

DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Aktiv werden!

Sanierung & Instandhaltung: Es gibt viel nachzuholen im Wohneigentum. Sinnvolle Maßnahmen jetzt anstoßen.

- Finanzierung
Wo Eigentümer Kredit bekommen
- Überraschung
Wenn Problemstoffe Ärger machen
- Aufwertung
Verjüngungskur für Balkone und Dachfenster



Den Stau **umgehen**

Mit IT-gestützter Instandhaltung Daten effizient erfassen und Maßnahmen proaktiv planen

Kontinuierliche Instandhaltung ist die Voraussetzung dafür, den Wert einer Immobilie langfristig zu erhalten. Um Instandhaltungsstau und somit überhöhte Ausgaben zu verhindern, genügt es also nicht, erst zu reagieren, wenn der Schaden am Gebäude bereits ein kritisches Ausmaß erreicht hat. Vielmehr ist es erforderlich, vorausschauend und vorbeugend zu planen.

Um Verwalter dabei zu unterstützen, bringt der aus dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik hervorgegangene Software-Entwickler CalCon ab Oktober eine neue Version der Software AiBATROS® auf den Markt, die die proaktive Instandhaltung von Immobilien erleichtert. Deren Bereitstellung über die Cloud

beschleunigt nicht nur den Einstieg in die Nutzung, da die kosten- und ressourcenintensive Implementierung entfällt, sondern verringert auch den laufenden Administrationsaufwand. Außerdem ermöglicht der Zugriff über den Webbrowser den standort- und geräteunabhängigen Einsatz der Software.

Effiziente Zustandsbewertung

Diese Flexibilität optimiert auch die für gewöhnlich eher zeitraubende Bauzustandserfassung von Immobilien. Denn um eine vorbeugende Instandsetzungsmaßnahme durchführen zu können, sind zunächst objektive Informationen zum aktuellen Zustand und der Ausstattung der einzelnen Objekte entscheidend. Diese werden vor Ort direkt über das Tablet mobil erfasst. Das hierbei zum Einsatz kommende EPIQR-Verfahren sorgt zudem für Effizienz: Schon die Erhebung weniger geometrischer Größen und die Zustandsbewertung allein der kostenintensiven Bauteile liefern zuverlässige Ergebnisse.

Gegebenenfalls lassen sich dabei gleich zwei Aufgaben auf einen Streich erledigen, denn im selben System kann ebenfalls eine Verkehrssicherheitsprüfung durchgeführt werden. Um die zahlreichen Gefahrenquellen der Immobilie im Auge zu behalten, erfolgt hier eine Bewertung der Bauteile und technischen Anlagen entsprechend der Fristen, die bei der Behebung von

DIE AUTORIN



SIGRID NIEMEIER

Vorstandsvorsitzende der CalCon
Deutschland AG
www.calcon.de



Mängeln einzuhalten sind. Zu diesem Zweck kann ein eigener Elementkatalog zur Gefährdungsbeurteilung in AiBATROS® hinterlegt oder die ÖNORM B1300 zur Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude genutzt werden. Letztere bietet in Österreich seit 2012 eine praxisorientierte und standardisierte Hilfestellung zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und wurde bereits für verwaltende Wohnungsgesellschaften in die Software integriert.

Datenanalyse und -management

Die im Rahmen der Erfassung gesammelten Daten werden vom intelligenten Rechenkern der Software automatisch weiterverarbeitet. Erst deren Analyse macht sie nämlich zu einer zuverlässigen Entscheidungsgrundlage für die mittelfristige Instandhaltungsplanung. AiBATROS® leitet also selbstständig die erforderlichen Massen ab und ermittelt daraus den Instandhaltungsbedarf. Die Ergebnisse werden in einem Kreisdiagramm grafisch aufbereitet. So lässt sich anhand der erfassten Zustände auf einen Blick ablesen, wo die Schwachstellen der einzelnen Gebäude liegen. Die Eingriffstiefe gibt außerdem den Abnutzungsgrad der Immobilie wieder. Da es sich um eine dimensionslose relative Kennzahl handelt, ermöglicht sie zugleich einen objektiven Vergleich verschiedener Objekte innerhalb des Gesamtbestands.

Neben den technischen Bestandsdaten können in AiBATROS® aber auch weitere Gebäudeinformationen gespeichert werden. Schließlich ist eine zentrale IT-Plattform zur Verwaltung von Daten elementar für ein effektives Instandhaltungsmanagement ohne Sys-

tembrüche. Auf diese Weise stehen zusätzlich zum Beispiel Verwaltungsdaten wie Prüf- und Wartungstermine oder Dokumente wie Gebäudefotos, Grundrisse und Energieausweise jederzeit an der richtigen Stelle zur Verfügung.

Mittelfristige Maßnahmenplanung

Mit Hilfe dieser Informationen kann letztendlich eine IT-gestützte Maßnahmenplanung erfolgen, die sich an den tatsächlichen Instandhaltungsbedarfen orientiert. Dabei werden auf Basis des Ist-Zustands der einzelnen Gebäude Maßnahmenpakete angelegt, die aus technisch sinnvoll gebündelten Einzelmaßnahmen bestehen. Die Software schlägt hierzu für jedes Bauteil die Maßnahme vor, die notwendig ist, um es wieder in einen sehr guten baulichen Zustand zu versetzen. Die dafür jeweils anfallenden Kosten werden ebenfalls automatisch mit einer maximalen Abweichung von plus/minus zehn Prozent berechnet. Zudem besteht die Möglichkeit, diese Maßnahmen entsprechend der individuellen Erfordernisse anzupassen oder bei Bedarf vom Ist-Zustand unabhängige, freie Maßnahmenpakete zu erstellen.

Auf Grundlage der umzusetzenden Maßnahmen und ihrer Kosten ist dann eine sowohl kurz- als auch mittelfristige Instandhaltungsplanung durchführbar. Je nach vorhandenen Mitteln und Dringlichkeit können also Maßnahmen priorisiert und auf verschiedene Zeitperioden verteilt werden. Somit gelingt es Verwaltern, vorhandenen Instandhaltungsstau zielgerichtet abzubauen und Immobilien proaktiv instand zu halten, statt den Bedarfen immer nur hinterher zu hinken.

