

## **RealEstateCalc 2020**

### **Multidimensionales Kalkulationstool für Immobilienentwicklungen**

#### **„Let data work for you“**



Veröffentlicht am 3. März 2020  
Interview von Alexander Ghezze / Ghezze GmbH

Link: <http://ghezze.at/let-data-work-for-you/>

Wie die Übersicht zu Kalkulationsszenarien bei den immer komplexer werdenden Immobilienentwicklungen behalten?

Gesetzesnovellierungen bis „neue usancen“ erfordern Aktualisierungen, Marktreaktionen sprinten den Prognosen und Statistiken davon. Kostenszenarien müssen während des gesamten Entwicklungsprozesses angepasst werden, wobei die ursprüngliche Projektidee im Ergebnis oftmals kaum mehr erkennbar ist.

Die Immobilienexpertin Evelyn Susanne Ernst / *Die ERNST* und der Softwarespezialist TAHIR TAHIROV / *smart modeling solutions* haben dazu das multidimensional aufgesetzte und trotzdem einfach zu bedienende und übersichtliche Softwaretool **RealEstateCalc 2020** entwickelt – eine Art BIM-Tool für Immobilienkalkulation.

Wir haben uns dieses angesehen und für Sie das nachfolgende Interview geführt:

#### **Ghezze: Was bedeutet „multidimensionale Datenmodellierungen“ für Immobilienkalkulationen?**

**Evelyn S. ERNST:** „let data work for you“ ist unsere Lösung für Immobilienentwickler, Daten und Formeln direkt in multidimensionale Kalkulationen zu „multi-usen“, um diese sowohl mit der Erstellung von neuen Szenarien direkt übernehmen, als auch einzeln ändern zu können... wie BIM im Vergleich zu 2 bzw. 3-dimensionalen Planungen: bei BIM werden Planung, Ausführung und Bewirtschaftung für die relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst – fremd solange man noch nicht selbst damit gearbeitet hat, nach kurzem Einarbeiten völlig selbstverständlich, wie der Umstieg von Tusche auf CAD, ist übrigens erst ca. 25 Jahre her und keiner vermisst Tuschefinger, Rasierklingen & Co.

So erwarten wir dies auch bei Immobilienkalkulationen und **RealEstateCalc 2020** ist unsere Antwort für die Immobilienentwicklung auf BIM.

Die zugordneten Daten – von Flächen bis Preise – werden dabei automatisch multidimensional verknüpft und als KPI'S bis Renditen in den verschiedenen angelegten Szenarien dargestellt und auch von zukünftig anzulegenden weiteren Szenarien übernommen. So müssen aktuelle Daten bzw. Formeln nicht mehr - wie bei 2-dimensionalen Tools - zellspezifisch eingegeben oder neu definiert werden, oder spreadsheets kopiert und in unterschiedlichsten Versionen mit zuordenbaren Namen und Erstellerdaten eingegeben werden.

Kopierfehler von Daten oder Formeln sowie „Schönrechnen“ sind nach unserer Erfahrung DIE Verursacher von Kalkulationsfehlern und damit auch zahlreichen „Renditeüberraschungen“ – ebenfalls motivierende Gründe für uns, ein nachvollziehbares in weiten Teilen selbsterklärendes Tool zu entwickeln.

**Tahir Tahirov:** Vollständige Immobilien-Kalkulationen sollen verschiedene Aspekte (Dimensionen) berücksichtigen, z.B Szenarien, Assets, Kosten, Preise, etc. Mit multidimensionalen Kalkulationen können wir diese Komplexität einfacher, übersichtlicher und nutzerfreundlicher gestalten. Stellen Sie sich einen Würfel vor, den Sie drehen um die verschiedenen Seiten (Dimensionen) visualisieren zu können, anstatt in einen Ozean von herkömmlichen Kalkulationstabellen zu tauchen.

Zusätzlich ermöglicht diese cloud basierte Technologie mehreren Nutzern gleichzeitig auf einem Projektmodell zu arbeiten, das als „one source of truth“ dient und das den Entscheidungsträgern immer die aktuellsten Ergebnisse liefert.

Alle Eingaben erfolgen in übersichtlichen anwenderfreundlichen Tabellen.

Alle Eingaben erfolgen in übersichtlichen anwenderfreundlichen Tabellen samt sich aktualisierenden Graphiken, selbstverständlich mit Exportschnittstellen zu den handelsüblichen Programmen für Datenaustausch mit Kooperationspartnern, die (noch) 2-dimensional arbeiten.

Die leicht nachvollziehbare „natürliche“ Programmiersprache erfasst dabei das gesamte Projekt und nicht nur einzelne definierte Zellen, jeder Zugriff ist zuordenbar nachvollziehbar und somit kann auch nichts versehentlich gelöscht werden oder auf zugriffgeschützten Festplatten gespeichert werden.

Vom Grundtool entwickeln wir spezifisch auf die Region sowie das Unternehmen aufgesetzte „tailor-made“ Tools, auf Wunsch auch mit Zugangsbeschränkungen etc.

## **Ghezzo: Wie kommt es eigentlich zu Eurer Kooperation zwischen Immobilienentwicklerin und Softwareentwickler?**

**Evelyn S. ERNST:** Ich war auf der Suche nach einem geeigneten Programm, um unsere mit jedem Projekt komplizierter gewordenen „Kalkulationsverknüpfungswundertools“ in einfach zu bedienende und gleichzeitig klar nachvollziehbare Tabellen bzw. Matrizen zu standardisieren, samt übersichtlichen Graphiken zu den wesentlichen key figures.

Allerdings konnte ich für meine Anforderungen keine fertigen Programme finden, dafür bei einem Wirtschaftsevent mit Hr. TAHIROV einen langjährig international erfahrenen IT-Spezialisten mit erprobter Basisplattform für multidimensionale Datenmodellierung – eine ideale Kombination.

Die berüchtigten Verknüpfungsdschungel der üblichen Kalkulationstools auf Basis gängiger office-software bieten zwar den Vorteil, dass sie jeder im Team grundsätzlich bedienen kann, allerdings sind diese längst nicht mehr der Datenkomplexität samt erforderlichen Aktualisierungen gewachsen und alleine schon dadurch fehleranfällig.

Dazu kommen auch undokumentierte Zugriffe, Speicher- und Lösungsproblematiken sowie verflochtene Versionen, die für Dritte kaum mehr nachvollziehbar sind, oft nicht einmal für Zweite, z.B. wenn sich ein Teamkollege „kurz eine Übersicht“ über projektspezifische Kostenauswirkungen von Gesetzesänderungen verschaffen will, oder zu den verschiedenen Assetklassen als Grundlage für Portfoliodiskussionen ...

**Tahir Tahirov:** ich modelliere Daten u.a. für global tätige Logistikunternehmen - die interdisziplinäre Immobilienentwicklung hat erstaunlich ähnliche Aufgabenstellungen für Kalkulationen im komplexen Gefüge Szenarien - Kosten – Zeit, wodurch ich meine IT-Spezialisierung mit meiner Wirtschaftsausbildung ideal verbinden kann.

### **Ghezzo: Eure Softwarelösung verspricht Anwendbarkeit und Nutzen in allen Lebenszyklusphasen. Was sind die konkreten Anwendungsbeispiele?**

**Tahir Tahirov:** Oberstes Ziel war für uns eine klare und leicht zu bedienende Oberfläche, um schon nach kurzer Einschulung vielfältige Entwicklungsszenarien erstellen zu können - und natürlich, dass die Grunddaten „leicht zu „füttern“ sind und im Projektfortschritt durch jeden Nutzer einfach und nachvollziehbar aktualisiert werden können.

Eine unkomplizierte Datenerfassung und die sofortige Generierung von Übersichten zu deren Auswirkungen sind aus unserer Erfahrung für die Nutzer zusätzliche Motivation, auch innovative Szenarien z.B. für Nischen oder knifflige Mixprojekte samt Kosten auszuprobieren. Ebenso sind die graphisch dargestellten Renditevergleiche in Verbindung mit unserer Sensitivitätsanalyse eine perfekte Diskussionsgrundlage für Realisierungschancen bzw. -risiken und bieten gleichzeitig dem Management jederzeit abrufbare business insights.

**Evelyn S. ERNST:** ... und neben diesen Features haben wir auf klare Darstellung der Kostenauswirkungen gleichzeitige mit den Eingaben von Flächen- oder Nutzungsänderungen, Finanzierungszeiten, Städtebaulichen Verträgen etc. Wert gelegt, in einzelnen Positionen ebenso wie in der erwähnten Renditeübersicht der Szenarien.

Dadurch sollen fundierte Argumente in keyfigures als auch Graphiken Entscheidungen erleichtern, begleitend über den Entwicklungsprozess, aber selbstverständlich schon als Instrument zur Gretchenfrage zum Erwerb einer Liegenschaft oder besser andere ihr Glück versuchen lassen ...

... last but not least ein weiteres Herzstück: die Projektübersichten zeigen neben Summenveränderungen sofort die Kostenauswirkungen je Quadratmeter Nutzfläche in den einzelnen Positionen und Gruppen - DIE Kennzahlen, die wir mit unserer Erfahrungen gut interpretieren können (sollten), Grundlage der Entscheidungen pro/contra einzelner Szenarien ebenso ein Projekt on hold zu setzen, da eine Entwicklung (derzeit) schlicht mehr Roulette als DKT, wer „das kaufmännische Talent“ noch kennt.

## **Ghezze: Eure Softwarelösung verspricht Anwendbarkeit und Nutzen in allen Entwicklungsphasen. Was sind die konkreten Anwendungsbeispiele?**

**Evelyn S. ERNST:** Immobilienentwicklungen „quer durch die Bank“ und es gibt auch keine Mindestgröße.

Spannend ist jedenfalls, wenn die ersten Überlegungen zum Ankauf einer Liegenschaft, sprich erste „Bleistiftkritzeleien“ zu Flächen, Nutzungen, Baukosten, erzielbaren Marktpreisen bis hin zu rechtlichen Restriktionen, frühzeitig in einem Basisszenario erfasst werden und somit erhalten bleiben, denn das erste Bauchgefühl ist bei erfahrenen Entwicklern oft nicht nur emotionaler „Riecher“ sondern schlicht jahrzehntelange Branchenkenntnisse der unterschiedlichsten Trends und Krisen.

Grundsätzlich sind mit unserem Tool alle bestehenden und vielleicht noch kommenden Assetklassen kalkulationsfähig, oder besser gesagt „begleitungsfähig“ da die verschiedenen Spalten ja auch wie Checklisten fungieren. Von den bestehenden sind wir allerdings bei Hotelkalkulationen aufgrund ihrer regionalen wie auch vertraglich bedingten Spezifikationen noch besonders vorsichtig mit kalkulatorischen Auswirkungen und empfehlen die Beiziehung von Spezialisten sofern es sich um größere Flächenausmasse handelt.

**Tahir Tahirov:** Grundkonzeption unseres Tools ist, von Überlegungen zum Flächenankauf und ersten Projektideen über verschiedenste Szenarien rentable Entwicklungen herauszufiltern, die quantitativen ebenso wie qualitativen Entscheidungen zu unterstützen und zu dokumentieren – und idealerweise bei späteren Umnutzungen oder Erweiterungen wieder diese Grundlagen als Basis weiterzuentwickeln, best case bis zum Abbruch, in welche Hard- und Software dann auch immer exportiert wurde.

**Evelyn S. ERNST:** Wir prüfen das Tool gerade auch in abgespeckter Form für Gemeinden als Instrument der Raumplanung durch Kostenhinterfragung bestehender Widmungen, also weitere spannende Frage und für mich back to the roots, da ich ja in den 90er Jahren aus der Raumplanung in die Immobilienentwicklung gekommen bin.

Mehr über die [Smart Modeling Solutions](#):



Weitere Infos: [www.die-ernst.at](http://www.die-ernst.at) und [smartmodelingsolutions.com](http://smartmodelingsolutions.com)

Treffen Sie [Evelyn S. Ernst](#) und [Tahir Tahirov](#) persönlich auf der [Digitalize Bau+Immo 4.0](#) am **11. März 2020** mit Präsentation RealEstateCalc 2020 um 9h30