

dokumentation

d 0165



s i a



Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder
Union suisse des fiduciaires immobilières
Federazione svizzera di fiduciari immobiliari
Swiss Association of real estate agents and administrators

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs et
des architectes

società svizzera
degli ingegneri e
degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

kennzahlen im immobilienmanagement

Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier **USPI**

Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes **KBOB**

Rat der Eidgenössischen Technischen Hochschulen **ETH-Rat**

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren **IPB**

Verband der Immobilien-Investoren und -Verwaltungen **VIV**

Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen **VZI**

Schweizerischer Hauseigentümerverband **SHEV**

Bundesamt für Wohnungswesen **BWO**

kennzahlen im immobilienmanagement

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs et
des architectes

società svizzera
degli ingegneri e
degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

s i a

Schweizerischer Ingenieur- und
Architektenverein
Selnaustrasse 16, Postfach, CH-8039 Zürich

Druck: Schwabe & Co. AG, Muttenz, 2002-06
2. Auflage 2000 Exemplare

ISBN 3-908483-29-8
Dokumentation SIA D 0165
Kennzahlen im Immobilienmanagement, Ausgabe 2000

Copyright © 2000 by SIA Zürich

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen
Nachdrucks, der auszugsweisen oder
vollständigen Wiedergabe (Fotokopie,
Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung
in Datenverarbeitungsanlagen und das der
Übersetzung, sind vorbehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
2	KENNZAHLEN	5
2.1	FLÄCHEN- UND VOLUMENKENNZAHLEN.....	6
2.2	KOSTENKENNZAHLEN.....	8
3	PARAMETER	12
3.1	FLÄCHEN- UND VOLUMENPARAMETER.....	12
3.1.1	Flächen nach SIA 416 und DIN 277	12
3.1.2	Mietflächen.....	16
3.1.3	Spezielle Flächenparameter	18
3.1.4	Volumen.....	18
3.2	KOSTENPARAMETER.....	19
3.2.1	Kosten von Baumassnahmen.....	19
3.2.2	Kosten der Nutzungsphase.....	21
3.3	SPEZIELLE PARAMETER	27
4	BERECHNUNG DER PARAMETER	29
4.1	FLÄCHENPARAMETER UND VOLUMENPARAMETER	29
4.2	KOSTENPARAMETER.....	32
4.3	SPEZIELLE PARAMETER	36
5.	BERECHNUNGSBEISPIELE	37
5.1	BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE.....	37
5.2	WOHN- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE.....	42
6	BEGRIFFE	48
Anhang 1	Flächenbaum	50
Anhang 2	Zuordnung der Flächen nach SIA 416 zu den Nutzungsarten nach DIN 277	51
Anhang 3	Änderungen bezüglich SIA 416 und DIN 277.....	57
Anhang 4	Vermietbare Fläche	58
Anhang 5	Spezialfälle - Vermietbare Fläche	60
Anhang 6	Kostengliederung nach DIN 18960 und GEFMA 200.....	63
Anhang 7	Literaturverzeichnis	67
Anhang 8	Stichwortverzeichnis	68

1 EINLEITUNG

Kennzahlen bilden eine wichtige Informationsbasis für die Führungsprozesse einer Unternehmung. So werden zum Beispiel im Rahmen des Controllings Kostenkennwerte ermittelt oder während der strategischen Planung Kennzahlen über zukünftige Belegungen aus der Personalentwicklung hergeleitet. Kennzahlen sind aber nicht nur wichtig, um innerhalb einer Unternehmung die Entwicklungen zu prognostizieren, sondern auch um mittels Benchmarking Vergleiche mit anderen Organisationen zu ermöglichen. Ein solcher Erfahrungsaustausch kann nur stattfinden, wenn die gleichen Kennzahlen gleich definiert und auf der gleichen Grundlage ermittelt werden.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liefern Kennzahlen wertvolle Aussagen über die Qualität der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die Erhebung dieser Kennzahlen ist in der Regel mit erheblichem Aufwand verbunden. Einer klaren Definition der Grundlagen ist daher eine umso grössere Bedeutung beizumessen.

Unter der Federführung der Interessengemeinschaft privater und professioneller Bauherren (IPB) haben sich verschiedene Verbände (VIV, SIA, SVIT, USPI, SHEV, BWO, VZI, KBOB und ETH-Rat) dieser Problemstellung angenommen und eine verbindliche Grundlage geschaffen. Der vorliegende Kennzahlenstandard erfüllt unter Berücksichtigung internationaler Normen die methodischen und technischen Voraussetzungen für ein nachhaltiges Controlling von Gebäuden, Anlagen und Dienstleistungen im Rahmen eines umfassenden Facility Managements.

Interne und externe Dienstleister können gemäss ihren Rollen als Eigentümer, Bewirtschafter oder Benutzer aus einer Auswahl von sinnvollen Kennzahlen jene selektieren und erfassen, welche ihren Bedürfnissen am besten entsprechen. Damit ist auch klar festgehalten, dass im Sinne der Minimierung des Aufwands von einer bestimmten Unternehmung nicht alle definierten Kennzahlen erhoben werden sollen, sondern nur jene, welche im internen oder externen Benchmarking erforderlich sind.

In der vorliegenden ersten Version wurde das Schwergewicht auf Kosten- und Flächenkennzahlen gelegt. Die weitere Entwicklung des Standards sieht vor, auch Kennzahlen für den Kauf, Verkauf und die Bewertung von Immobilien, sowie Ertragskennzahlen zu integrieren.

Die Umsetzung des Kennzahlenstandards entbindet nicht von der erforderlichen Sorgfalt bei der Aufnahme der Parameter und der Interpretation der resultierenden Kennzahlenwerte. Nur wenn diese Grundsätze beachtet werden, und wenn das erforderliche Vertrauen innerhalb von selektierten Benchmarking-Partnern aufgebaut ist, kann die angestrebte Transparenz erreicht und Optimierungsmassnahmen erfolgreich umgesetzt werden.

Diese Dokumentation wird vom SIA und vom SVIT/USPI herausgegeben und steht unter dem Patronat der oben erwähnten Fachverbände.