

Kein Datendilemma

Immobilienportfolio. Beim Sammeln und Verarbeiten von Informationen scheinen uns kaum Grenzen gesetzt. Doch nicht auf deren schiere Menge kommt es an, sondern auf ihre zielführende Nutzung in der Praxis. So wird Bestandsmanagement nicht zum Datenfriedhof.

Christian Wetzel, Vorstandsvorsitzender CalCon Deutschland AG

Ironischerweise liegt selbst in Zeiten von Big Data das Problem bei der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien nach wie vor eher in der Beschaffung der notwendigen Informationen. Während Architekten und Ingenieure an den Universitäten ihr Wissen anhand von Neubauprojekten erwerben, müssen sie später feststellen, dass die Realität im Bestand eine vollkommen andere ist. Hier sind Informationen oft überhaupt nicht oder eben in unzureichender Form und/oder Qualität vorhanden, denn nur wenige Bestandseigner verfügen über durchgängiges digitales oder gar vektorisiertes Planmaterial. Der Versuch, Lösungen aus dem Bereich des Neubaus einfach auf den Bestand zu übertragen, ist somit auf Grund der schwierigen Datenlage zum Scheitern verurteilt. Will man hier erfolgreich arbeiten, muss man weg vom idealtypischen „Neubaudenken“. Hierzu gehört es eben auch, sich einzugestehen, dass man – frei nach Sokrates – über seinen Bestand (fast) nichts weiß.

Daten an sich sind wertlos

Deshalb besteht auch die große Gefahr, dass aus dieser Erkenntnis die falschen Schlüsse gezogen werden. Die Lösung des Informationsproblems liegt nämlich gerade nicht in der Ansammlung möglichst umfassender und detaillierter Daten zum gesamten Immobilienportfolio. Insbesondere bei großen Beständen ist dieses Vorgehen schlichtweg unwirtschaftlich, schließlich ist die Erstellung eines konventionellen Aufmaßes nicht nur eine sehr aufwändige, sondern auch teure Angelegenheit. Zudem stellt sich

die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer bis auf die Nachkommastellen ermittelten Fensterfläche im CAD-System, wenn in den nächsten Jahren ohnehin bloß Mittel für die Notstandhaltung der dringendsten zehn Prozent des Bestands zur Verfügung stehen.

Weniger ist mehr

Spätestens wenn es um die kontinuierliche Pflege der Daten geht, holt einen diese Genauigkeit ohnehin wieder ein. In der Praxis werden etwa technische Daten in CAFM- und ERP-Systemen im Allgemeinen nicht vollständig gepflegt. Auf Grund des hohen Detaillierungsgrades ist dies nahezu unmöglich. Möglichst viele Daten zu erfassen und abzuspeichern bringt folglich noch keinerlei Nutzen. Dennoch ist ein adäquates Bestandswissen – also das Wissen darüber, welches Objekt welche baulichen Gegebenheiten und welchen Zustand aufweist – unumgänglich, um nachhaltige Managemententscheidungen zu treffen. Nur wer weiß, wo er steht, kann schließlich wissen, wo er hinwill. Es gilt daher, mit möglichst geringem Aufwand die Informationen zu beschaffen, die tatsächlich benötigt werden – und auch diese bloß so exakt wie unbedingt nötig. Aber was ist tatsächlich nötig?

Eine praktische Lösung für das Datendilemma bietet das Pareto-Prinzip. Dieses besagt, dass 80 Prozent eines Projekts in 20 Prozent der Gesamtzeit erreicht werden können. Die verbleibenden 20 Prozent des Ergebnisses verursachen demnach 80 Prozent des Arbeitsaufwands. Entdeckt hat diesen Zusammenhang der

italienische Ingenieur, Ökonom und Soziologe Vilfredo Federico Pareto. Seine Pareto-Verteilung stellt ein statistisches Phänomen dar, wonach eine kleine Anzahl von hohen Werten einer Wertemenge mehr zu deren Gesamtwert beiträgt als die hohe Anzahl der kleinen Werte dieser Menge.

Aufwand und Ergebnis

Übertragen auf die Immobilienbranche bedeutet dies, dass der Aufwand, der zur Erreichung von 100 Prozent Genauigkeit bei den Gebäudedaten nötig ist, in keinerlei Verhältnis zu dem damit erreichten Ergebnis steht. Aus wirtschaftlicher Sicht ist es somit sinnvoll, 80 Prozent des Aufwands einzusparen und im Gegenzug auf die letzten 20 Prozent an Genauigkeit zu verzichten. Unter diesem Aspekt wäre weniger also tatsächlich mehr – wobei die Entscheidung für mehr Effizienz natürlich ein wenig Mut zur Lücke erfordert. So groß ist diese Lücke allerdings gar nicht, denn hier kommt wieder das Thema Big Data ins Spiel. Statt selbst Unmengen von Daten zu horten, sollte man lieber Smart Data für sich nutzen, also die Resultate aus der wissenschaftlichen Untersuchung bereits vorhandener Daten. Statistische Zusammenhänge zwischen Gebäudedaten führen nämlich zu Hochrechnungen mit relativ genauen Ergebnissen. So stehen die meisten Flächen eines Gebäudes zueinander in nahezu konstanter Beziehung. Wenn man beispielsweise weiß, dass bei 95 Prozent aller Wohngebäude das Verhältnis der Fensterfläche zur Bruttogrundfläche 1:6 beträgt und dabei maximal Abwei-

Daten werden überall erhoben.
Es hapert allerdings an ihrer
wirtschaftlichen Auswertung.



Auf einen Blick

- › Im Bestand sind zuverlässige Gebäudedaten und aktuelles Planmaterial oft Mangelware.
- › Das Sammeln von allzu detaillierten Informationen ist hier allerdings nicht zielführend, da es mit hohem Aufwand und Kosten verbunden ist.
- › Sinnvoller ist es, sich gemäß dem Pareto-Prinzip auf die Erhebung der wirklich notwendigen Daten zu beschränken.
- › Hierbei helfen statistische Hochrechnungen von Gebäudedaten, die ausreichend genaue Ergebnisse für nachhaltige Entscheidungen liefern.

chungen von drei Prozent auftreten, dann wird klar, dass deren minuziöse Ermittlung einfach nicht zielführend ist. Ähnliches gilt für das Verhältnis der vermieteten Wohnfläche zur Fassadenfläche und der Fläche von Steildächern zur Gebäudegrundfläche. Das ist keine Hexerei, sondern bereits in der Praxis erprobte Statistik.

Smart Data nachhaltig nutzen

Den Beweis dafür, dass mittels solcher Annäherungen Zeit eingespart und zugleich sehr zuverlässig geplant werden kann, liefert das in den 1990ern von der Europäischen Kommission zur Zustandsbewertung von Bestandsimmobilien initiierte Forschungsprojekt epigr®. Bei diesem von sieben europäischen Forschungseinrichtungen und externen Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft entwickelten Verfahren werden lediglich wenige Gebäudedaten aufgenommen. Aus diesen werden dann automatisch die erforderlichen Massen mittels statistischer Hochrechnung abgeleitet. Dabei stützt sich das System auf eine umfangreiche Datenbasis, mit Daten von mehr als 900 Architekturbüros, verschiedenen EU-Forschungsprojekten, etwa 1.900 Literaturstellen und Begehungen von inzwischen über 120 Millionen Quadratmetern Bruttogrundfläche. |→



FIOPORT®

WEBMAKLER

EnEV 2014-konform

Inkl. Marktpreiseinschätzung

**Online-Maklersoftware mit integrierter Marktpreiseinschätzung -
in drei Schritten zum Preis einer Immobilie**

- ✓ Standortunabhängig
- ✓ Mobil einsetzbar
- ✓ Objekte per Mausclick in Portalen online
- ✓ Elektronische Akte

- ✓ Automatischer Objekt-Interessenten-Abgleich
- ✓ Terminverwaltung
- ✓ Unbegrenzte Datenspeicherung
- ✓ Rechenzentrumsbetrieb

Hier erfahren Sie, warum große Makler auf WEBMAKLER setzen:
FIO SYSTEMS AG | Tel.: 0341 / 90043-0 | www.fio.de

Außerdem werden nur die wichtigsten Bauteile entsprechend ihrem Zustand bewertet. Dass deren Betrachtung in Hinblick auf die anschließende Kostenbestimmung der Instandhaltungsmaßnahmen ausreicht, ergaben übrigens Untersuchungen, nach denen lediglich 20 Prozent der Gebäudeelemente bereits 80 Prozent der Instandhaltungskosten verursachen. Pareto lässt erneut grüßen! Trotz der Erhebung möglichst weniger Daten wird demnach eine hohe Prognosegenauigkeit erreicht: Bisherige Analysen der automatisch ermittelten Kosten ergaben eine Abweichung von weniger

als zehn Prozent gegenüber Kostenvoranschlägen aus konventionellen Aus-schreibungen.

Pareto lässt grüßen

Wenn es um den Bestand geht, heißt es bei der Datenbeschaffung also keineswegs alles oder nichts. Vielmehr lässt sich in der Praxis das effizienteste Ergebnis durch die Konzentration auf die wesentlichen Informationen erreichen. Für die Immobilienbranche sind Daten schließlich erst dann von Wert, wenn sie als Basis für zukunftsfähige Entschei-

dungen dienen. Daher steht letztlich ihr wirtschaftlicher Nutzen im Vordergrund – unabhängig davon, was technisch möglich wäre. Es käme ja auch niemand auf die Idee, ein Haus unendlich dick zu dämmen; obgleich dies das energetische Optimum darstellt. Stattdessen handelt man ökonomisch und somit nachhaltig, indem man eine circa 16 Zentimeter dicke Dämmung wählt. Gleiches gilt für Daten: Sie müssen überschaubar, verständlich aufbereitet und gepflegt sein, wenn sie mehr bewirken sollen, als Speicherplatz in Anspruch zu nehmen. ←|

Verarbeitung großer Datenmengen – so wird sie wirtschaftlich

Abbildung 1 (oben rechts): Das Pareto-Prinzip lässt sich auch auf die Erfassung von Bestandsimmobilien anwenden.



Abbildung 2 (links unten): Der Fokus auf die wesentlichen Informationen erweist sich als sehr effizient, vergleicht man die aufgewendete Zeit und die damit erzielte Datenmenge.

Abbildung 3 (rechts): Ein Beispiel für die praktische Nutzung statistischer Näherungen ist die Ermittlung der Fensterfläche von Wohngebäuden.

