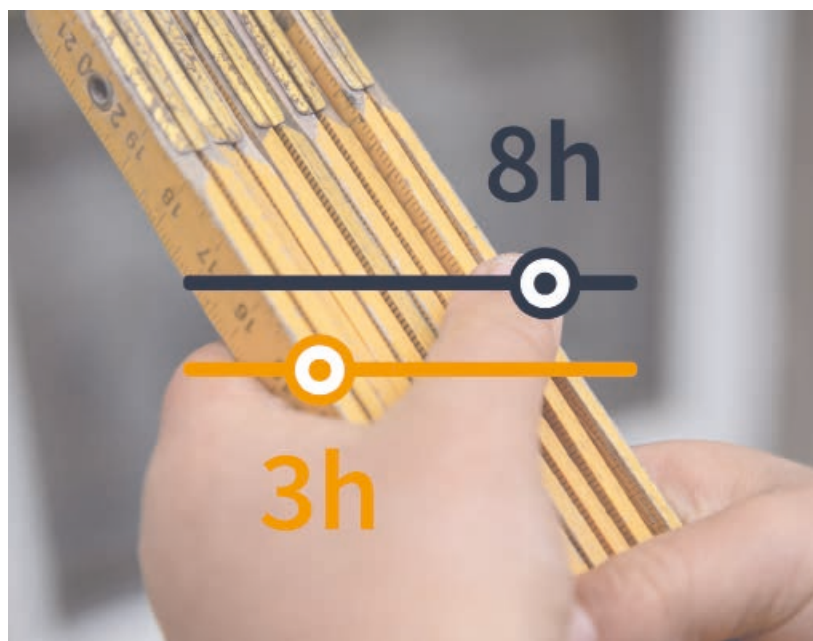




Autor: Marcus Peters, Geschäftsführer
CalCon Deutschland GmbH – ein Unternehmen der Aareon Gruppe

Die Digitalisierung des Bestandsmanagements kann gerade in schwierigen Zeiten helfen, Ressourcen zu schonen. Wie viel sich dadurch tatsächlich einsparen lässt, wird hier anhand von drei Beispielen berechnet.

Zeit und Kosten sparen



Durch Standards und die Nutzung von Statistik lässt sich die Effizienz der Erfassung und Bewertung von Wohngebäuden steigern



Unstrukturierte Daten erschweren die zielorientierte Entwicklung des Bestands

Explodierende Kosten, steigende Zinsen, fehlende Fachkräfte – da droht ausgerechnet die zur Erreichung der Klimaziele erforderliche Modernisierung der Bestände auf der Strecke zu bleiben. Der GdW geht jedenfalls davon aus, dass die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im kommenden Jahr 21 Prozent der ursprünglich geplanten energetischen Sanierungen nicht werden umsetzen können.[1] Das betrifft 43.000 Wohnungen!

In dieser Situation wird strategisches und vorausschauendes Handeln wichtiger denn je. Trotzdem müssen Investitionsentscheidungen in der Praxis oft nach Bauchgefühl getroffen und Budgets mit der Gießkanne verteilt werden. Es fehlt nämlich schlichtweg an Zeit, Geld und vor allem Kapazitäten für die bedarfs-, strategie- und renditeorientierte Priorisierung. Ein Teufelskreis, der nur durchbrochen werden kann, wenn die Effizienz der Abläufe erhöht und gleichzeitig die Mitarbeitenden von Routineaufgaben entlastet werden. Digitalisierung spielt dabei eine zentrale Rolle. Aber was bringt sie ganz konkret?

Zustandserfassung und -bewertung

Ohne belastbare Informationen zum bautechnischen und energetischen Zustand der Objekte ist es unmöglich, konkrete Bestandsziele wie Klimaneutralität zu erreichen. Hierzu ist jedoch eine Begehung und Dokumentation unerlässlich – und zwar für den gesamten Bestand! Denn nur systematisch und durchgängig erfasste Daten ermöglichen einen validen Vergleich der verschiedenen Investitionsoptionen. Die Erstellung eines Aufmaßes ist allerdings äußerst zeitintensiv, da man dabei üblicherweise sehr detailliert auf die einzelne Immobilie eingeht. Außerdem ist es keine leichte Aufgabe, die Dämmstoffdicke oder Heizleistung vor Ort zu bestimmen. Dementsprechend benötigt ein Ingenieurbüro dafür pro Objekt etwa acht Stunden.

Der intelligente Rechenkern von AiBATROS® nutzt hingegen Statistik. So werden zum einen nur die Elemente, die wirklich wesentliche Auswirkungen auf Zustand und Kosten der Gebäude haben, erfasst und bewertet. Zum anderen werden die erforderlichen Mengen und Massen anhand von sechs Kerngrößen automatisch berechnet. Zudem stellt die Verwendung einer standardisierten Bewertungsmethode mit einheitlichen Zustandsbeschreibungen für die einzelnen Elemente nicht nur die Objektivität und Qualität der erhobenen Daten sicher. Der Erfassungsaufwand wird auf diese Weise ebenso mini-

Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Gerade bei Routineabläufen führt die Automatisierung zu einem beachtlichen Effizienzschub.

miert. Denn ein einmal geschulter Mitarbeitender kann die komplette Bewertung des Gebäudes unabhängig von seiner Fachrichtung vergleichsweise schnell durchführen. Eindeutige Definitionen gestatten es nämlich auch nicht spezialisierten Anwendern, verlässliche Aussagen zum Zustand der technischen Anlagen oder der Gebäudehülle zu treffen.

Somit dauert die Begehung, Datenerfassung und Qualitätssicherung im Schnitt drei Stunden pro Objekt. Für einen Bestand von 200 Wohnimmobilien sind das also 75 Arbeitstage – 125 weniger als bei einem herkömmlichen Aufmaß mit Bauzustandsbeurteilung und Energiegutachten durch ein Ingenieurbüro. Und die Daten befinden sich direkt im System.

Bestandsanalyse

Diese Daten werden allerdings erst nach ihrer Analyse zur wertvollen Ressource. Schließlich sollen sie beispielsweise Objektmanager in die Lage versetzen, Anfragen zum Zustand und Ausstattung des Bestands zu beantworten.

Oft ist dies jedoch mit Hindernissen verbunden, etwa weil Daten über diverse Listen und Systeme verstreut oder gar nicht digitalisiert sind. Dies hat zur Folge, dass viel Zeit mit der Suche nach Informationen verloren geht. Zudem kann er sich nie sicher sein, tatsächlich mit der aktuellsten Version zu arbeiten.

Ein Beispiel: Um die Energieeffizienz zu verbessern, soll zunächst geklärt werden, wie viele Objekte überhaupt noch über alte Heizkessel verfügen. Die entsprechenden Informationen befinden sich für 80 Liegenschaften in mehreren Excel-Listen und für 40 weitere in zehn Aktenordnern, während für zehn keinerlei Daten vorliegen. Die Auswertung der Excel-Listen dauert circa drei Stunden. Geht man pro Ordner von 15 Minuten für die Sichtung der Anlagenlisten aus, ergibt sich eine Bearbeitungszeit von zweieinhalb Stunden. Alle anderen Objekte müssen besichtigt werden, was jeweils etwa einen halben Tag in Anspruch nimmt. Die Beantwortung der Frage nach dem Alter der Heizkessel verursacht somit einen Aufwand von fast sechs Tagen.

**Mit einer auf Effizienz ausgerichteten IT-Lösung wird der
Arbeitsaufwand zur Erstellung der Maßnahmen- und Budgetplanung für
die Baumanager geringer.**



Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Der für ein bedarfsorientierte Maßnahmen- und Kostenplanung erforderliche Aufwand lässt sich durch Automatisierung deutlich reduzieren

Gerade bei Routineabläufen wie der Auswertung von Bestandsdaten und deren Aufbereitung in Form von Berichten und Entscheidungsvorlagen führt die Automatisierung zu einem beachtlichen Effizienzschub. In AiBATROS® liegt nach der Bestandserfassung und -bewertung für jedes Wohngebäude ein digitales Datenmodell vor. Eine Auswertung über Art, Zustand und Alter des Wärmeerzeugers nimmt auf dieser Grundlage nur wenige Minuten in Anspruch.

Maßnahmenplanung

Mit solchen Infos lässt sich die bedarfsorientierte Maßnahmenplanung für ein einzelnes Gebäude problemlos durchführen. Für den Gesamtbestand erfordert dies jedoch einiges an Aufwand. Schließlich sollte die Planung anhand von Standards erfolgen, die es ermöglichen, Entscheidungen klar zu begründen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Investitionen nicht dort getätigt werden, wo

Investitionsentscheidungen müssen in der Praxis allzu oft nach Bauchgefühl getroffen und Budgets mit der Gießkanne verteilt werden.

sie den größten Nutzen stiften. Stattdessen werden sie wahrscheinlich für die Gebäude umgesetzt, deren Objektbetreuer und -betreuerinnen am engagiertesten um die verfügbaren Gelder kämpfen. Letztlich geht es in diesem Zusammenhang immer auch um die Kosten. Deren Schätzung kostet jedoch ebenfalls Zeit – und sollte ein Kostenvoranschlag erforderlich sein, eventuell sogar Geld. Für die Erstellung einer ersten Baukostenschätzung zur energetischen Modernisierung eines Objekts benötigt

eine Baumanagerin oder ein Baumanager vielleicht zwei Tage. Um die rentabelste Option auswählen zu können, sind in der Praxis indes Baukostenschätzungen für mehrere Objekte notwendig. AiBATROS® minimiert hier den Aufwand, indem es den Handlungsbedarf automatisch ermittelt. Dies erfolgt anhand von Schablonen aus „Wenn-Dann-Bedingungen“, die für alle Elemente je nach ihrem Zustand definieren, welche Maßnahmen zu treffen sind. Wenn zum Beispiel die Putzfassade irreparable Schäden aufweist, dann wird festgelegt, dass auch gleich eine Wärmedämmung angebracht werden soll. Sind die Mängel hingegen nur punktuell, erfolgen Ausbesserungsarbeiten. Auf diese Weise können zugleich verschiedene Strategien abgebildet werden, was einen schnellen Vergleich der Instandhaltungs- beziehungsweise Modernisierungsoptionen ermöglicht.

Anstatt jedes Objekt von Hand zu beplanen, werden diese Schablonen also automatisiert über sämtliche Gebäude gelegt, und liefern auf Knopfdruck standardisierte Maßnahmenvorschläge mit Kosten. Diese berechnet das System über eine Maßnahmen- und Kostendatenbank, in der statistische Preise und Mengen hinterlegt sind. So lässt sich ohne aufwendige Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke bereits eine Genauigkeit von +/- zehn Prozent erreichen. Eine regelmäßige Aktualisierung der Daten entsprechend des Baupreisindex stellt überdies sicher, dass steigende Preise zeitnah berücksichtigt werden. Diese standardisierte Planungsgrundlage feiner auszuplanen, dauert pro Gebäude ungefähr 15 Minuten, wobei AiBATROS® die Kosten wiederum automatisch anpasst.

Zielorientiert investieren

Mit einer auf Effizienz ausgerichteten IT-Lösung wird also der Arbeitsaufwand zur Erstellung der Maßnahmen- und Budgetplanung für die Baumanager geringer. Aber auch die Prozesse und Diskussionen in den Abstimmungsrunden verkürzen sich, wenn die Kostenplanung objektiviert, gut dokumentiert und einfach nachvollziehbar ist. Zudem profitiert das Unternehmen von Synergieeffekten, da es durch die größere Übersichtlichkeit noch besser gelingt, Maßnahmenpakete sinnvoll zu bündeln. Das spart Zeit und Kosten bei der Durchführung. Der entscheidende Nutzen besteht jedoch darin, dass die Maßnahmenplanung für die kaufmännische Unternehmensführung nicht länger eine regelrechte Black Box darstellt. Somit ist eine deutlich bessere Steuerung möglich, wodurch die durchgeführten Maßnahmen und die jeweilige Portfolio- beziehungsweise Objektstrategie optimal zusammenpassen. Gelder können infolgedessen effektiv eingesetzt werden, etwa um die Klimaziele rechtzeitig zu erreichen.

[1] <https://www.linkedin.com/pulse/die-aktuellen-herausforderungen-der-wohnungswirtschaft/?originalSubdomain=de>