

# praxis.

## Professionelle Datenerfassung für strukturierte Informationen

**Transparenz der Daten für eine optimale Ausrichtung und Entwicklung der Immobilien – das ist das Ziel des Immobilienmanagements. Martin Bühlmann, Projektleiter bei p-4 AG, erreicht dies mit VITRUVIUS. Ein Blick in die Praxis.**

Als Immobilien-Gesamtleister bietet p-4 sämtliche Leistungen an, die es braucht, um ein Immobilien-Projekt zum Erfolg zu führen. Ob dabei ein neues Gebäude zu konzipieren oder realisieren, ein bestehendes Haus zu sanieren oder ein Immobilien-Portfolio zu optimieren ist, p-4 stellt klare Anforderungen an das Management der Immobilien. Es muss einfach und transparent sein. Das Führen des Liegenschaftsinventars, das Erstellen der Budget- und Investitionsplanung, die Wertermittlung und die Informationen zur strategischen Ausrichtung müssen in einem durchgängigen Informationssystem gepflegt und Mutationen effizient nachgeführt werden können.

«VITRUVIUS ist das Instrument, das diese Anforderungen erfüllt», führt Martin Bühlmann aus. «Das Modul Objektinventar ergänzt die Kalkulation und Wertberechnung in VITRUVIUS mit Stammdaten und zusätzlichen relevanten Informationen. Damit wird unter anderem das Reporting zur Investitionsplanung, zum Flächenmanagement und zum Immobilieninventar fürs Immobilienmanagement standardisiert und stark vereinfacht.»

**Beispiel: Reporting**

Bei Kunden steht das regelmässige Reporting vielfach im Vordergrund. Das heisst, der Kunde möchte zu bestimm-

ten Zeitpunkten, z.B. quartalsweise, halbjährlich oder jährlich, die aktuelle Situation seiner Immobilien prüfen; den Mietertrag, den Aufwand, den baulichen Zustand, Mutationen, das Budget usw. Bei mittleren, aber auch grösseren Immobilienbesitzern, der öffentlichen Hand, Genossenschaften und Pensionskassen zeigt sich dabei oft dasselbe Bild: Die langfristige Ausrichtung und Entwicklung der Liegenschaften erfolgt dort manuell mit selbst entwickelten Excel-Listen. «Wir zeigen unseren Kunden, dass dies mit einem massgeschneiderten, speziell für diese Aufgaben entwickelten Datenbank-Tool wie VITRUVIUS einfacher zu bewerkstelligen ist und fachliche Synergien wesentlich effizienter genutzt werden können», so Martin Bühlmann.

In einer Pilotphase zeigen wir anhand von einigen typischen Liegenschaften das genaue Vorgehen auf. Die Umsetzung kann durch p-4 erfolgen oder auch durch den Kunden selbst mit Projektberatung durch p-4. Ein entscheidender und oft unterschätzter Faktor ist, in welcher Datenqualität die notwendigen Informationen vorhanden sind. Sind diese bereits in geeigneter Form und Qualität erfasst, können heute Bewirtschaftungsdaten wie Stammdaten, Mieterspiegel und Nutzungskosten aus Verwaltungsprogrammen, wie auch Daten anderer Quellen mit geringem

Aufwand über vordefinierte EXCEL-Files in VITRUVIUS eingelesen werden. Die Erfahrung zeigt, dass heute auf diese Weise ganze Immobilien-Portfolios (z.B.) einfach und effizient für das Portfoliomanagement in VITRUVIUS übernommen werden können.

Ein grosser Vorteil der professionellen Datenerfassung und -verwaltung in VITRUVIUS sind die strukturierten Informationen, mit denen der Immobilienbestand dargestellt und gruppiert werden kann. Werte und Berechnungen lassen sich damit gezielt nach vielfältigen Kriterien auswerten und analysieren. Erst so können entscheidende Fragen zum Immobilienbestand, zur einzelnen Immobilie und zu den Investitionen transparent und effizient beantwortet werden: Wie haben sich die Werte einzelner Liegenschaften oder Gruppen von Liegenschaften entwickelt? Bei welchen Liegenschaften liegt der Mietertrag pro m<sup>2</sup> Nutzfläche unter dem Durchschnitt? Bei welchen Liegenschaften ist die Kennzahl Nutzungskosten pro Soll-Mietertrag am höchsten? Bei welchen Liegenschaften sind die mieterseitigen Nebenkosten am höchsten? Bei welchen Liegenschaften sind Nutzungsreserven vorhanden?



**Martin Bühlmann, \*1962**  
dipl. Bauingenieur  
HTL-NDS/FM, Projektleiter,  
p-4 AG, Zug,  
martin.buehlmann@p-4.ch

**«Ein grosser Vorteil der professionellen Datenerfassung in VITRUVIUS sind die strukturierten Informationen, mit denen der Immobilienbestand dargestellt und gruppiert werden kann.»**