



# Comunas.FM



Optimieren Sie die Finanzplanung Ihrer Gebäude!



## Was ist Comunas.FM?

### Innovative Finanzplanung für den Gebäudeunterhalt

Comunas.FM ist eine innovative Web-Applikation für die Finanzplanung von Gebäuden. In Comunas.FM wird das Gebäude in 11-13 Bauteile unterteilt, um jedes Teil separat als eigenständiges Instandsetzungspaket zu betrachten. Dies umfasst Bauteile wie zum Beispiel das Dach, die Fassade oder der Rohbau.

Mit Comunas.FM erhalten Gebäudebesitzer eine effektive Methodik zur Planung und Verwaltung des Gebäudeunterhalts, um langfristige Kosten und die Nutzungsdauer zu optimieren.



### Portfolios für eine differenzierte Finanzplanung

Mit Comunas.FM haben Sie nicht nur die Möglichkeit, einzelne Immobilien detailliert auszuwerten, sondern auch Portfolios von mehreren Immobilien zu erstellen. Diese Portfolios ermöglichen es Ihnen, eine detaillierte Finanzplanung durchzuführen, insbesondere wenn Sie unterschiedliche Vermögenswerte verwalten müssen.

Die Analyse von Immobilienportfolios mit Comunas.FM bietet Ihnen viele Vorteile. Sie können die Instandsetzungszeitpunkte für jedes Gebäude im Portfolio bestimmen und die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entsprechend planen. Dies ermöglicht Ihnen den effizienten Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen.

Eine differenzierte Finanzplanung ist von großer Bedeutung, da jedes Gebäude in einem Portfolio unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen aufweisen kann. Mit Comunas.FM werden die individuellen Zustandsbewertungen und Alterungskurven der einzelnen Immobilien berücksichtigt. Damit können Sie eine massgeschneiderte Instandsetzungsstrategie entwickeln.

Mit Comunas.FM haben Sie die notwendigen Werkzeuge, um sowohl einzelne Immobilien als auch Portfolios umfassend zu analysieren. Damit können Sie Ihre Finanzplanung optimieren und eine langfristige Werterhaltung Ihrer Immobilien sicherstellen. Vertrauen Sie auf Comunas.FM, um fundierte Entscheidungen zu treffen und Ihre Immobilieninvestitionen erfolgreich zu verwalten.

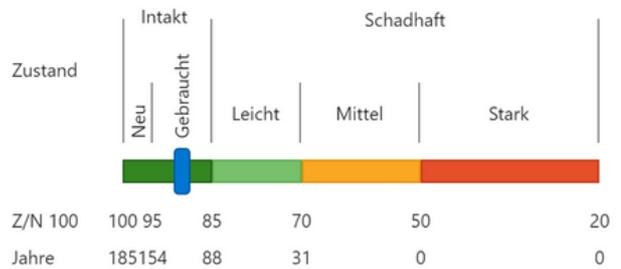




# Wie funktioniert Comunas.FM?

## Zustandsbewertung:

Ein erfahrener Fachexperte beurteilt den aktuellen Zustand der 13 bis 15 Bauteile Ihrer Gebäude basierend auf einer Begehung. Die Wertung geht von 20 (stark schadhaft) bis zu 100 (Neuzustand).



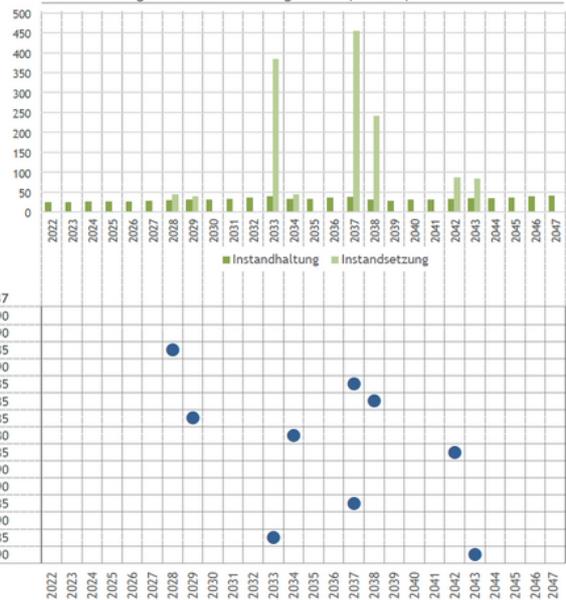
## Kalkulation und Planung:

Comunas.FM ermittelt den optimalen Instandsetzungszeitpunkt aller Bauteile, den indextierten Neuwert, den Zeitwert sowie die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Sie erhalten detaillierte Informationen über den Zustand, Fälligkeiten von Instandsetzungen und anfallende Kosten. Es werden dabei Parameter wie, Alter, Qualität, Abschreibung und Lebensdauer mitberücksichtigt.

### Auf einen Blick

Grunddaten	
Gebäudenummer	026
Gebäudekategorie	Schule mit Labor
Baujahr	1965
GV-Neuwert (2022)	5'100'000 CHF
Auswertung	
Laufzeit (Zeithorizont); Teuerung	25 Jahre; 0.0 %
Zeitwert (Z/N Wert: 87)	4'508'000 CHF
IS Kosten kurzfristig (0 - 1 Jahre)	0 CHF
IS Kosten mittelfristig (2 - 5 Jahre)	0 CHF
IS Kosten langfristig (6 - 25 Jahre)	1'374'000 CHF
Durchschnittliche IH Kosten (nächste 5 Jahre)	26'000 CHF

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (in kCHF)



	Anteil	Z/N Wert	
<b>Total</b>		87	
Massiver Rohbau	36 %	90	
Steildach	5 %	90	
Flachdach	1 %	85	
Fassaden	10 %	90	
Fenster	9 %	85	
Starkstrom-Anlagen	6 %	85	
Schwachstrom-Anlagen	1 %	85	
Wärmeerzeugung	1 %	80	
Wärmeverteilung	2 %	85	
Sanitär-Leitungen	2 %	90	
Sanitär-Apparate	2 %	90	
Transportanlagen	2 %	85	
Innenausbau Substanz	12 %	90	
Innenausbau Oberflächen	9 %	85	
Kücheneinrichtung	2 %	90	

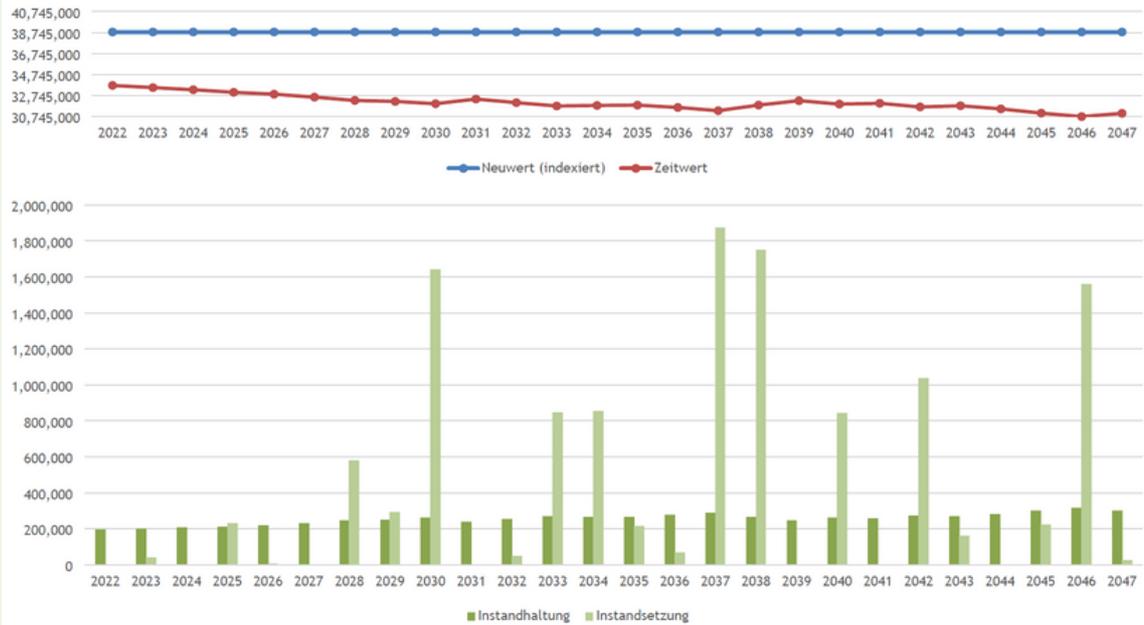




## Vorteile von Comunas.FM

### Effiziente Instandhaltungsplanung

Durch die detaillierte Analyse der Bauteile können Sie Instandsetzungen gezielt planen und kostspielige Folgeschäden vermeiden. Der Aufwand für die Erfassung und Aktualisierung ist dank den zugrundeliegenden Kennwerten und der Methodik minimal.

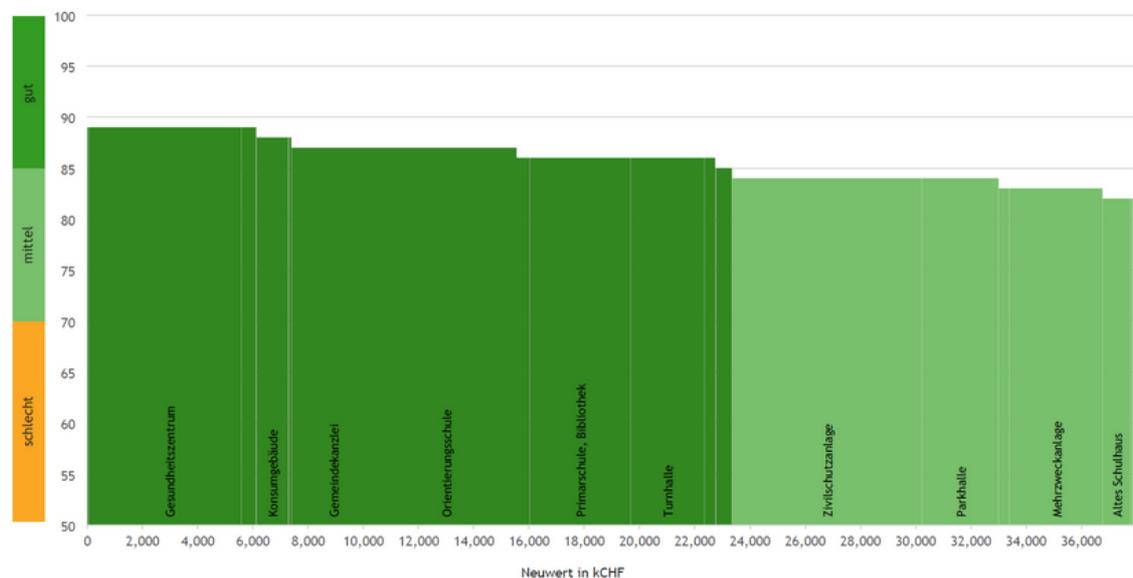


### Kostentransparenz

Mit Comunas.FM erhalten Sie klare Informationen über die Reinvestitionen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) und können langfristige Budgets besser planen.

### Werterhaltung Ihrer Gebäude

Comunas.FM ermöglicht Ihnen, den Wert Ihrer Immobilien langfristig zu erhalten und potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen.





## Warum Comunas.FM?

### **Zeit- und Kostenersparnis:**

Mit Comunas.FM können Sie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen effizienter planen und kostspielige Fehler vermeiden. Sie sorgen dafür, dass Ihre Gebäude sicher und funktionsfähig bleiben und ihren Wert über die Zeit behalten.

### **Transparente Entscheidungen:**

Basierend auf fundierten Daten und Bewertungen können Sie bessere Entscheidungen treffen und Prioritäten setzen.





## Preise Comunas.FM

(Preise Stand 01.01.2023 exkl. MwSt.)

bis 30 Gebäude

**CHF 1'600.-/Jahr**

pro zusätzliche 10 Gebäude

**CHF 200.-/Jahr**

Diese Preise beinhalten die Nutzung der SaaS-Software (Software as a Service) über einen Webbrowser.

**Preise Dienstleitungen:**

Die Dienstleistungen für die Ersterfassung und die Aktualisierung (Zustandsbewertungen und Auswertungen) werden separat offeriert rsp. vereinbart.

**Vertrieb:**

Comunas GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

[info@comunas.ch](mailto:info@comunas.ch)

Tel.: 044 940 40 00

Fax: 044 940 40 69

**Entwicklung:**

zeitwert real estate  
management GmbH  
8104 Weiningen

