimmobilien. In den drei Geschäftsfeldern Corporate Office Development, Strategic Facility Management und Relocation Project Management berät bene Consulting Manager in ihrer oft ungewohnten Rolle als Bauherr. Dabei steht seit fast zwei Jahrzehnten die Nachhaltigkeit der individuellen Lösung beim Bauen und Betreiben im Vordergrund – in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht.

Seit 2008 ist bene Consulting aktives Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und stellt dort einen Assessor. Weiters ist bene Consulting Gründungsmitglied der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft. Zuletzt erarbeiteten die Berater zukunftsweisende Lösungen mit und für Unternehmen wie adidas, AIG, Austrian Airlines, Helvetia Versicherungen, PSD Bank Westfalen-Lippe, styria Medien, Swarovski und viele mehr.

## **Für weitere Informationen und Fotos wenden Sie sich bitte an**

Margot Grim Tel: 0676 76 13 251, [margot.grim@e-sieben.at](mailto:margot.grim@e-sieben.at)

Irene Kernthaler-Moser Tel: 0699 100 454 22, [i.kernthaler-moser@beneconsulting.com](mailto:i.kernthaler-moser@beneconsulting.com)