

# IT-Lösungen im CAFM-Markt

## Jäger längst vergessener Immobilien

Städte und Kommunen kennen ihren Liegenschaftsbestand oft nicht. Vermesser leisten beste Dienste.



Text und Foto: Klaus Wohler

*Wie effizient können 20 Facility Manager in einer Organisation arbeiten, wenn keine genauen Daten über Flächen vorliegen? Wie professionell ist Facility Management, wenn es primär auf die Angaben und das Erinnerungsvermögen eines 64-jährigen Haus-*

*meisters kurz vor und nicht selten während der Pensionierung angewiesen ist? Schon gewusst? Da gibt es den Berufsstand des Bestandsdatenerfassers, der mit seiner Fachkompetenz innerhalb des Gebäudemanagements die allererste Geige spielt.*

**M**ichael Schiffner scheint bei seiner Berufsausübung schon alles erlebt zu haben. Nach 15-jähriger Berufspraxis als Bestandsdatenerfasser gibt es für den Architekten hochinteressante wie hochbrisante Erkenntnisse aus der Welt der Immobilienwirtschaft. Ein Beispiel: „Alle Gebäude sind größer als die Eigentümer glauben.“ Für den privaten Hausbesitzer mag es eine Freude sein, wenn er nach kritischer Überprüfung feststellt, die teuer erstandene Wohnfläche beträgt nicht wie angegeben 156, sondern 160 Quadratmeter. Grundsätzlich Spaß macht auch der folgende Fall: In bester Lage steht ein Verwaltungsgebäude zum Verkauf an. Michael Schiffner teilt dem Kämmerer nach gründlicher Vermessung mit, das „Filetstück“ in der Altstadt habe nicht wie bisher angenommen 7.000 Quadratmeter Fläche, sondern 14.000. Beim 53-jährigen passionierten Segelflieger Schiffner lösen solche Vorfälle keinen Schwindel mehr aus. Selbst

beim Auftauchen längst vergessener Immobilien bleibt der Wahldüsseldorfer cool, denn für ihn gilt: „Es ist zu befürchten, dass Städte und Kommunen ihren tatsächlichen Liegenschaftsbestand gar nicht kennen.“

Wer und was blockiert Organisationen, Städte und Kommunen ihre Liegenschaften zu vermessen. Für Michael Schiffner steht fest, dass das Thema Datenerfassung noch nicht als Grundlage für Facility Management angesehen wird. Es wirkt auf den ersten Blick nicht so spektakulär und absolut notwendig. Klassische FM-Dienstleistungen wie Catering, Reinigung nebst technischer Arbeiten lassen sich besser vermarkten: Und wenn zum Schluss das Thema „Bestandserfassung“ angesprochen wird, ist das Geld schon ausgegeben. Hinzu kommt, dass die oft kleinen Vermessungsbüros nicht den „Glanz“ von Großunternehmen oder Konzernen haben, die mit millionenschweren Marketingmaßnahmen an die Öffentlichkeit gehen können um auf eine Sa-

che aufmerksam zu machen.

Nicht mit Glanz, sondern mit unsichtbarem Laser und absolut geräuschlos vermisst Schiffner auch komplexeste Gebäude dank neuester Vermessungstechnologie. Der gesamte Vorgang dauert in der Regel nur wenige Minuten. Erkannt wird alles. Die Auswertung und Weiterverarbeitung finden an einer separaten Workstation im Büro der IGS Ingenieur-Gemeinschaft Schiffner statt. Aber wie liest man 4.000 DIN 0 Bestandspläne einer großen Organisation und bringt sie von der analogen Form in die digitale vektorisierte? Ganz einfach, indem die Pläne komplett neu gezeichnet bzw. manuell vektorisiert werden. „Das ist in Deutschland nicht mehr bezahlbar und nicht zuletzt der Grund, warum in der Vergangenheit viele FM-Projekte früh gescheitert sind“. Michael Schiffner wusste schnell einen Ausweg aus dieser Misere und besorgte sich feste Partnerbüros in Indien, die diese Arbeit mit höchster Präzision ausführen. Kontakt: [www.igschiffner.de](http://www.igschiffner.de)