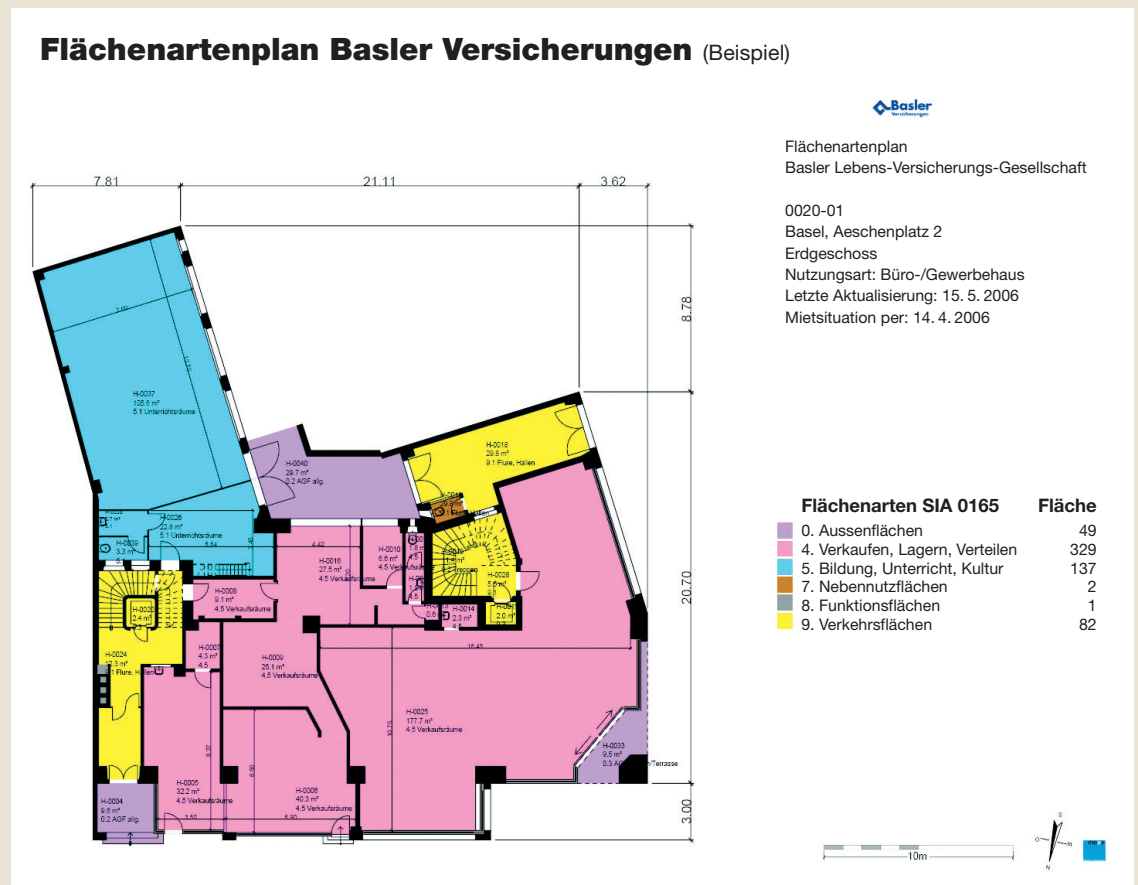


Diagnose für erfolgreiche Immobilien und solche die es werden wollen.

Von Dr. Andreas Meister,
Move Consultants AG, Basel

Manch ein professioneller Eigentümer von Immobilien ist nach der Durchführung seiner Measurement-Projekte positiv überrascht zu erfahren, wie viel mehr Flächen exakt in seinen Objekten stecken, als er bisher zu wissen glaubte. Aus diesem Grund sind Flächen-Measurement Projekte in der Regel lohnend und mit einem kurzen Pay back. Flächenmeasurement weist aber nicht nur genaue Flächen aus, sondern beantwortet auch wesentliche strategische und operative Fragen in Bezug auf Markt- und Zukunftsfähigkeit von Immobilien. Es stellt darum immer mehr ein unverzichtbares Instrumentarium für die zielorientierte Entwicklung, Bewertung und Bewirtschaftung von dritt- und eigengenutzten Immobilien-Portfolios dar.

Die Zukunftsfähigkeit und damit die proaktive Gestaltung des Lebenszyklus von Immobilien sind wichtigster Werthebel, wenn es um den Erfolg im Immobilienmanagement geht. Professionelle Eigentümer von Immobilien erkennen, dass in einer Zeit von permanenten Veränderungen sich nur Immobilien mit Zukunftspotenzialen durchsetzen werden – und so das Ziel des erfolgreichen Lebenszyklus erfüllen können. Das Kunden- und Nachfragerverhalten von Flächen bestimmt die Anforderungen, welchen erfolgreiche Immobilien gerecht werden sollen. Nicht nur bei der typischen Lebensdauer drängen sich Vergleiche zwischen Lebenszyklen von Immobilien und uns Menschen auf. Darum liegt es nahe, analog den regelmässigen Gesundheits-Checks beim Arzt auch für Immobilien präzise Analyse- und Diagnose-Werkzeuge einzusetzen, welche Aussagen und Erkenntnisse über deren «Gesundheitszustand und Lebenserwartung» und damit über ihre Marktfähigkeit generieren. Mit Flächenmeasurement werden fundierte Entscheidungsgrundlagen



geschaffen und strategische Handlungsvarianten bewertbar.

Realisierung Flächenmeasurement

Die hohe Standardisierbarkeit von Flächenmeasurement-Projekten, neue Technologien als auch Skaleneffekte bedingt durch die Bearbeitung umfangreicher Flächenmengen leisten einen wesentlichen Beitrag zu deutlich reduzierten Projektkosten und -dauern. Und dies gilt auch im Fall von schlechten oder unvollständigen Plangrundlagen. Effiziente und optimierte Prozesse stellen kurze Projektlaufzeiten auch bei grossen Datenmengen sicher. Realisierte Projekte mit einer Summe von mehr als 8 Millionen Quadratmeter Geschossfläche sind überzeugender Leistungsausweis dafür. Ein Beispiel unter vielen Realisationen ist das in den vergangenen 2

Jahren durchgeführte Flächenmeasurement für die Basler Versicherungen mit rund 2,5 Mio. Quadratmeter Geschossflächen. In enger Zusammenarbeit mit Move Consultants wurden über den gesamten, schweizweiten Liegenschaftsbestand sämtliche Flächen in einheitlicher Qualität in Bezug auf Plandarstellungen, Dimension, Vermietung und Nutzung nach durchgängigen und anerkannten Standards erfasst. Ebenso wurden auch sämtliche Gebäudevolumen ermittelt. Die Bearbeitung erfolgte losweise. 14-täglich startete ein Liegenschafts-Los mit rund 50'000 Quadratmeter in seinen Bearbeitungszyklus, welcher nach weniger als 3 Monaten mit dem Vorliegen von präzisen, aktuellen und qualitätsgesicherten Flächen- und CAD-Daten abgeschlossen wurde.

Die erfassten Datenbestände stellen in den Bereichen von Wohn- und Nicht-Wohn-Immobilien einen repräsentativen und ständig wachsenden Querschnitt der Flächensituation Schweiz dar, welcher in seiner Art einmalig ist. Damit bietet sich Eigentümern die einmalige und spannende Möglichkeit, ihre Liegenschaften nach unterschiedlichen Auswertungskriterien wie beispielsweise Nutzungsart, Grösse, Baujahr oder Wirtschaftsregion portfolio-intern aber auch -übergreifend zu benchmarken und daraus Erkenntnisse über deren langfristige Konkurrenzfähigkeit zu gewinnen.

Move Consultants AG
St. Jakobs-Strasse 54
4002 Basel
mail@movecons.ch