

Gebäudeanalyse

Alles beginnt mit Wissen

Um Immobilienbestände zukunftsorientiert zu entwickeln, bedarf es zuverlässiger Informationen zu den einzelnen Gebäuden. Im folgenden Beitrag geht es um Beispiele wohnungswirtschaftlicher Unternehmen in Deutschland, die ein strategisches Bestandsmanagement einsetzen. Welche digitalen Werkzeuge dafür zur Verfügung stehen, wird an den einzelnen Aufgaben erläutert.



Sigrid Niemeier
Vorstandsvorsitzende
CalCon Deutschland AG
München

Mit der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben zur Instandhaltung von Immobilien ist es längst nicht getan, wenn Wohnungsunternehmen langfristig wettbewerbsfähig bleiben wollen. Gesellschaftliche Veränderungen wie der demografische Wandel, die Digitalisierung oder die Energiewende bringen neue Anforderungen mit sich, auf die im Bestand reagiert werden muss. Dies ist jedoch leichter gesagt als getan, schließlich setzt das zur Verfügung stehende Budget der Umsetzbarkeit Grenzen.

Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist daher eine nachhaltige Maßnahmenplanung erforderlich.

Unterstützung versprechen sich Wohnungsunternehmen - wie z. B. die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) - von einem strategischen Bestandsmanagement, das es ihnen ermöglicht, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zukünftige Erfolgspotenziale gezielt aufzubauen (siehe das Beispiel für die Gebäudekomponente Dach in Abb. 1). Für den mit über 13.000 Wohneinheiten größten Wohnungsvermieter der Landeshauptstadt Hannover ist die Bestandserhaltung von zentraler Bedeutung.

„Als kommunales Wohnungsunternehmen besteht unsere Hauptaufgabe in der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit attraktivem, kostengünstigem Wohnraum“, erklärt Claudia Dönitz, deren Fachgebiet die zentrale Bestandsentwicklung ist. „Um unsere Investitionsentscheidungen objektiv, einheitlich und nachvollziehbar treffen zu können, benötigen wir eine transparente Bewertung des Bestands.“

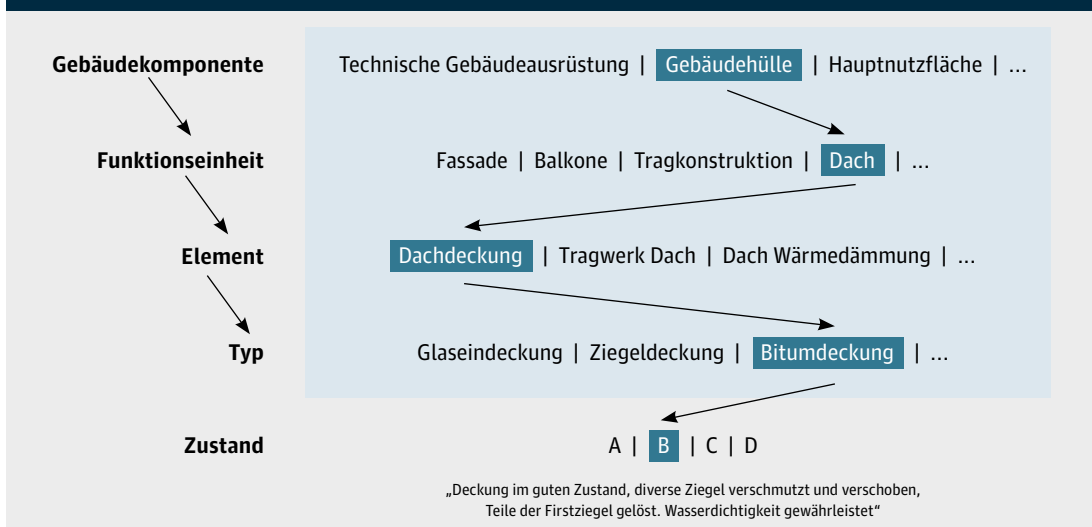
Vom Erfassungs- zum Bestandsmanagement-Tool

Zur Analyse der technischen Gebäudequalität setzt die GBH schon lange das softwaregestützte Epiqr-Verfahren ein - doch seit der Einführung 2003 hat sich einiges getan. Die ursprüngliche Idee des Forschungsvorhabens, aus dem diese wissenschaftliche Methode entstand, stellt noch immer ihren Kern dar: „Sage mir, in welchem Zustand dein Gebäude ist, und ich sage dir, was es dich in den nächsten Jahren kosten wird.“

Dabei orientiert sich das Verfahren am Pareto-Prinzip: Durch die gezielte Beschränkung auf die für eine objektive Bewertung des baulichen Zustands wirklich wesentlichen Informationen werden mit nur 20 % Aufwand bereits 80 % des Ergebnisses erreicht (siehe Abb. 2 auf S. 19).

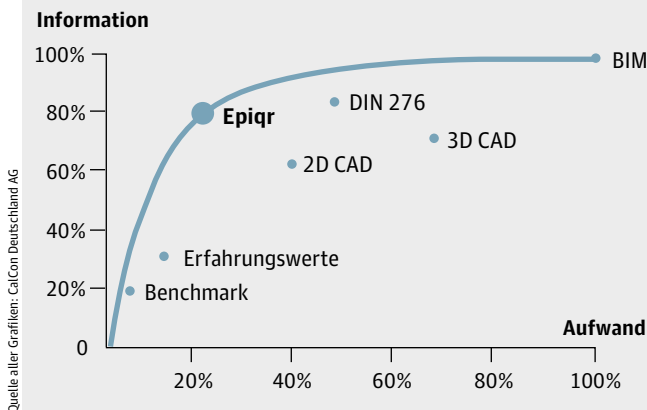
Das heißt: In ca. drei Stunden wird ein Wohngebäude erfasst und bewertet - mit einer Kostengenauigkeit von i. d. R. +/- 10 %. Auf diese

ABB. 1: BEISPIEL DACH



Mit Hilfe einheitlicher Zustandsbeschreibungen kann der Ist-Zustand der wichtigsten Bauteile objektiv ermittelt werden

ABB. 2: PARETO-PRINZIP



Beim Epiqr-Verfahren wird das Verhältnis zwischen Datengenauigkeit und Erfassungsaufwand gemäß dem Pareto-Prinzip optimiert

Weise konnten z. B. für die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH mehr als 2.200 Gebäude mit rund 50.000 Wohneinheiten in ca. sechs Monaten erfasst werden. Dahinter steckt die Nutzung von Statistik.

Auch bei der Bewertung der einzelnen Bauteile nach ihrem Zustand - von „A“ wie „guter Zustand“ bis „D“ wie „Ende der Lebensdauer“ - ist im Wesentlichen alles beim ursprünglichen System geblieben. Wer das frühe Verfahren noch kennt, denkt an 50 fixe Bauteile, wenig Flexibilität und eine kleine Access-Insellösung. Diese wurde beständig entsprechend den Anforderungen aus der Unternehmenspraxis weiterentwickelt. Durch die Einführung der flexiblen Elementstruktur werden nur noch tatsächlich vorhandene Elemente eingewertet. Dafür kamen diverse neue Elemente etwa aus dem Bereich der technischen Gebäudeausrüstung hinzu.

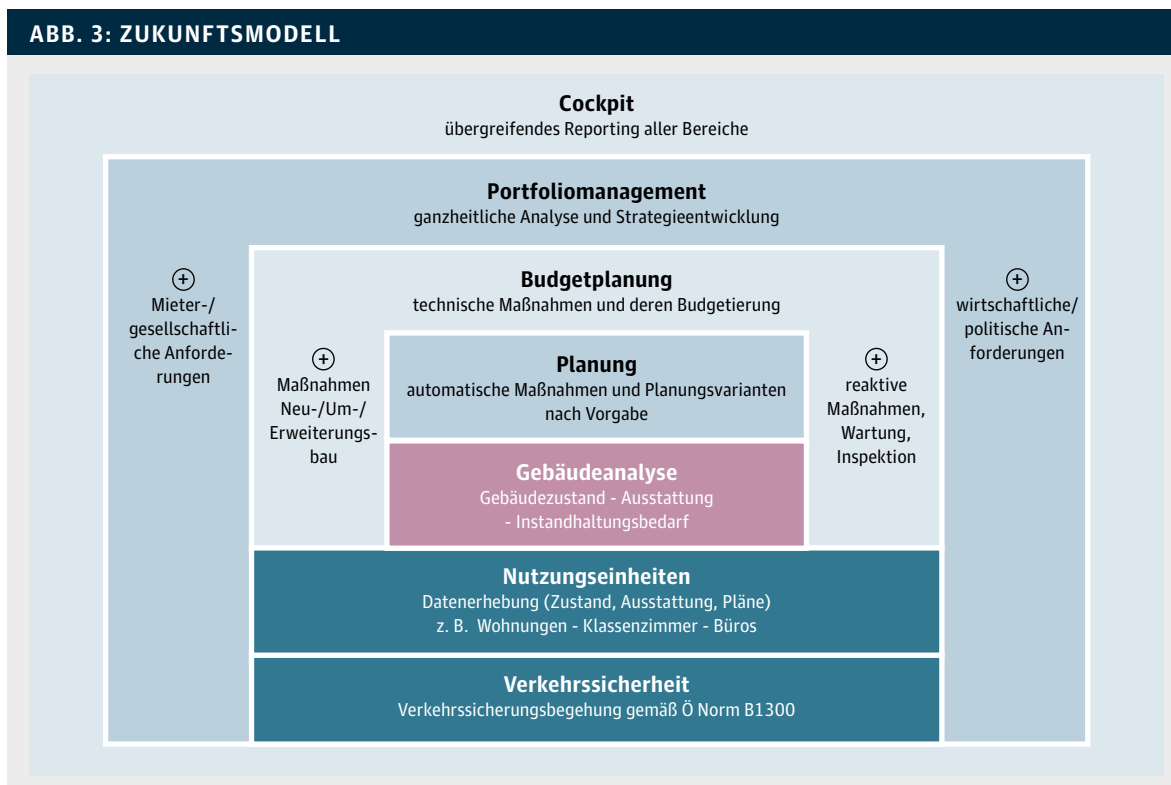
Ferner lassen sich kundenindividuelle Extraparameter einrichten. Ein Beispiel hierfür ist die Berliner GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, die auf diesem Weg u. a. eine Energiekennziffer und Informationen zu Denkmaleigenschaften und Barrierearmut nachhält.

Zudem ist die Gebäudeanalyse inzwischen nicht mehr auf Wohngebäude beschränkt. Sie kann ebenso auf alle anderen Gebäudearten angewendet werden. Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden sogar Spezialliegenschaften wie Krankenhäuser und Schwimmbäder begangen.

Mobil, digital, flexibel

Heute steht für eine qualifizierten Sichtkontrolle verkehrssicherungsrelevanter Daten eine digitale Anwendung bereit. Christian Krainer, Geschäftsführer der ÖWG Wohnbau, die an der Entwicklung beteiligt war, erklärt: „Für uns stellt die ►

ABB. 3: ZUKUNFTSMODELL



standardisierte Objektsicherheitsprüfung einen entscheidenden Aspekt unseres Risikomanagements dar. Um diese in der Praxis möglichst einfach und effizient umsetzen zu können, war es uns besonders wichtig, hierzu über eine mobile und IT-gestützte Lösung zu verfügen.“

Die LEG Immobilien AG nutzt die digitale Erfassung mit einer App, um mittels mobiler Dateneingabe effizienter arbeiten zu können. Die Zustandsbewertungen werden nach einer Synchronisation direkt in das Datenbanksystem übertragen. Zugleich profitiert das Unternehmen von den All-in-One-Eigenschaften von Tablets, etwa beim Erstellen und Hinterlegen von Gebäude- und Zustandsfotos.

Neue Einsatzmöglichkeiten der Software

Die LEG plant, den gesamten Investitionsplanungsprozess mit der Software zu steuern und auch die IFRS-Bewertung abzudecken. Dietmar Amels, Geschäftsführer der LEG Wohnen Service GmbH: „Neben der Ableitung der jährlichen Instandhaltungskosten möchten wir mit Hilfe des neuen Verfahrens in der Lage sein, langfristige Investitionsnotwendigkeiten umfänglich erkennen und planen zu können. Gleichzeitig wollen wir durch gezielte Maßnahmenplanung und -bündelung zusätzlich Einkaufsvorteile erzielen.“

Um die vielschichtigen Informationen zum Bestand zu verdichten und vor allem die Erkenntnisse aus der Gebäudeanalyse mit Daten aus Drittsystemen zu verschneiden, steht eine Ma-

nagementplattform zur Verfügung, die Bestandsdaten nach individuellen Anforderungen visualisiert. Die BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ein deutsch-österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich, verspricht sich durch den Einsatz dieses Softwaremoduls eine länderübergreifende Professionalisierung und Digitalisierung der Instandhaltungsprozesse. Um hier eine voll integrative Systemeinbindung zu schaffen, soll eine Schnittstelle zu SAP gleich mit implementiert werden.

Ganzheitliche Betrachtung

Seit einem Jahr gibt es ein sog. Zukunftsmodell. Ein vordefinierter Satz aus Bewertungskriterien hilft, das Potenzial des Bestands hinsichtlich Megatrends wie dem demografischen Wandel, dem Klimawandel oder der Digitalisierung unter die Lupe zu nehmen (siehe Abb. 3). Die einzelnen Objekte werden dabei unter technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit analysiert, geclustert und mit Handlungsempfehlungen versehen. Durch die Anbindung an die Gebäudeanalyse lassen sich wiederum konkrete Maßnahmenpakete sowie deren Kosten ableiten.

Dieses Referenzmodell kann individuell angepasst werden. Bei der GBH hat man sich z. B. für Kriterien entschieden, die dabei helfen sollen, im Bestand auf aktuelle Ansprüche der Nutzer zu reagieren. Hierzu muss man zunächst natürlich wissen,

wie sich die Situation in den einzelnen Gebäuden derzeit darstellt. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer zyklischen Bestandserfassung spezifische Extraparameter ermittelt. So wurde beispielsweise geprüft, ob die Objekte über eine Gegensprechanlage verfügen und das Erdgeschoss schwellenlos beziehungsweise über eine Rampe betreten werden kann.

Fazit

Alle diese Anwendungsfälle zeigen, dass eine Gebäudeanalyse nicht etwa ein rein technisches Thema darstellt, sondern notwendig ist, um zu entscheiden, wohin der Bestand strategisch, taktisch und operativ entwickelt werden soll. Mit einem stets aktuellen 360°-Blick auf das Portfolio kann man den Bestand und damit das Unternehmen frühzeitig und aktiv auf zukünftige Herausforderungen vorbereiten. Daher gehört dieses Thema auch und gerade auf die Agenda der technischen und kaufmännischen Führungsebene jedes Wohnungsunternehmens. ■



Weitere Informationen:

www.abg-fh.com, www.buwog.com,
www.gbh-hannover.de,
www.gewobag.de, www.leg-nrw.de,
www.oewg.at,
www.bundesimmobilien.de und
www.calcon.de