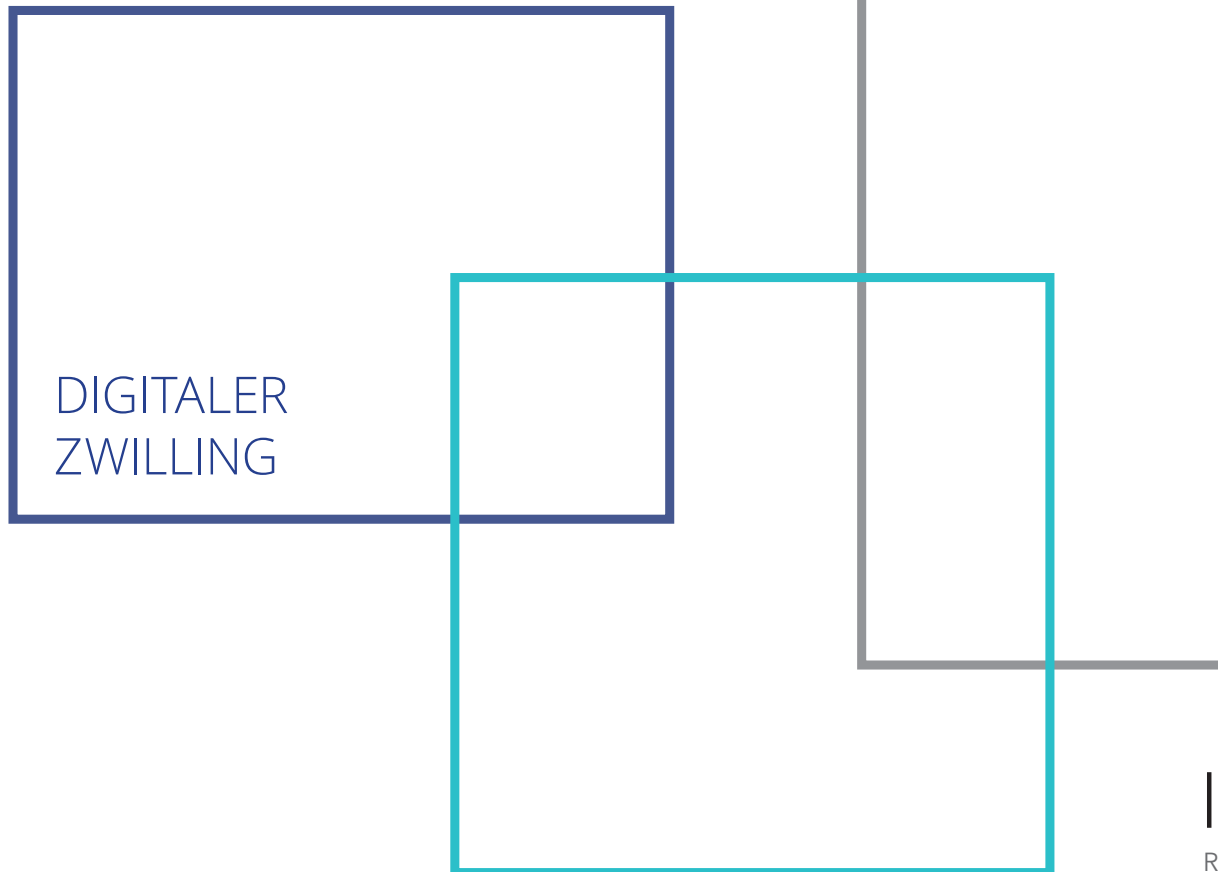


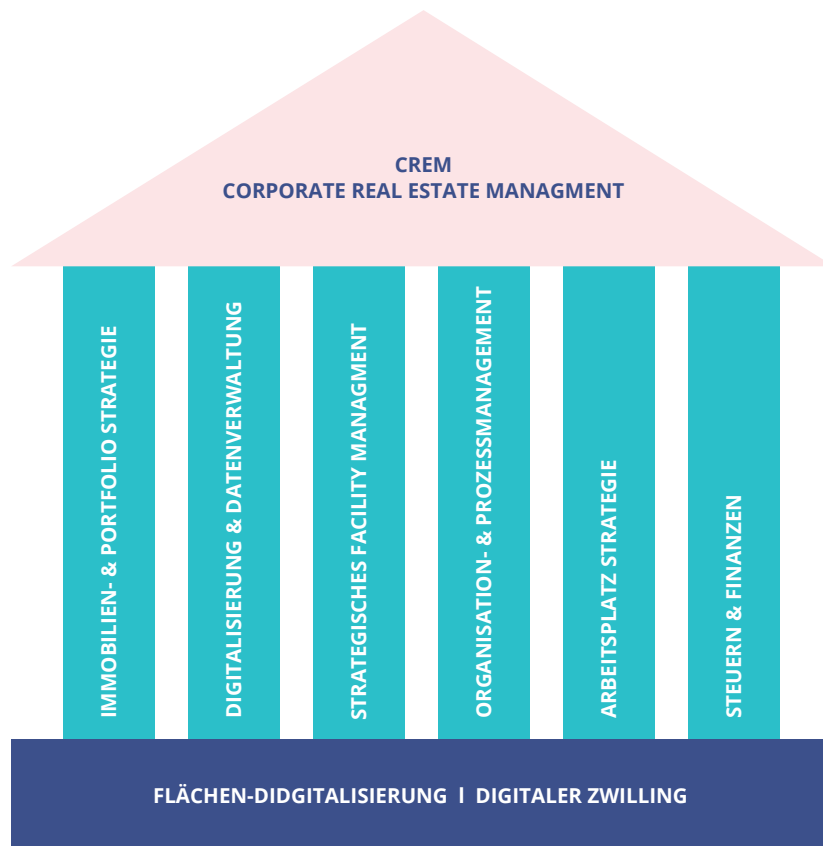
CREM CORPORATE REAL ESTATE MANAGEMENT

FLÄCHEN
DIGITALISIEREN



IMMOWERT AG
REAL ESTATE VALUATION

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN



WARUM SIND DIGITALISIERTE FLÄCHEN UNVERZICHTBAR?

Betrieblich genutzte Immobilien stellen oftmals die größten Vermögenswerte eines Unternehmens dar. Zugleich sind sie meist der zweitgrößte Kostenfaktor nach den Personalkosten. Flächen optimal zu managen ist daher essenziell. Notwendige Basis dafür: ein digitales Flächenaufmaß.

Corporate Real Estate Management (CREM) ist die erfolgs- und wertorientierte Beschaffung, Verwaltung und Vermarktung von Immobilien in Unternehmen. Flächendaten in digitalen Datenformaten und Detailgenauigkeit sind unverzichtbare Basis für ein funktionsfähiges CREM. Die Anwendungsfelder der digitalen Flächendaten sowie von Building Information Modelling (BIM) im Unternehmen sind vielfältig. Sie erstrecken sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie vom **Portfoliomanagement, Facility Management, Datenmanagement bis zu Corporate Real Estate Finance & Tax.**

Ein digitales Flächenaufmaß schafft einen Überblick über Zahlen, Daten und Fakten zu Ihrem Immobilienbestand. Erst mit dieser Datenbasis ist es möglich eine fundierte Immobilienstrategie, bessere Organisation, Transparenz über Kosten und Controlling zu entwickeln.

MEHRWERT & NUTZEN

MERHWERT DIGITALISierter GEBÄUDEFLÄCHEN (=DIGITALER ZWILLING)

Um Unternehmen zukunftsfähig zu machen sind Umstrukturierungen des Portfolios, Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie steuerliche Optimierungsprozesse erforderlich. Dazu braucht es transparente Steuerungs- und Planungsinstrumente: aussagefähige Key-Performance-Indicators (KPIs) sowie einen digitalen Zwilling – ein digitales Abbild – Ihres Immobilienbestands.

Immobilienbestände verändern sich meist über die Jahre durch Umbauten und Zukäufe und zeichnen sich durch Heterogenität in Bezug auf Baujahre, Zustand bzw. Nutzung aus – Pläne aus unterschiedlichen Epochen, oft noch in Papierform.

Dazu kommen turnusmäßige Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen, sowie eine sich ständig verändernde Nutzung von Unternehmensflächen, beispielsweise durch flexiblere Arbeitswelten. Diese vielfältigen Faktoren gilt es einzuordnen auf Basis von Zahlen, Daten und Fakten. Ein **digitaler Zwilling ist Basis der Analyse, der strategischen Planung und Entscheidung bis hin zur Umsetzung bei Umbaumaßnahmen oder Umnutzungsplanungen.** Digitale Flächendaten optimieren und vereinfachen Prozesse in allen Stadien. Sie sparen somit langfristig viel Aufwand, Zeit und Geld.



1. ANALYSE & DIAGNOSE

2. ENTSCHEIDUNGSBASIS

3. STRATEGISCH PLANUNG

4. VISUALISIERUNG

5. UMSETZUNG

Flexibilität

Reaktions-
schnelligkeit

Transparenz

Datenklarheit

Datenvalidität

Begrenzung von
Haftungsrisiken

Liquidität fürs
Kerngeschäft

DIGITALER ZWILLING ANWENDUNGSFELDER

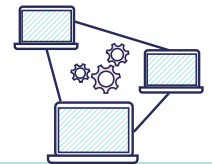
IMMOBILIEN- & PORTFOLIO STRATEGIE



→

- Flächenbasierte Business-Intelligence (BI) Anwendungen
- Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit von Immobilien und Standorten (z. B. *sale-and-lease back*)
- Verbessertes Monitoring durch Key-Performance-Indicators (KPI's)
- Flächenkennzahlen als Bemessungsgrundlage für Nachhaltigkeitszertifikate

DIGITALISIERUNG & DATENVERWALTUNG



→

- Digitalisierte Flächen als Datenbasis zur Entwicklung von Smart Building Lösungen
- Einheitliches Dateiformat für ERP-Systeme und private Cloud-Dienste
- Datenbasis für Robotic Process Automation (RPA)

STRATEGISCHES FACILITY MANAGEMENT



→

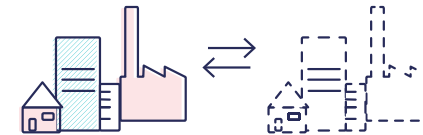
- Datenerfassung für Computer-Aided Facility Management (CAFM)
- Steuerung externer Dienstleistung durch Key-Performance-Indicators (KPI's)
- Automatisierung und Monitoring von Abläufen mittels künstlicher Intelligenz (KI)

DIGITALER ZWILLING ANWENDUNGSFELDER

ORGANISATIONS- & PROZESSMANAGEMENT

→

- Planungstools wie Building Information Modelling (BIM) zur Umnutzung bestehender Flächen
- Steigerung der Flächenproduktivität und Flächenflexibilität
- Physische und virtuelle Vernetzung der Immobilien mittels Internet-of-things (IoT)



ARBEITSPLATZSTRATEGIE

→

- Einführung hybrider Arbeitsmodelle (*Desksharing, mobiles Arbeiten*)
- Umsetzung und Planung eines Health & Wellbeing Assessment
- Entscheidungsgrundlage für Investitionsbedarfsplanung



STEUERN & FINANZEN

→

- Datenklarheit und Begrenzung von Haftungsrisiken für steuerliche Bewertungsanlässe
 - Modellkonforme Flächenübersicht (u. a. Nutzungsart nach DIN 277) für Grundsteuererklärung und grunderwerbsteuerliche Zwecke
 - Bemessungsgrundlage für Gebäudeabschreibung (Bodenwert vs. Gebäudewertanteil)
 - Abgrenzung von Nutzungsarten (Wohnen vs. Gewerbe)
 - Berechnung der Grunderwerbsteuer bei konzerninternen Übertragungen
 - Ermittlung des zutreffenden Vorsteuerschlüssels bei der Umsatzsteuer bei steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung
- Valide Datenbasis für ESG-Reporting
- Flächenabgrenzung und Kennzahlen zur Wertermittlung der Immobilien



UNSER WISSEN ZU IHREM VORTEIL

WIR VEREINEN KOMPETENZEN AUS IMMOBILIENBEWERTUNG & VERMESSUNG

Sie stehen vor der Herausforderung Ihre Gebäudeflächen zu digitalisieren. Sie wissen um die Komplexität der Aufgaben und deren Einsatzgebiete. Wer kann Ihnen die Daten bedarfsgerecht liefern?

Es geht nicht nur darum die Flächen zu vermessen und zu digitalisieren, sondern auch zu wissen auf welche Parameter, Größen und Details es ankommt. Wir fungieren für Sie als interdisziplinäre Schnittstelle zur sachgerechten Digitalisierung Ihrer Gebäudeflächen und haben dabei schon die späteren Anwendungsgebiete im Fokus.

Profitieren Sie von unserem Know-How aus zwei Welten: der Erstellung eines digitalen Zwillings und unserem Kerngeschäft der Immobilienbewertung. Auch für steuerrechtliche Themen, wie etwa die Grundsteuer, sind wir kompetente Partner und liefern Ihnen die Daten modellkonform.

Wir erstellen Ihnen nicht nur digitale Gebäudedaten, sondern setzen diese in den immobilienwirtschaftlichen und steuerrechtlichen Kontext. Die Verknüpfung von Kompetenzen bringt zahlreiche Synergieeffekte zu Ihrem Vorteil.



BESTANDSHALTER



STEUER UND RECHT



IMMOBILIENWIRTSCHAFT



FINANZWIRTSCHAFT

ÜBERBLICK – LEISTUNGSPAKETE

LEISTUNGSPAKETE BEDARFSGERECHT UND PASSGENAU

Mit den digitalen Flächen-Berechnungen und Flächen-Visualisierungen erhalten Sie eine effiziente, informatorische Grundlage für Ihr CREM.

Das **BASIC-Paket** ermittelt die Bruttogrundfläche und digitalisiert Ihre Pläne auf den aktuellen Stand. Das **PLUS-Paket** erweitert den Detailgrad der Flächenermittlung um den exakten Ausweis von Nutz- bzw. Wohnflächen. Deren Angabe ist beispielsweise bei einigen Grundsteuermodellen einzelner Bundesländer zwingend erforderlich (www.immowert-ag.de/grundsteuer/).

Im **PREMIUM-Paket** erhalten Sie vom Aufmaß der Brutto-Grundfläche bis zum 3D-Modell mit Messfunktion alle Formen des digitalen Aufmaßes. Diese detaillierte Datenbasis kann für zukünftige Vorhaben wie Umbauten, Brandschutz-Themen oder BIM-Modelle verwendet werden – ein echter Mehrwert mit vielen Anwendungsfeldern.

BASIC

AUFMASS DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE JE GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK
ERSTELLEN EINES VERMASSTEN GRUNDRISSES (GEBÄUDEAUSSENMASSE)
BRUTTOGRUNDFLÄCHENBE-RECHNUNG NACH DIN 277
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT
LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

GEBÄUDE-DIGITALISIERUNG
IMMOBILIE
AUSSEN

PLUS

ALLE LEISTUNGEN VON „BASIC“ UND ZUSÄTZLICH

AUFMASS DER NUTZFLÄCHEN JE ETAGE UND GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK
ERSTELLEN VERMASSTER GRUNDRISSE JE ETAGE
NUTZUNGSFLÄCHENBE-RECHNUNG NACH DIN 277
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT
LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

GEBÄUDE-DIGITALISIERUNG
IMMOBILIE
AUSSEN+INNEN

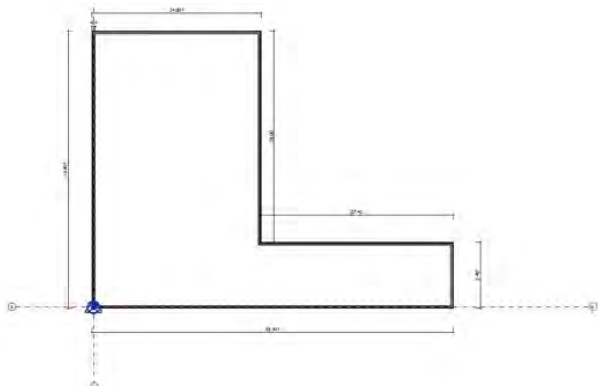
PREMIUM

ALLE LEISTUNGEN VON „PLUS“ UND ZUSÄTZLICH

VIRTUELLES 3D-MODELL
BIM-MODELL LOD (LEVEL OF DETAIL) 100-500 ODER CAD-MODELL
DATEN IM IFC-FORMAT (ODER AUF WUNSCH ANDERE DATENFORMATE)
LOKALE DATEI FÜR 3D-VISUALISIERUNG

GEBÄUDE-DIGITALISIERUNG FÜR CREM
ALLE FORMEN DES DIGITALEN AUFMASSES

LEISTUNGSPAKET BASIC



Beispiel: vermaßter Grundriss

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277-2016				
Gebäude 1	m	m	Bruttogrundfläche (BGF) m²	
KG	12,00	18,50	222,00	246,00
	6,00	4,00	24,00	
EG	16,00	18,50	296,00	
1. OG	16,00	18,50	296,00	296,00
2. OG	16,00	18,50	296,00	296,00

Beispiel: Berechnung der Bruttogrundfläche

BASIC

AUFMASS DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE JE GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK

ERSTELLEN EINES VERMASSTEN GRUNDRISSES (GEBÄUDEAUSSENMASSE)

BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

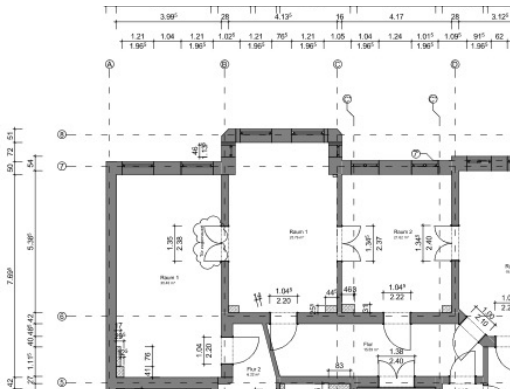
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT

LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION



Beispiel: virtueller Rundgang um das Gebäude (außen)

LEISTUNGSPAKET PLUS



Beispiel: vermaßter Grundriss

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE NACH DIN 277-2016						
Erdgeschoß (Einheit 1)			NUF/m²	TF/m²	VF/m²	
Raum 1-1	1,43	5,62	8,03			
	1,81	1,62	2,92			
	0,5	0,77	0,30			
			11,25	0,00	0,00	
Raum 1-2	1,99	1,40	2,79	0,00	0,00	
Raum 1-3	2,37	1,23	2,90			
	0,5	0,72	-0,26			
			2,64	0,00	0,00	
Raum 1-4	1,99	4,12	8,19			
	1,12	0,14	0,15			
			0,00		8,34	
Raum 1-5	4,37	5,43	23,70			

Beispiel: Nutzflächenberechnung

PLUS

ALLE LEISTUNGEN VON „BASIC“ UND ZUSÄTZLICH

AUFMASS DER NUTZFLÄCHEN JE ETAGE UND GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK

ERSTELLEN VERMASSTER GRUNDRISS JE ETAGE

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

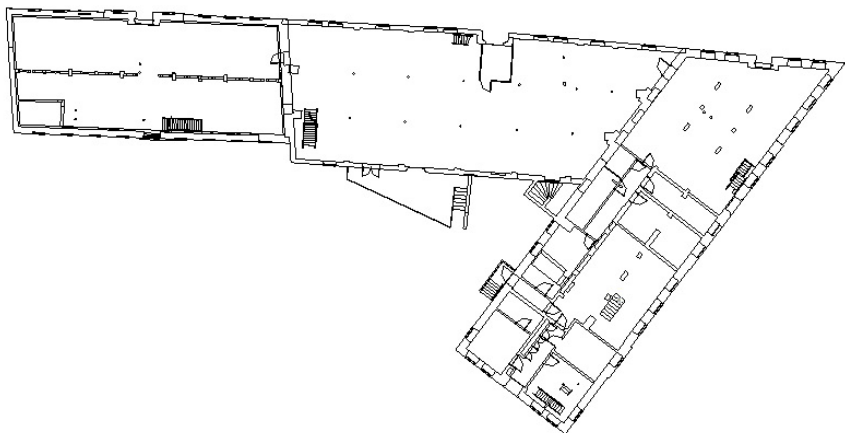
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT

LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

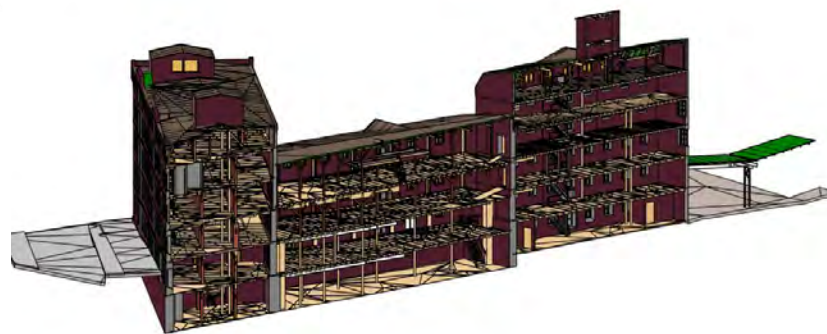


Beispiel: virtueller Rundgang um und durch das Gebäude (außen und innen)

LEISTUNGSPAKET PREMIUM



Beispiel: 3D-Grundriss



Beispiel: 3D-Modell



Beispiel: Punktwolke

PREMIUM

ALLE LEISTUNGEN VON
„PLUS“ UND ZUSÄTZLICH

VIRTUELLES 3D-MODELL

BIM-MODELL LOD (LEVEL
OF DETAIL) 100-500 ODER
CAD-MODELL

DATEN IM IFC-FORMAT
(ODER AUF WUNSCH
ANDERE DATENFORMATE)

LOKALE DATEI FÜR 3D-
VISUALISIERUNG

ANFRAGE & ANGEBOT

INTERESSIERT? SO GEHT ES WEITER.

Damit wir Ihnen ein genaues Angebot erstellen können, werden folgende Angaben benötigt:

BASIC

→

- Objektadresse
- Anzahl der Gebäude
- Anzahl der Geschosse
- Keller ja/nein
- Ansprechpartner

PLUS

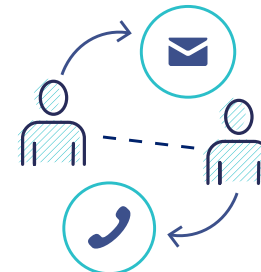
→ *zusätzlich noch*

- Anzahl der Miet-/Nutz-einheiten je Gebäude
- Art des Gebäudes

PREMIUM

→ *zusätzlich noch*

- gewünschtes LoD (Level of Detail)



ANFRAGE SENDEN AN →
flaechen@immowert-ag.de

IHRE ANSPRECHPARTNER



IMMOWERT AG

Der starke Partner für alle Fragen rund um die Immobilienbewertung: Bundesweit für Sie da mit dem vollen Leistungsspektrum – kompetent, leistungsstark und zuverlässig!

KONTAKT

☎ 089 - 17 60 16

✉ info@immowert-ag.de

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter.

Mo. - Fr. von 8:00 - 18:00 Uhr

Sa. von 9:00 - 13:00 Uhr

IMMOWERT AG
REAL ESTATE VALUATION

Hopfenstraße 8 · 80335 München
www.immowert-ag.de