

In 8 Schritten zum digitalen Vorreiter im Bestands- management



Praxisleitfaden für Entscheider der öffentlichen Hand

*Wir müssen die
vorhandenen Mittel zur
Instandhaltung möglichst
effizient einsetzen!*

*Wie schaffen wir es,
den Nutzen unserer
Liegenschaften langfristig
sicher zu stellen?*

*Wie gelangen wir zu einer
für die politischen Stake-
holdern transparenten
Entscheidungsbasis?*

In 8 Schritten zum **digitalen Vorreiter** im Bestands- management



Aktuell ist die Bedeutung eines vorausschauenden, strategischen Bestandsmanagements für die öffentliche Hand vielleicht größer als je zuvor. Denn steigende Kosten, fehlende Fachkräfte und wachsende Anforderungen an die Klimaneutralität und Barrierefreiheit von Liegenschaften machen eine effiziente und vor allem verlässliche Planung erforderlich. Schließlich geht es nicht nur darum, langfristig eine sichere Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, sondern auch Mehrwerte für die Bürger zu schaffen und Lebens- sowie Arbeitsräume aktiv zu gestalten.

Hierzu muss das vorhandene Budget zielgerichtet eingesetzt werden. Es braucht also eine solide und transparente Finanzplanung auf Grundlage objektiver Bestandsdaten. Denn nur so ist es möglich, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen mit Blick auf die Bedarfe, die Strategie und die Wirtschaftlichkeit zu planen – und zwar für den gesamten Gebäudebestand.

Wie Sie mit vertretbarem Aufwand zum Vorreiter für ein nachhaltiges und innovatives Bestandsmanagement werden, zeigt Ihnen dieser Praxisleitfaden.

Daten zur Ressource machen

Denken Sie gerade: Wir nutzen doch Excel, unser Bestandsmanagement ist also bereits digital? Excel ist natürlich praktisch, aber sind Sie wirklich sicher, dass sich manche Ihrer Listen nicht schon längst selbständig gemacht haben? Weil vielleicht Verweise nicht mehr passen oder Formeln nicht mehr stimmt?

Obendrein beruhen strategische Instandhaltungsentscheidungen ja nicht allein auf Zahlen. Was ist mit Gebäudefotos, Energieausweisen, Wertermittlungen oder Berichten? Sind die für jede Liegenschaft immer gleich zur Hand, wenn sie benötigt werden?

Damit all diese Daten zu einer wirklich wertvollen Ressource werden, müssen sie strukturiert und auf einer zentralen Plattform digital zugänglich gemacht werden. Denn auf Ihrem Handy, im Kopf Ihres Mitarbeiters oder in irgendeiner Excel-Liste nützen sie eher wenig...

Sie sind demnach ein effizientes Datenmanagement angewiesen, das die wesentlichen Informationen ohne Systembrüche und Fehler bei der Datenübertragung zur Verfügung stellt. Und zwar genau da, wo sie gebraucht werden. So können Sie beispielsweise von der rein technischen Bauteilinformationen einer Planung zur Fassadensanierung direkt auf ein 3D-Modell abspringen, das zeigt, wie das Ganze tatsächlich aussieht.

Außerdem lässt sich ein digitales Datenmanagement vergleichsweise einfach an Ihre individuellen Anforderungen anpassen. Etwa indem Sie Formeln zur automatischen Berechnung eigener Kennzahlen hinterlegen, die Ihnen später bei der Strategieentwicklung helfen.

Ihr Nutzen im Überblick

Anpassbarkeit an individuelle Anforderungen

Zentrale Datenhaltung und -pflege

Abbildung und Berechnung eigener Kennzahlen

Transparente Entscheidungsgrundlage schaffen

Mit einer zentralen Datenhaltung steigern Sie aber nicht nur die Effizienz, sondern auch die Transparenz Ihres Bestandsmanagements. Dabei geht es vor allem darum, Investitionsentscheidungen klar begründen zu können und so zu protokollieren, dass sie im Nachhinein noch nachvollziehbar sind. Datenbasiert zu agieren bedeutet somit ebenfalls, jederzeit aussagefähig gegenüber politischen Stakeholdern zu sein.

Versuchen Sie also, bei der Mittelverwendung von Daumenwerten und Zettelwirtschaft weg zu kommen. Sie laufen sonst nämlich Gefahr, dass Investitionen nicht unbedingt dort getätigt werden, wo sie den größten Nutzen stiften. Stattdessen erfolgen sie wahrscheinlich an den Gebäuden, deren Betreuer am engagiertesten um die verfügbaren Gelder kämpfen. Eine transparente Entscheidungsgrundlage kann übrigens zudem helfen, die Planung zu entemotionalisieren...

Es lohnt sich folglich, die Digitalisierung der Daten zu Ihren Liegenschaften möglichst pragmatisch anzugehen, indem Sie sich auf die wesentlichen Informationen konzentrieren. Schließlich erleichtert die automatisierte Aggregation oder visuelle Aufbereitung von Daten die Entscheidungsfindung und versetzt Sie in die Lage, Budgets zielgerichtet und strategisch einzusetzen. Und das bei einem im Vergleich zu isolierten Lösungen wie Excel-Listen eher geringem Pflege- und Synchronisationsaufwand.

Ja, mit vordefinierten Auswertungsvorlagen und Standardberichten lässt sich eventuell sogar so manche externe Unterstützungsleistung einsparen.

Ihr Nutzen im Überblick

**Nachvollziehbarkeit
von
Investitionen**

**Übersichtliche
Visualisierung von
Ergebnissen**

**Einfaches Erstellen
von Auswertungen
und Berichten**

Objektive Daten erheben

Vielleicht fragen Sie sich gerade, ob das mit der Transparenz in der Praxis wirklich so eine gute Idee ist. Falls Sie über zuverlässige Informationen verfügen, auf die Sie Ihre Entscheidungen stützen können, muss Ihnen dieses Thema jedoch keine Sorgen machen. Ganz im Gegenteil! Denn ob Sie nun Klimaziele erreichen oder Instandhaltungstau abbauen möchten: Instandhaltungsmaßnahmen sind einfach zu kostspielig, um nach Bauchgefühl zu handeln.

Es gilt also, auch hinsichtlich der einzelnen Liegenschaften Transparenz zu schaffen, da eine fundierte Bedarfsaufstellung Ihnen auch langfristig Planungssicherheit gibt. Maßstab hierfür ist die Objektivität der vorhandenen Daten. Für den gesamten Gebäudebestand ist das tatsächlich eine ziemliche Herausforderung, aber auf digitalem Wege lassen sich Daten von durchgängiger Qualität und Tiefe mit vertretbarem Aufwand erheben und weiterverarbeiten.

Zu diesem Zweck können beispielsweise statistische Zusammenhänge genutzt werden, über die Kennwerten auf Basis vergleichsweise weniger erhobener Daten automatisiert berechnet werden. Eine digitale Bauzustandserfassung beschränkt zudem die Subjektivität der Ergebnisse anhand standardisierter Zustandsbeschreibungen auf ein Minimum – selbst wenn mehrere Personen an der Bewertung des Gebäudebestands beteiligt sind.

Aus solch systematisch erfassten Informationen zu Gebäudegeometrien, Ausstattung und Ist-Zustand lässt sich der Handlungsbedarf für jedes einzelne Gebäude IT-gestützt ermitteln. Damit verfügen Sie bereits über eine valide Entscheidungsgrundlage für die bedarfsorientierte Priorisierung von Investitionsmaßnahmen.

Ihr Nutzen im Überblick

**Objektivierung
der Gebäude-
bewertung**

**Ermittlung
des Handlungs-
bedarfs**

**Kennwert-
ermittlung mittels
Statistik**

Effizient Kosten schätzen

Ebenso wichtig wie objektive Gebäudedaten sind zuverlässige Informationen zu den Kosten von Instandhaltungsmaßnahmen. Denn ob Sie nun eine bauliche Modernisierung, einen barrierefreien Ausbau oder eine verkehrssicherungstechnische Maßnahme planen, im Grunde steht am Schluss immer die Frage nach den Kosten. Schließlich können Sie jeden Euro Steuergeld nur einmal ausgeben...

Allerdings kostet bereits die Kostenschätzung selbst etwas – und zwar vor allem Zeit. Doch hier können Sie ebenfalls die Statistik nutzen, um Ihren Aufwand zu minimieren: Über eine Maßnahmen- und Kostendatenbank, in der statistische Preise und Mengen hinterlegt sind. Damit lassen sich für jedes erfasste bauliche Element die Kosten aller möglichen Maßnahmen IT-gestützt und standardisiert ermitteln. Sie verfügen also über belastbare Kosteninformationen für eine langfristige und transparente Bestandsimmobilienplanung. Sowie über eine verlässliche Argumentationshilfe gegenüber politischen Gremien und Entscheidern.

Natürlich haben Sie in einem flexiblen System auch die Option, solch statistisch berechnete Werte durch Realdaten zu ersetzen. Falls Ihnen genauere Informationen vorliegen, und Sie die dafür notwendige Zeit tatsächlich aufbringen möchten...

Ihr Nutzen im Überblick

**Statistische
Ermittlung von Preisen
und Mengen**

**Einfache
Integration
von Realdaten**

**Genauigkeit
nach eigenem
Ermessen**

Zukünftige Entwicklungen antizipieren

Sind die Kosten bekannt, stellt sich Ihnen wahrscheinlich bereits die nächste Frage: Lohnt sich das denn auch? Mit IT-Unterstützung haben Sie die Möglichkeit, vorab zu testen, welche Auswirkungen Ihre Entscheidungen haben werden, und so einen mittel- bis langfristigen Entwicklungskorridor für die strategische Bestandsentwicklung abzustecken. Auf Basis objektiver Zustandsinformationen lassen sich Investitionsalternativen nämlich zuverlässig vergleichen.

Dazu legen Sie mit Blick auf die im Gebäudebestand verfolgten Ziele zunächst unterschiedliche Instandhaltungsstrategien fest. Dabei kann es darum gehen, Instandhaltungstau abzubauen, die Barrierefreiheit zu verbessern oder die Klimaziele zu erreichen. Anhand statistischer Bauteillebensdauern lässt sich dann für jede dieser Strategien Software-basiert simulieren, wie sich der Bestand oder einzelne Gebäude im Lauf der Zeit entwickeln werden. Auf diese Weise sind Sie in der Lage, das Budget zu ermitteln, das nötig wäre, um Ihre Bestandsziele zu erreichen, zu vergleichen, wie sich verschiedene Strategien bei gleichen Budgetgrenzen auswirken, oder zu sehen, was passiert, wenn keinerlei Maßnahmen umgesetzt werden. Sie können also beispielsweise prognostizieren, welche Maßnahmen und Mittel erforderlich sind, um Ihre Liegenschaften bis 2045 klimaneutral zu machen.

Grundlage hierfür ist ein digitales Modell Ihrer Gebäude, das sich aus den gesammelten Gebäudedaten zusammensetzt, und dessen Input in der jeweiligen Strategie besteht. So können Entwicklungen verfolgt, aber auch die wirtschaftliche Rentabilität ermittelt und Key Performance Indicators (KPIs) rund um den Gebäudebestand berechnet werden. All diese Erkenntnisse fließen natürlich wiederum in Ihren Instandhaltungsprozess ein.

Ihr Nutzen im Überblick

**Entwicklung
von Portfolio-
strategien**

**Simulation
von
Entwicklungen**

**Verfolgung
und stetige
Verbesserung**

Zielorientiert Investitionen optimieren

Kennzahlen sind deshalb so wichtig, weil Sie Ihnen helfen, nicht einfach mit der Gießkanne zu arbeiten, wenn es um die Verteilung der zur Verfügung stehenden Mittel geht. Ob Ihr Ziel nun darin besteht, Instandhaltungskosten zu minimieren, die Lebenserwartung der kommunalen Liegenschaften zu verlängern oder CO2 einzusparen: es ist erforderlich, die Investitionen in den Gebäudebestand zu optimieren. Dadurch vermeiden Sie Instandhaltungstau und daraus entstehenden Wertverlust ebenso wie unnötige Ausgaben. Oder es gelingt eben auch Klimaziele zu erreichen, Schadstoffe zu reduzieren, Barrierefreiheit zu schaffen... Eine Vergleichsmöglichkeit der verschiedenen Handlungsoptionen anhand objektiver KPIs ist hierfür die Voraussetzung.

Im Fall einer digitalen Budgetplanung mit einer interaktiven Grafik des Budgetplans haben Sie bei der Verteilung der Maßnahmen auf Perioden nicht nur den Budgetrahmen jederzeit im Blick. Eine automatische Zuordnung der Kosten zu unterschiedlichen Budget- (beispielsweise Modernisierungs- oder Instandsetzungsbudget) und Kostenarten (wie aktivierungsfähige oder mietwirksame Kosten) hilft ebenfalls bei der Budgetoptimierung.

Gleiches gilt für einen Abgleich Ihrer Zielwerte mit den aus den geplanten Maßnahmen resultierenden Werten – etwa beim Abnutzungsgrad oder Energiebedarf. Sie verfügen somit über zielgerichtete Budgetpläne auf Basis transparenter Daten und stellen sicher, dass Steuergelder und Fördermittel bestmöglich eingesetzt werden.

Ihr Nutzen im Überblick

**Vergleichbarkeit
von Strategien
und Kosten**

**Planung
des zeitlichen
Ablaufs**

**Optimierung
von
Budgets**

Standardisierte Planung automatisieren

Natürlich ist es für ein einzelnes Gebäude kein Problem, mittels der gesammelten Daten eine bedarfs- und strategieorientierte Maßnahmenplanung durchzuführen. Eine Planung für den ganzen Gebäudebestand – idealerweise anhand einheitlicher und nachvollziehbarer Standards – ist jedoch mit ziemlich viel Aufwand verbunden.

Hier kann die Digitalisierung Ihr Team durch Automatisierung entlasten. Etwa in Form von Schablonen aus Wenn-Dann-Sonst-Bedingungen, die verschiedene Instandhaltungsstrategien abbilden und für alle erfassten Bauteile je nach ihrem Zustand definieren, welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Also beispielsweise: wenn die Putzfassade irreparable Schäden aufweist, dann auch gleich eine Wärmedämmung anbringen, ansonsten nur die Fassade reinigen. Anstatt jede Liegenschaft von Hand zu beplanen, werden diese Schablonen automatisch über sämtliche Gebäude gelegt, und liefern so standardisierte Maßnahmenvorschläge inklusive der Kosten.

Auf diese Weise steht eine einheitliche Planungsgrundlage zur Verfügung, die nur noch an die gebäudespezifischen Erfordernisse angepasst werden muss. Sei es durch Austausch oder Abbruch von Bauteilen oder gar Planung von Neubauten oder Alternativmaßnahmen. Auch hierfür können die Kosten über eine Datenbank automatisiert berechnet und beispielsweise nach DIN 276 gegliedert werden.

Ihr Nutzen im Überblick

**Einheitliche
und nachvollziehbare
Planung**

**Minimierung
des personellen
Aufwands**

**Automatische
Kostenermittlung
und -gliederung**

Intelligent Daten integrieren

Die schlechte Nachricht: die eierlegende Wollmilchsau gibt es auch in der IT nicht... Keine Software kann wirklich sämtliche Anforderungen Ihres Instandhaltungsprozesses komplett abdecken. Zugleich sollten Sie Insellösung vermeiden. Denn diese verstellen Ihnen nicht nur den Blick auf das große Ganze. Informationen, die an mehreren Orten zugleich liegen, laufen überdies Gefahr, im Lauf der Zeit durch Fehler beim Übertragen oder mangelnde Pflege inkonsistent zu werden.

Integrative IT-Systeme ermöglichen hingegen einen einfachen Datenaustausch, entweder durch Schnittstellen oder Datenimport. Auf diese Weise müssen Sie beim Aufbau eines strategischen Bestandsmanagements zudem nicht bei null anfangen, sondern können Daten aus Excellisten und vielleicht sogar bestehende Systeme integrieren.

Integration ist aber auch in einem anderen Zusammenhang ein wichtiges Stichwort. Die Digitalisierung Ihres Bestandsmanagements wird in der Praxis nämlich wenig Nutzen entfalten, wenn Sie dazu zunächst alle Abläufe völlig umkrempeln müssen. Die richtige digitale Lösung ist vielmehr flexibel genug, sich in Ihre Prozesse zu integrieren und diese zugleich zu optimieren.

Ihr Nutzen im Überblick

**Integration
in Bestands-
managementprozess**

**Import
von
Daten**

**Anbindung
an
Drittssysteme**

Lernen Sie
AiBATROS®
jetzt kennen.

Machen Sie sich
selbst ein Bild
von der
Leistungsfähigkeit
dieser einzigartigen
Lösung.

ZUM WEBINAR

Digital und effizient
zur zukunftssicheren
Liegenschaft

Zielorientiert planen, Instandhaltungstau vermeiden

Digital und effizient zur zukunftssicheren Liegenschaft

- ✓ Bedarfsorientierte Maßnahmenplanung
- ✓ Zielgerichtete Budgetpläne auf Basis transparenter Daten
- ✓ Präzise Prognosen zur Entwicklung des baulichen und energetischen Zustands

Reden wir über nachhaltiges Liegenschafts- Management



EIN UNTERNEHMEN
DER AAREON GRUPPE



CalCon wurde im Jahr 2000 als Spin-off des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik gegründet und ist seit Januar 2020 eine Tochtergesellschaft der Aareon Gruppe. Das Leistungsspektrum des Unternehmens umfasst neben der Vermarktung, Weiterentwicklung und Implementierung der Softwarelösung AiBATROS® qualifizierte Beratungs- und Dienstleistungen in den Bereichen Geschäftsprozessmanagement, Bauzustandsmanagement, strategische Bestandsentwicklung, Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzanalysen sowie Forschung und Entwicklung.

Zum Kundenkreis zählen Institutionen der öffentlichen Hand, Corporates, wohnungswirtschaftliche Unternehmen und Investoren. Die Softwarelösungen sind inzwischen zum Branchenstandard avanciert: Insgesamt wird damit ein Immobilienvermögen von 270 Mrd. € aktiv gemanagt.

