

Mit Flächenmanagement zu Mehrwert

Management – Moderne Flächenmanagement-Lösungen etablieren sich mit neuen Möglichkeiten sowie moderner Webtechnologie als fester Bestandteil eines strategischen Portfoliomanagements und schaffen Zugang zu schlummernden Ertragspotenzialen.

VON ANDREAS MEISTER* – Was gehört zum Instrumentarium eines erfolgreichen, professionellen Immobilieneigentümers? Hätte man diese Frage noch vor zehn Jahren den bekannten nationalen privaten und öffentlichen Eigentümern gestellt, so hätten die Forderungen in korrekten Liegenschaftsrechnungen und bestenfalls einer rollenden Investitionsplanung für Instandsetzungen des Liegenschaftsbestandes gelegen. Der Fokus von Denken und Handeln war in der Regel operativ und auf Erfahrungen aus der Vergangenheit konzentriert. Würde man die eingangs formulierte Frage heute erfolgreichen Eigentümern stellen, wären die erhaltenen Antworten Beweis dafür, welche dynamische Veränderungen im zuvor fast lethargischen Immobilienmanagement sich in der jüngeren Vergangenheit vollzogen haben. Operatives Handeln wurde zunehmend durch strategisches Management abgelöst. Professionalisierung und Stärkung von Portfolio- und Assetmanagement sind wichtige strategische Erfolgspfeiler in einem zunehmend vom Wettbewerb geprägten Immobilienmarkt.

Gemeinsamer Nenner

Einher mit dem genannten Wandel gehen die veränderten Anforderungen an unterstützende Werkzeuge. Kaum ein grösserer Eigentümer, der im genannten Zeitraum nicht IT-Instrumente zur Steuerung des Portfolio-Managements eingeführt hat. Wie sonst wären die geforderte Transparenz und Handlungsfähigkeit möglich

geworden, könnten strategische Variantenplanungen durchgeführt und bewertet, Liegenschaftswerte ermittelt und Risiken beurteilt werden? Generell sind umfangreiche und leistungsfähige IT-Landschaften entstanden, die alle wichtigen und geforderten Kennzahlen und Benchmarks tagesaktuell nach nationaler und internationaler Best Practice ermitteln.

Aber nicht alles hat sich verändert in diesen letzten zehn Jahren. Die meisten der heute nach modernen Methoden beurteilten und bewerteten Liegenschaften gab es aufgrund der gegebenen Alterstruktur auch schon vor zehn Jahren. Und ähnlich verhält es sich mit wesentlichen Grundlagendaten, die hochaggregiert auf Managementlevel in Form von Kennzahlen als Entscheidungsgrundlagen ausgewertet werden. Dies trifft in speziellem Masse für die Flächen als eigentlichem Produktionsgut und Wertschöpfungsträger der Immobilienwirtschaft zu. Die Flächen stellen den gemeinsamen Nenner der am Immobilienprozess Beteiligten dar. Diese Flächen sind die gehandelte Leistung und stehen in direktem Zusammenhang mit den Erträgen, Kosten und damit Immobilienwerten. Sie sind in wesentlichem Umfang entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilien und damit ganzer Portfolios. Ungenauigkeiten bei Flächen führen zu unkorrekten Bewertungen. Auswertungen auf Ebene Portfoliomanagement sind nur so gut, wie die Qualität der verwendeten Grundlagendaten.

Trotzdem erstaunt es, wie viele Eigentümer bedeutender Immobilienbestände – trotz

der damit verbundenen Risiken – den Umfang, die Qualitäten und Potenziale ihrer Liegenschaftsflächen nur ungenügend oder zirka kennen. Vielfach ist nicht einmal die Herkunft der verwendeten Daten und die Methodik der Flächenermittlung bekannt, da die Objekte mehrfach die Hand wechselten, ohne dass je eine Flächen Due Dilligence durchgeführt wurde. Die Erfahrungen von Flächenmeasurement und -managementprojekten über die letzten zehn Jahre mit einem Umfang von rund 20 Millionen Quadratmetern Geschossflächen zeigen, dass die Überzeugung, dass die Flächen in den Mietverträgen korrekt seien, vielfach mehr Hoffnung als Wirklichkeit ist.

Mehr Hoffnung als Wirklichkeit

Im Gleichschritt mit dem Portfoliomanagement haben in der jüngeren Vergangenheit auch Flächenmanagement-Lösungen bedeutende Fortschritte mit enormem Mehrwert erzielt. Waren dies in der Vergangenheit vielfach CAD ähnliche FM-Werkzeuge (CAFM), finden heute Lösungen Anwendung, die sich perfekt in die Immobilien-IT einfügen und in jeder Beziehung auf die Bedürfnisse von Portfoliomanagern und Bewirtschaftern optimal ausgerichtet sind. Dabei geht der Nutzen weit über genaue und aktuelle Flächenkenntnisse bei Liegenschaften und Mietobjekten hinaus.

Aus Sicht von Portfoliomanagern ist Flächenmanagement eine wesentliche Erweiterung ihrer Portfoliomanagement-Werkzeuge. So integriert die führende

Portfoliomanagement Anwendung Immpac® die ebenfalls weit verbreitete Flächenmanagement-Lösung VisiMove als funktionalen Bestandteil und visualisiert Flächen auf der Ebene Liegenschaft, Baukörper, Etage und Mietobjekt. Bildlich gesprochen, ist das Flächenmanagement in dieser Optik Teil des Portfoliomanagements, einfach mit reduzierter Flughöhe und damit verstärktem Fokus auf die konkreten Flächen und ihre Nutzungsarten und Potenziale.

Wesentliche Erweiterung

Diese Erkenntnis, wie auch die umfassenden auch für die Bewirtschaftung einfach nutzbaren Möglichkeiten, haben zahlreiche Eigentümer wie unter anderen Swisscanto, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich oder auch Mobimo in der jüngeren Vergangenheit von Aufbau und Nutzung eines modernen Flächenmanagements als fixem Bestandteil ihres Immobilienmanagements überzeugt. Dank interaktiver, mobiler und innovativer Webtechnologie im gewohnten und einfach bedienbaren Internetexplorer wird hier grosser Mehrwert und Nutzen geschaffen. Die Immobilien werden dank sprichwörtlichem Blick in die Kristallkugel

sogar mit 3D-Auswertungen transparent, ihre Potenziale werden mess- und steuerbar, was als Payback erfahrungsgemäss zu einem quantitativen und qualitativen Plus bei den vermietbaren Flächen und damit auch den Immobilienwerten führt.

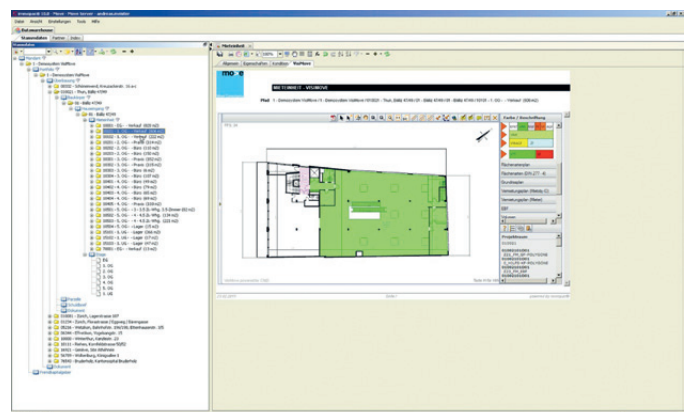
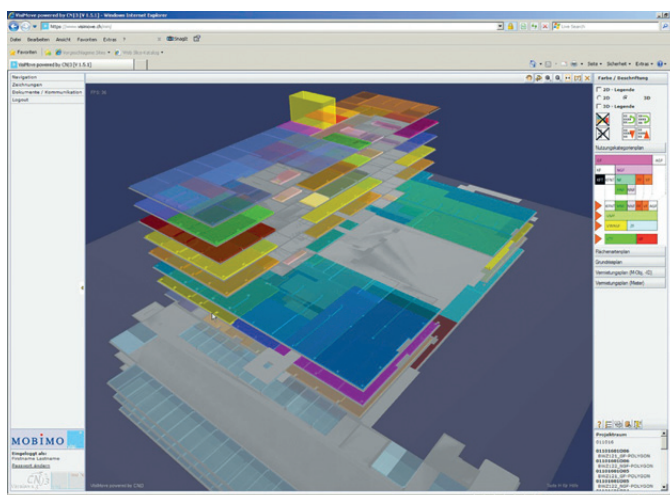
Gewinne an vermietbaren Flächen entstehen nicht nur wegen des genaueren Flächen-Aufmasses, sondern weil dank des Flächenmanagements Flächen entdeckt werden, die zusätzlich oder höherwertig vermietbar sind. Zunehmende Bedeutung gewinnt in der Schweiz, ähnlich wie in Deutschland, auch die anteilmässige Vermietung von Zuschlagsflächen, was in Bürobauteilen gerne zu einem Plus an vermietbaren Flächen von bis zu 10 Prozent führt.

Die eingesetzte Webtechnologie ermöglicht dabei allen am Prozess Beteiligten rollenbasiert jederzeit und von überall her Zugriff auf identische Datenbestände. Damit wird mitunter auch der Vermietungs- und Vermarktungsprozess massgeblich unterstützt. So können interessierte Mieter oder auch Käufer ab den gängigen Vermarktungsportalen direkt und login-frei auf die interessierenden Miet- und Flächendaten zugreifen und dank den entsprechenden Werkzeugen sich interaktiv informieren, Varianten- und Möblierungsplanungen

durchführen und ausdrucken und mit dem Vermieter interaktiv kommunizieren. Gegenüber dem bisherigen Download von statischen Bildern und gescannten Grundrissen werden sich diese neuen Technologien und Möglichkeiten in naher Zukunft rasch durchsetzen.

Moderne Flächenmanagement-Lösungen haben nur noch wenig gemein mit ungenügenden Erfahrungen der Vergangenheit, die in vielen Fällen für teures Geld nur einen geringen Nutzen boten mit Datenbeständen, die sich mangels Pflege schnell entwerteten. Angetrieben durch moderne Technologien, Integration in die Immobilien-IT und Professionalisierung bei der Datenaufbereitung hat sich Flächenmanagement als fester Bestandteil eines modernen und zukunftsgerichteten Immobilienmanagements etabliert. Dank hoher Standardisierung der Leistungen und der steigenden Nachfrage sinken tendenziell nicht nur die Kosten für den Aufbau des Flächenmanagements, sondern dank massiv gesteigertem Mehrwert lässt sich die Wirtschaftlichkeit bei nachweislicher Reduktion von Risiken belegen. ▲

* Dr. Andreas Meister, Geschäftsführer Move Consultants AG, Basel, und Präsident von SVIT FM Schweiz



Weit verbreitete Portfolio- und Flächenmanagement-Anwendungen: Immpac® (links) und VisiMove.