

THEMEN + AUTOREN:

BIM: Transparente Immobilien



JAN HÜBNER
Geschäftsführer
OneTools GmbH & Co. KG
www.onetools.de

CONTROLLING:
Immobilienperformance

GÜNTER NEUMANN
Inhaber Neumann & Partner
CREIS Real Estate Solutions
www.creis.net

BESTANDSDOKUMENTATION:
Ungeliebt und doch so wichtig

BERNWARD VAN DER STRAETEN
Geschäftsführer
Property Care Bauarchiv GmbH
www.propertycare.de

DATA MINING:
Revisionsicherheit

HOLGER WEBER
Vorstand
X-Project AG
www.x-project-ag.com

BIM: Transparente Immobilien

Von Jan Hübner

Building Information Modeling (BIM) beschreibt eine Methode zur 3D-Modellierung von Gebäudeinformationen. Die Immobilienwirtschaft wird von dieser Technologie profitieren, weil Informationen über Mieter, Mietzeiträume, Betriebskosten, Mietflächen u.v.m. sprichwörtlich auf Knopfdruck zur Verfügung stehen und spielend leicht ergänzt werden können. Kleinere Umbauplanungen oder Neumöblierungen können auch von kaufmännischen Anwendern im BIM nachvollzogen und sogar geplant werden.

Doch wozu sollte man den Aufwand betreiben eine Immobilie oder gar ein Portfolio in BIM zu modellieren, wenn man für die Vermarktung gar kein 3D-Modell benötigt?

Mehr...

**CONTROLLING:
Immobilienperformance**

Von Günter Neumann

Performance ist einer der am meisten genutzten Begriffe, wenn es um die Bewertung einer Managementleistung geht. Das gilt auch für den Umgang mit Immobilien. Werttreibende Faktoren wie Nutzwert, Entwicklungspotenziale, Flächeneffizienz oder Nachhaltigkeit beeinflussen den Erfolg einer Immobilie entscheidend. Zur Steuerung dieser Werttreiber wird verstärkt eine benchmarkingfähige Informationsbasis verlangt, denn mangelnde Performance ist nicht selten auf Unkenntnis und Managementfehler zurückzuführen.

Das liegt häufig daran, dass die zukünftige Entwicklung von Standorten und Objekten viel zu optimistisch beurteilt wurde. Die weiteren Faktoren:

Mehr...

**BESTANDSDOKUMENTATION:
Ungeliebt und doch so wichtig**

Von Bernward van der Straeten

Erstaunlich, wie wenig Beachtung manch ein Gebäudeeigentümer den technischen Unterlagen seiner Immobilie schenkt. Häufig fristen sie ein Schattendasein im Keller, nicht selten im Objekt selbst. Bei behördlichen Genehmigungs- und Prüfverfahren jedoch, bei Neuvermietungen, Umbauten oder gar einem Verkauf spielen sie eine zentrale Rolle.

Die Bestandsdokumentation einer Immobilie umfasst alle technischen Dokumente wie die Baugenehmigung, das Brandschutzkonzept, Detailpläne und -genehmigungen aller Art bis hin zu Unterlagen wiederkehrender Prüfungen. Es gibt viele Gründe, sie sorgfältig zu archivieren, stets aktuell zu halten und einen schnellen und direkten Zugriff zu ermöglichen. Und die Realität?

Mehr...

**DATA MINING:
Revisionsicherheit**

Von Holger Weber

In der Bestandsdokumentation von Immobilien ist Qualität weiterhin ein ungelöstes Problem und die Erhaltung der (oft armseligen) Informationsgüte wird vernachlässigt. Wertvolle Gebäude haben naturgemäß eine bessere Dokumentation als Schrottimmobilien. Doch selbst bei minderwertigen Gebäuden werden Kerndaten immer wieder gänzlich neu ermittelt.

Die Branche befindet sich in einer „Übergangswelt“, wo große Mengen an Papier digitalisiert und gezielte Recherchen verschlagwortet werden müssen. Bereits elektronisch vorliegende Daten weisen häufig inhaltliche Diskrepanzen auf, die mitunter nicht erkannt werden.

Mehr...

AUTOR:



JAN HÜBNER
Geschäftsführer
OneTools GmbH & Co. KG
www.onetools.de

>>> **BIM (Fortsetzung):** Man stelle sich vor, ein Planer zeichnet 4 Wände mit Fenstern und Türen, die einen Büroraum begrenzen – Informationsgehalt in 2D:

- Raumfläche
- Fenster und Türen (nur Anzahl)

Deutlich umfassender die Informationsfülle im 3D-BIM:

- Raumfläche
- Volumina
- Wand-, Boden- und Deckenfläche
- Anzahl und Fläche von Fenstern und Türen inkl. Glasflächen

Bei gleichbleibendem Aufwand hat man hier schon ein Plus an Informationen, welches hochgerechnet auf ein übliches Immobilienportfolio enorm ist. Nach jeder Umbauphase, jedem Neubau oder Abriss stehen sofort aktuelle Daten zur Verfügung, z.B. für

- Reinigungsausschreibungen
- Renovierungskosten
- Umbaumaßnahmen

Beispiel Neubau, hier fordern immer mehr Bauherren die Planungsdokumentation in einem BIM-Modell nach bestimmten Vorgaben. Warum? Weil mit einer BIM-Applikation alle relevanten Gebäudedaten aus dem Model extrahiert und mit weiteren



Informationen angereichert werden können. Die darauf basierenden Auswertungen sind in Umfang und Detaillierung äußerst leistungsstarke Werkzeuge.

Immer noch kommt es vor, dass ein Eigentümer 3-5 verschiedene Excel-Tabellen präsentiert, die in ihren Flächenzahlen variieren, da jeder Sachbearbeiter nach diversen Umbauten die Flächenzahlen auf *seine Weise* nachpflegt. Dagegen werden in einem BIM-Modell auch Varianten, Mieterplanungen und Vermietungsangebote, die

noch nicht in den Bestand übergehen sollen, zentral in ein und demselben Modell vorgehalten und erst bei Bedarf, also z.B. bei Abschluss des Mietvertrages „per Knopfdruck“ in den Bestand übernommen.

Mittlerweile ist BIM ein Boom, der auch die Chefetage interessiert. Manche Pioniere sind schon so weit, dass nicht nur feste, instandhaltungsrelevante Einbauten wie Brandschutzklappen, Feuer- und Rauchschutztüren, Rauch- und Wärmeabzüge etc. im BIM erfasst sind, sogar häufig das komplette höherwertige mobile Inventar, dem mitunter sogar der BIM-Objektkatalog des Herstellers zugrunde liegt.

Die Verknüpfung der realen mit der BIM-Welt erfolgt hier über einen kleinen Barcode-Aufkleber oder einen RFID-Chip. So kann die Anlagenbuchhaltung mit einer entsprechenden mobilen Lösung bei einer Inventur optimal unterstützt werden. Der Begriff BIM wird dann durch FM ergänzt, so dass sich FM4BIM – Facility Management für Building Information Modeling ergibt.

Heutzutage muss auch kein Vermögen mehr investiert werden um hochwertige BIM-Modelle zu erhalten, die Preise hierfür sind mittlerweile fast auf dem Niveau einer 2D-Erfassung.

Eines sollte jedoch unbedingt beachtet werden: Auch wenn die Möglichkeiten der Informationserfassung und –verarbeitung durch BIM enorm sind und man verführt ist alles datentechnisch Mögliche hier hineinzufüllen – am Ende müssen diese Informationen gepflegt und aktualisiert werden. Mit der BIM-Technologie werden Asset-, Property- und Facility Manager dabei wirkungsvoll unterstützt und können endlich ein gemeinsames Datenmodell mit unterschiedlichen Sichten für ihre jeweiligen Aufgaben nutzen.

AUTOR:



GÜNTER NEUMANN
 Inhaber Neumann & Partner
 CREIS Real Estate Solutions
www.creis.net

>>> **Immobilien-Performance (Fortsetzung):** Risiken bei der Nachvermietung werden falsch eingeschätzt und Ausgaben für Instandhaltung und Revitalisierung zu gering budgetiert. Die laufende Betreuung der Objekte und der Mieter durch das Objektmanagement und die Dienstleister ist oft unzureichend und die Ausgaben für Management und Verwaltung im Verhältnis zur abgelieferten Performance sind zu hoch. Daher gewinnen Spezialisten mit standardisierten Prozessen und IT-Lösungen zunehmend an Bedeutung. Die folgenden Methoden unterstützen dabei mit pragmatischen Lösungsansätzen:

Balanced Scorecard (BSC)

Bei der BSC werden strategische Immobilienziele definiert und in einer Ursache-Wirkungs-Kette dargestellt. So ist gewährleistet, dass die „richtigen“ Steuerungsgrößen erfasst werden und damit die Erreichung der strategischen Ziele überprüft werden kann.

Benchmarking

Es reicht nicht mehr, Kennzahlen für das „Innenleben“ eines Unternehmens zu generieren. Der Markt wird zunehmend das Maß aller Dinge. Hier hat sich Benchmarking zur Verbesserung der eigenen Leistungsfähigkeit etabliert.

Controlling

Organisatorisch bildet das Controlling als Entscheidungs- und Führungsinstrument für die ergebnisorientierte Planung, Steuerung und Überwachung den Dreh- und Angelpunkt aller Unternehmensaktivitäten. Ein umfassendes Controlling sollte sich daher auf verschiedene Ebenen projizieren lassen:

Controlling auf Unternehmensebene

Auf der obersten Ebene erfolgt die Einbindung der Immobilie in die Unternehmensstrategie z.B. in einer BSC. Ziel der BSC ist es, die Strategie auf quantitative und qualitative Steuerungsgrößen zu übertragen. Auf dieser Ebene

hat Controlling die Aufgabe, die verabschiedeten Ziele zu überprüfen und mögliche Abweichungen zu bewerten.

Controlling auf Portfolioebene

Die Unternehmensziele haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio. Controlling auf dieser Ebene berücksichtigt dabei sowohl regionale als auch nutzungsspezifische Gegebenheiten. Das Controlling verfolgt hier das Ziel, optimale Parameter zwischen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten und immobilienwirtschaftlichen Anforderungen zu entwickeln.

Controlling auf Objektebene

Die Objektebene ist die Basis für betriebswirtschaftliche Entscheidungen. Hier wird der Grundstein für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie gelegt. Ein Controlling hat hier die Aufgabe, die Konsequenzen ökologischer und technischer Entscheidungen zu bewerten.

Der Aufbau eines effektiven Controllings ist aber ohne IT-Unterstützung nur schwer realisierbar. Der Nutzen der Datenbasis ist dabei von einer bedarfsgerechten Verknüpfung der Daten in Form eines Data-Warehouses abhängig.

Ausblick

Der Investor / Eigentümer erwartet von seinen Dienstleistern verstärkt eine „Treuhandfunktion“. Dabei wird neben einer Substanz- eine „Marktorientierung“ erwartet. Das traditionelle Auftraggeber- / Auftragnehmerverhältnis ist für diese Neuorientierung ungeeignet. Wertschöpfungspartnerschaften werden zukünftig den Markt prägen. Transparenz wird zum Erfolgsschlüssel. Nur wer kurzfristig auf aktuelle, redundanzfreie Bestandsdaten zurückgreifen kann, wird den aktuellen Anforderungen genügen. Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch die Orientierung an neutralen Benchmarks wird zu einem Bestandteil jeder Partnerschaft.

AUTOR:



BERNWARD VAN DER STRAETEN
Geschäftsführer
Property Care Bauarchiv GmbH
www.propertycare.de

>>> **Bestandsdokumentation (Fortsetzung):** Alte Dokumente lagern häufig an verschiedenen Orten, aktuelle Unterlagen befinden sich beim Verwalter, andere sind beschädigt oder unauffindbar. Die Kosten für die Beschaffung können je Dokument von ein paar Euro für das Heraussuchen und Kopieren bis zu hohen mehrstelligen Ausgaben reichen, wenn ganze Unterlagen neu angefertigt werden müssen. Hinzu kommt der personelle Aufwand für die Sichtung und Zusammenstellung des gesamten Materials.

Gut, wenn die Unterlagen ordentlich gepflegt an einem Ort liegen, digitalisiert sind und ein unmittelbarer Zugriff möglich ist. Aufgrund des Einsturzes eines Supermarktes in Berlin haben viele Mieter Ihre Vermieter aufgefordert die Standsicherheit trotz Schneelast zu bestätigen. Das ist ohne vorhandene Dokumentation nicht zu leisten.

Hinzu kommen neue baurechtliche Entwicklungen: Dokumente, die bei der Errichtung eines Gebäudes entstehen und bei den Behörden einzureichen sind, wurden bisher auch bei ihnen zentral archiviert. Dies ändert sich. In Berlin ist mit der Bauverfahrensverordnung BauVerfVO § 15 geregelt worden, welche Dokumente der Bauherr und sämtliche Rechtsnachfolger bis zur Beseitigung der baulichen Anlagen aufzubewahren haben. Die Auskunftspflicht gegenüber den Behörden geht auf den jeweiligen Eigentümer über, eine Archivierung im Bauamt, wie bisher gewohnt, gibt es zukünftig nicht mehr. Und in Hamburg z.B., setzt sich immer mehr durch, dass im Rahmen der Prüfverordnung PVO für gebäudetechnische Anlagen die Behörden die Vorlage der Prüfgrundlagen einfordern.

Ganz dringlich wird es bei Objektverkäufen. Heute ist es noch häufig die Regel, dass nach einer Verkaufsentscheidung die Daten für einen Verkaufsdatenraum oder eine Verkaufsdo-

kumentation mühsam zusammen gesucht werden müssen. Dieser Prozess kostet neben Geld vor allen Dingen Zeit und ist mit Wettbewerbsnachteilen verbunden: Bei unvollständigen Datenbeständen kann es bis zum Einbehalten vom Kaufpreis oder Teilen davon gehen.

Hohe Folgekosten aufgrund einer vernachlässigten Objektdokumentation können vermieden werden, wenn eine einheitliche Dokumentationsrichtlinie für Bestands- und Neubauobjekte eingeführt wird. Die Verteilung von Unterlagen ist zu überwachen und zu dokumentieren. Datenbestände sind nach Eigentümergegebenheiten abzuliegen, zu aktualisieren und Hinweise auf fehlende wichtige Unterlagen zur Wiederbeschaffung zu geben.

Es hilft, ein professionelles Archiv zu haben, das nicht nur Akten aufbewahrt, sondern auch gemeinsam mit dem Eigentümer, Asset Manager oder Immobilienmanager inhaltlich an der Dokumentation arbeitet. Durch die Aktualisierung der Dokumentation und Pflege im digitalen Archiv stehen die Unterlagen sofort und mittels Internetzugriff weltweit zur Verfügung.

Im Tagesgeschäft wollen alle Beteiligten auf identische Daten zurückgreifen. Ein digitales Archiv unterstützt Facility Manager beim Betrieb, Architekten bei der Umbauplanung, Sachverständige, Behörden, Wertgutachter und Wirtschaftsprüfer bei Beurteilungen. Darüber hinaus erhält der Eigentümer eine größere Unabhängigkeit von seinen Dienstleistern. Bei einem Dienstleisterwechsel stehen die Dokumente sofort dem Nachfolger zur Verfügung.

AUTOR:



HOLGER WEBER
Vorstand
X-Project AG
www.x-project-ag.com

>>> **Revisionsicherheit (Fortsetzung):**

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte. Das gilt umso mehr für Zeichnungen. Leider werden diese noch stiefmütterlicher behandelt als Textdokumente. Oft können sie gar nicht oder nur falsch auf dem Bildschirm angezeigt werden und, wenn es mit dem Ablagesystem doch geht, dann meist langsam und nicht recherchierbar. Zeichnungen als Kerninformation sind oft nicht aktuell, weil sie beim Erwerb nicht geprüft werden und im Lauf der Zeit die Änderungen nicht koordiniert und nicht nachgeführt werden.

Kriterien für Revisionsicherheit werden (in Ableitung der HGB-Vorschriften) bei *Wikipedia* wie folgt beschrieben: „Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit, Sicherheit des Gesamtverfahrens, Schutz vor Veränderung und Verfälschung, Sicherung vor Verlust, Nutzung nur durch Berechtigte, Einhaltung der Aufbewahrungsfristen, Dokumentation des Verfahrens, Nachvollziehbarkeit, Prüfbarkeit.“

Experten für die Bestandsdokumentation von Immobilien können sich beim Lesen dieser Anforderungen eines Schmunzeln nicht erwehren, was einem leider im Hals stecken bleibt, wenn man an Risikominimierung oder an die Wertermittlung denkt.

Die vermeintliche Kosteneinsparung der Eigentümer bei der Pflege der Bestandsdokumentation ist auch Ursache dafür, dass im Transaktionsfall ein Vielfaches investiert werden muss, damit die Immobilie überhaupt verkaufsfähig wird. Außerdem lässt der nachlässige Umgang mit den Daten Potentiale, oft im Bereich von fünf Prozent des Wertes ungenutzt. Zusätzlich werden während der Haltezeit sämtliche Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen verteuert, weil jedes Mal Grundlagen neu ermittelt werden müssen.

Ein konsequentes Data Mining im Verbund mit intelligenten Systemen wie hochsicheren Datenräumen, die auch von unterwegs genutzt werden können, bietet nun einen Ansatz diesen Teufelskreis von widersinnigen Einsparungen und verteuerten Ersatzkosten zu durchbrechen. Der Schlüssel liegt im Trennen der Spreu vom Weizen, im qualitätsgesicherten Speichern von Daten und im transparenten und selektiven Zugriff aller Nutznießer.

Am Beispiel der Mietflächen erkennt man, dass es nicht nur eine Wahrheit gibt. Es werden beispielsweise die Flächen der Mieteinheiten addiert und damit war die gesamte Mietfläche bestimmt, sie wird in die Datenbank eingetragen und bei der Wertermittlung abgeschrieben. Eventuell stimmt diese Zahl aber nicht mit der Nettomietfläche des Kaufvertrages überein oder die Zeichnungen des Architekten kommen zu einem unterschiedlichen Ergebnis. Nach diversen Mieterumbauten und Veränderungen am Objekt wird es gegebenenfalls verkauft.

Und nun? Heute muss jedem Datum wie der Mietfläche immer zwingend das liefernde Dokument zugeordnet sein, so dass man zu jedem Zeitpunkt weiß: „Woher kommt diese Information?“. Das ist Nachvollziehbarkeit. Mit dieser revisionsicheren Methode und einer strikten Reduktion auf die wesentlichen Kerndaten zum Objekt können sämtliche Maßnahmen während der Haltezeit optimiert werden und das Risiko bei An- oder Verkauf ist minimiert. Der Umstieg in Revisionsicherheit rechnet sich sehr einfach über die Discounted-Cash-Flow Methode und ist die einzige Option mit Blick auf gesetzliche Vorgaben und den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie.

Herausgeber:
Mario Bonet
Der Mietflächengutachter
realUP expertises GmbH
PF 10 04 16
63703 Aschaffenburg

Sitz der Gesellschaft:
Liebigstr. 2
63743 Aschaffenburg

T: 06021 – 310900
E: bonet@realup.eu
W: www.realup.eu