



Strategisches Immobilienmanagement

von

Annette Quack, W!Bau GmbH

Henrik Sperling, TOL GmbH

Ausgangslage

- In den letzten Jahren wurde das Thema strategisches Immobilienmanagement mehrfach von unseren Kunden angesprochen
- Wir haben uns in unseren Lösungen bisher mehr auf das technische Management und die damit verbundenen Prozesse konzentriert
- Am Markt existieren Standardlösungen z.B. EPIQR
- Anforderungen heute erweitert neben der baulichen Instandhaltung auch in Hinblick auf energetische Sanierungen



Worum geht es

Was sagt uns die KI ?

- Strategisches Immobilienmanagement (SIM) befasst sich mit der **langfristigen, ganzheitlichen** und **nachhaltigen** Bewirtschaftung von Immobilien. Es geht über die reine Verwaltung hinaus und umfasst die strategische Planung, Investitionsplanung, Portfolioplanung und die Entwicklung von Wertsteigerungsstrategien. Das Ziel ist, die Immobilien optimal zu nutzen und das eingesetzte Kapital langfristig zu erhalten und zu steigern



Worum geht es

Maßnahmen am Gebäudebestand sollten bestmöglich **abgestimmt** und hinsichtlich ihrer Kosten kalkulatorisch **planbar** sein.

Kostenübersichten sind auf einer planbaren in die Zukunft gerichteten Ebene erforderlich.

Dazu gehören laufende Kosten aus Instandhaltungen und auch Investitionskosten auf Grundlage des Ablaufs der Nutzungsdauer von Bauelementen im Bestand.



Worum geht es

Was können Maßnahmen in diesem Zusammenhang sein ?

- **Sanierung und Modernisierung:** Optimierung der Immobilie für Effizienz, Nachhaltigkeit und den Wert.
- **Reduzierung von Betriebskosten:** Effizienzsteigerung durch energiesparende Maßnahmen und Optimierung der Verwaltung.



Zielsetzungen

- Werkzeug zur Unterstützung der Bedarfs- und Finanzplanung; Hilfsmittel für die zielgerichtete bauliche Instandhaltung
- Praktikabler Ansatz zu Bewertung von Gebäude auf Basis weniger, klar definierter Werte
- Vordefinierte Kataloge von Bauelementen mit den dazugehörigen Kenndaten (z.B. Nutzungsdauer), sowie Maßnahmenkataloge
- Umfangreiche Auswertungen für Handlungsstrategien und Kostenplanungen
- Ausbau wird dann die Betrachtung der energetischen Sanierung sein (CO² Zielwerte / energetische Sanierungsmaßnahmen)



Herausforderungen

- Auf welcher Strukturierungsebene muss ich Erfassen, um aussagekräftige Zahlen und Daten zu bekommen ?
- Wie hoch ist der Aufwand für Datenpflege / Aktualisierung ?
- Wo kommen Standardkataloge für Bauelemente, Nutzungsdauer, Maßnahmen und deren Kosten her ?

Diese Fragen wurden im Vorfeld mit unseren Implementierungskunden vorabgestimmt und aufgrund vorliegender Erfahrungswerte beantwortet.

Grundstruktur



Liegenschaft

Grundstruktur des CAFM ist die Basis



Gebäude

- Gebäude benötigt kostenrelevante Kenndaten
- z.B. Baujahr, Geschosse, Gebäudetyp, Wohneinheiten, Wohnfläche, Gebäudegrundfläche, Dachfläche, Dachform,...
- Ausstattungsmerkmale (Heizung, Lüftung,...)



Bauelemente

- z.B. Dacheindeckung mit Tondachziegeln, Balkonplatte in Beton, Hauseingangstür – Glas/Leichtmetall
- Kenndaten: Abnutzungsgrad, Zustand, Restnutzungsdauer, Nutzungsdauer, Alter, Einbaudatum, Korrekturwert
- Maßnahme

Bauelemente

- Bauelemente sind in einem Bauelementekatalog definiert
- Es werden nur Bauelemente erfasst, die bei der Erneuerung einen bestimmten Kostenrahmen übersteigen
- Jedes Bauelement hat mindestens eine zugeordnete Maßnahme
- Mittlere Nutzungsdauer hinterlegt
- Bauelemente sind Bauteilen zugeordnet; dienen als Gruppierungsebene

Modul wird einen vordefinierten Standard-Elementekatalog umfassen, der angepasst werden kann.

Strategisches Immobilienmanagement

Bauteilbewertung

←276.BH.204, Amietung, Büroräume

Gebäude Dashboards Ebenen (9) Techn. Anlagen (0) Tickets Aufträge Wartungsplanung (0) Projekte (0) Dokumente (0)

Gebäude 204 Bezeichnung Amietung TPL ++276.BH.204 Status Site Development Senior Facility Manager Geobert Kay

Kostenträger 1940146203 Facility Manager Trometer Jürgen WE 2 BimschG Bewert

Klasse Nietfläche 9.999,7 m² Leerstand 571,8 m³ Hauptmieter NUF Hauptnutzung Büroräume

Baujahr n.v. Geschosse 7 BGF 11.665,6 m² NRF 9.427,8 m² KGF 2.237,9 m²

NUF 7.182,4 m² TF 754,3 m² VF 2.215,7 m²

Ansprachpartner

Bemerkung

Bauteil	Abnutzungsgrad	Zustand
Dach	79%	Schlecht
Fassade	56%	Mittel
Balkon	85%	Sehr schlecht
Fenster	47%	Mittel
Bad	65%	Schlecht
Wohnung	45%	Mittel
Heizung	50%	Mittel

Abnutzungsgrad Gebäude **58**

Neues Ticket Neuer Auftrag Verwerfen Speichern

- Aktuelle Übersicht am Gebäude über die Bauteilbewertung.
- Bauelemente fließen nicht zu gleichen Teilen in Bewertung sondern werden über die Kosten gewichtet.

Maßnahmen

- Aus Nutzungsdauer/Abnutzungsgrad lassen sich für einzelne Jahre Maßnahmen und Kosten ableiten und planen
- Maßnahmenkatalog wird als Vorlage im Standardumfang enthalten sein
- Ein Bauelement beinhaltet immer eine zugeordnete Maßnahme, die nach Ablauf der Nutzungsdauer wirksam wird
- Die verschiedenen Maßnahmen sind mit Kosten hinterlegt (Preissteigerungen können pauschal eingepflegt werden)
- Handlungsempfehlungen mit Maßnahmenpaketen für Bauelemente, die abgenutzt sind.

Maßnahmentypen

Nach Ablauf der Nutzungsdauer wird entschieden welche Maßnahme am Bauelement wirksam wird:

- **Sanierung** (Bauelement wird durch Maßnahmen saniert – bleibt erhalten – Nutzungsdauer wird verlängert)
- **Erneuerung** (Bauelement wird durch ein neues ersetzt)
- **Abriss**
- **Änderung** (z.B. Modernisierung – Fenster werden durch Isolierglasfenster ersetzt)
- **Löschung**

Maßnahmen können auch während der laufenden Nutzungsdauer erforderlich werden.

Maßnahmen

- Durchgeführte Maßnahmen müssen im System erfasst und dokumentiert werden. Sie bilden die Grundlage für die Bewertung und Kostenplanung.
- Die konkreten Kosten einer Maßnahme werden bezogen auf Preiseinheiten ermittelt, die am Gebäude hinterlegt werden (z.B. Preis pro m² Wohnfläche; Preis pro Balkon,..)

Maßnahme	Preis	Preiseinheit	Menge
Einbau neuer Fenster (Kunststoff)	77	Wohnfläche	0
Einbau neuer Fenster (Alu,Stahl)	96	Wohnfläche	0
Einbau neuer Fenster (Kunststoff)	77	Fensterfläche	0

Nutzungsdauer: 35 Jahre
Korrekturwert: 0 Jahre
Ist-Kosten: 0,00 €
Erledigt am:
Elementalter:
Menge

Planung / Auswertungen

- Zielsetzung ist die Erstellung einer Kosten- und Investitionsplanung auf Basis einzelner Jahre
 - Welche Objekte mit welchen zugeordneten Maßnahmen enden im Jahr x in ihrer Nutzungsdauer
 - Was kosten die anfallenden Arbeiten
 - Planspiele: Verteilung/Splittung von Maßnahmen/Kosten auf verschiedene Jahre

Objekt-ID	Objekt-Name	Kategorie	Standort	Maßnahmen-Typ	Start-Datum	End-Datum	Status	Kosten					
P-33-0001	123-0001-HEB-WB	HEB	LP - Loulou	Differenz-Jahr	Differenz-Jahr	1912 - HEB HU	01.07.2025	31.12.2025	Realisierung	0	25.199		
P-33-0004	123-0004-HEB-WB	HEB	LP - Loulou	Möblieren, Putzen	Differenz-Jahr	1943 - HEB HU	01.04.2025	31.10.2025	31.10.2025	Realisierung	0	234.402	
P-33-0003	123-0003-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Baufr. Dielen	Differenz-Jahr	1914 - HEB HU	01.02.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0		
P-33-0005	123-0005-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1915 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0006	123-0006-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1916 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0007	123-0007-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1917 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0008	123-0008-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1918 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0009	123-0009-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1919 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0010	123-0010-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Handl. Dielen	Handl. Dielen	Handl. Dielen	1920 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0002	123-0002-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Klein, Andrea	Klein, Andrea	BT	1913 - HEB WH	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	Realisierung	0	77.810
P-33-0011	123-0011-HEB-WB	HEB	BP - Bauprogramm	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1940 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0012	123-0012-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1941 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0013	123-0013-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1942 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0014	123-0014-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1943 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0015	123-0015-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1944 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0016	123-0016-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1945 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0017	123-0017-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1946 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0018	123-0018-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1947 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0019	123-0019-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1948 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	
P-33-0020	123-0020-HEB-WB	HEB	TD - Technical Drawings	Müssen, Pascal	Müssen, Pascal	Reparaturarbeiten	1949 - HEB HU	01.01.2025	31.12.2025	Annulliert	0	0	

Sonstiges

- Gliederung der Maßnahmen in eine Maßnahmenstruktur nach Gewerken
- Ausblick:
 - Ableitung von Ist-Kosten aus Wartungsplanung und Verträgen technischer Elemente / baulicher Elemente
 - Zusätzliche Betrachtung der energetischen Sanierung und diesbezüglicher Maßnahmen und Kosten, um z.B. CO² Zielwerte zu erreichen.
 - Berücksichtigung von Verbrauchsdaten / CO²-Bilanzierungen
 - ...

Ihre Fragen...

