

Tool für Kostenprognosen

# Asset Intelligence für Immobilienportfolios

Die Corona-Pandemie trifft auch die Immobilienportfolios bestandshaltender Unternehmen. Ein Wirtschaftsabschwung kann sich negativ auf die Bestandsbewertung auswirken. Mit einer neuen Bewertungsmethode lassen sich strategische Entscheidungen zu Sanierung oder Abbruch treffen.

Autoren: Karin Albert, Andreas Kühne

Kostenoptimierungen und die langfristige Kenntnis von Kostenentwicklungen sind für Eigentümer von Immobilienbeständen zu jeder Zeit von großer Bedeutung. Aber gerade heute, unter den Bedingungen einer drohenden Rezession, steht die Verwendung von Investitionsmitteln in besonderem Maße auf dem Prüfstand. Die voraussichtlichen Kosten und der Zeitpunkt ihres Anfalls müssen möglichst aktuell ermittelt und die finanziellen Ressourcen zum richtigen Zeitpunkt bereitgestellt werden.

Die Frage ist nun, wie man ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand zu verlässlichen Zahlen für die langfristige Budgetplanung notwendiger Instandsetzungen am Gebäudebestand kommt. Darüber hinaus sollten diese Zahlen auch nach vollzogenen Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen für die Budgetplanung kontinuierlich fortgeschrieben werden können, ohne dass jedes Mal umfangreiche Neubegutachtungen sowie die Erstellung von aussagefähigen Gutachten durch spezialisierte Ingenieurbüros erforderlich werden.

Die Bauakademie hat dafür eine Methode entwickelt, die es den Immobilieneigentümern erlaubt, auf der Grundlage einer Zustandsbewertung und den dadurch ermittelten Restnutzungsdauern zu den instandsetzungsrelevanten Bauteilen für einen beliebigen Zeitraum (z. B. zehn Jahre) die anfallenden Instandsetzungskosten zu berechnen.

Diese Methode ist seit mehreren Jahren erfolgreich im Einsatz und hat ihre Praxisfähigkeit

hinlänglich bewiesen. Schrittweise wurde sie um weitere Tools ergänzt, sodass zum heutigen Zeitpunkt eine komplexe Toolbox, bestehend aus Zustandsbewertung, Gefährdungsbeurteilung, Kostenprognose und Funktionssicherheit, für die strategische Steuerung des Immobilienbestandes eines Unternehmens auf der Grundlage einer datenbankgestützten Managementbewertung zur Verfügung steht. Alle Elemente dieser Toolbox können einzeln, aber auch in Kombination zueinander eingesetzt werden.

## Die Basis – Zustandsbeurteilung (ZUA-Modul)

Dieses Tool erzeugt mittels einer systematischen Bewertung des Abnutzungsgrades von Gebäuden und Bauteilen die Datengrundlage für das Gesamtsystem. Einheitliche Bewertungskriterien stellen eine nachvollziehbare und objektive Dokumentation des Ist-Zustandes der Bestandsgebäude sicher. Praxiserprobte Hilfetexte und eine nutzungsartspezifische Schwerpunktsetzung in der Wichtung der instandsetzungsrelevanten Bauteile aus gutachterlicher Erfahrung erleichtern die Anwendung.

## Die Sicherheit – Gefährdungsbeurteilung (GBU-Modul)

Inhaltlich angelehnt an die Betriebssicherheitsverordnung und methodisch aufgebaut wie eine Risikoanalyse erfasst und bewertet dieses Tool systematisch Risiken aus dem Gebäudebetrieb für die Gesundheit der Beschäftigten und die Umwelt. Mit Hilfe zwölf vordefinierter Gefährdungsgruppen werden potentielle Risiken objek-



**Prof. Dr. Karin Albert** studierte an der Universität Leipzig Wirtschaftswissenschaften und promovierte an der Humboldt Universität zu Berlin. Als Geschäftsführerin der Bauakademie Beratung, Bildung und Entwicklung GmbH ist sie seit Mitte der 1990er-Jahre im Bau- und Immobilienbereich beratend tätig. [bauakademie.de](http://bauakademie.de)



**Andreas Kühne** studierte in Leipzig, Oestrich-Winkel und Berlin Immobilienökonomie und BWL. 2014 gründete er unter dem Dach der Bauakademie die Performance Management GmbH, die sich auf branchenspezifisches Benchmarking und Best Practice Projekte spezialisiert hat. [bauakademie.de](http://bauakademie.de)

spezifisch geprüft und dokumentiert. Grundlage ist eine Checkliste mit konkreten Erfahrungswerten aus abgeschlossenen Untersuchungen von Verwaltungs- und Forschungsgebäuden, die dem eingesetzten Personal bereitgestellt wird und die Handhabung vor Ort erleichtert.

## Die Wirtschaftlichkeit – Kostenprognose (KOS-Modul)

Das Tool basiert auf dynamischen Algorithmen, die eine zustandsmodifizierte und hersteller-/nutzerdefinierte Betrachtung von Restnutzungsdauern gewährleisten, um Alterungsverhalten von Anlagen flexibel abbilden zu können. Berücksichtigt werden sechs Budgetarten (Störungsbeseitigung, Wartung/Inspektion, Instandsetzung, Ersatzinvestitionen, Abbruch, Projektnebenkosten), die eine kundenspezifische Kostenzuordnung und ein entsprechendes Reporting ermöglichen. Die Kostenverteilung kann über einen frei wählbaren Betrachtungszeitraum ausgewiesen und visualisiert werden. Auch dieses Tool erlaubt eine automatische Aggregation aller Objektberichte zu einem Portfoliobericht.

## Die Verfügbarkeit – Funktionssicherheit (FUN-Modul)

Gegenstand dieses Tools ist die systematische Bewertung des Ausfallrisikos von Bauteilen unter dem Blickwinkel des betrieblichen Konti-

nuitätsmanagements (Business Continuity). Im Ergebnis entsteht ein maßnahmebezogener, priorisierter SOLL-IST-Abgleich, um die Verfügbarkeit der relevanten Bauteile für den bestimmungsgemäßen Gebrauch sicherzustellen. Das erlaubt, die Kritikalität der spezifischen Nutzung des Gebäudes für das Kerngeschäft einzustufen, um die konkret erforderliche Verfügbarkeit sicherzustellen.

Basierend auf einer bauteilspezifischen Definition des SOLL-Zustandes, der dem Ist-Zustand unter Einsatz einer praktischen Zensurenkala gegenübergestellt wird, erfolgt gleichzeitig ein Abgleich der vollzogenen Instandhaltung mit dem geplanten Service Level sowie dem dafür geplanten/eingesetzten Fachpersonal. Eine Aggregation der Objektberichte zu einem Portfoliobericht wird ebenfalls bereitgestellt.

Mit den Ergebnissen aller Module stehen dem Immobilieneigentümer objektivierte Grundlagen für weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Verfügung, um nach zentralen Unternehmensvorgaben und unter Einsatz unternehmensspezifischer Ziel-Kennzahlen strategische Entscheidungen zur Entwicklung einzelner Bestandsgebäude sowie des gesamten Immobilienbestandes zu treffen. So sind Entscheidungen zwischen Sanierung und Abbruch auf Basis der langfristigen Kostenprognosen sowie des Ausweises der mit dem Gebäude und deren Ausstattungen verbundenen Risiken auf fundierter und nachvollziehbarer Basis möglich. ■

ANZEIGE

**TRICAD**  
**TRICAD MS® – die 3D-CAD-Lösung für MicroStation**  
 Ganz gleich, ob Sie einfache oder hochkomplexe Anlagen entwerfen wollen: Unsere leistungsfähigen Konstruktionsmodule bieten umfassende Unterstützung.

**Einfach genial und genial einfach**

**Schnell und intuitiv komplexe Aufgaben lösen**

Besuchen Sie uns auf der BIM World Munich: 24. bis 25. November 2020, Stand 26.

**VENTURIS** | it  
[www.venturisit.de](http://www.venturisit.de)

**Bentley**  
 Platinum Channel Partner