



**Autoren:** Dr. Waldemar Müller (links) und Oliver Häcker, Geschäftsführer der wowiconsult GmbH

Ein digitales Bestandsmanagement-System ist für die Wohnungswirtschaft ein gutes Instrument, um den Überblick über den Bestand zu behalten, Entscheidungen zu treffen und Investitionen zu planen. Ob Bauabnahme, Mängeltracking, Bestandsänderungen, Flächenmanagement oder Verkehrssicherungspflichten: Wichtig ist, dass hinter den Kernprozessen ein digitaler Workflow steht.

## Daten fest im Blick



Fotos (3): wowiconsult

**Bestandsmanagement bedeutet digitale Zusammenführung und Verwaltung aller Informationen und deren Transparenz**

Der Gebäudebestand ist das Kapital eines jeden Wohnungsunternehmens – ob Genossenschaften, kommunale Wohnbaugesellschaften oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen. Wie hoch der Wert des Bestands ist, hängt vor allem von der Funktionsfähigkeit, dem Zustand und der Qualität seiner Bauteile ab.

Eine IT-gestützte Analyse der relevanten Objekte, der beteiligten Prozesse und Aufbereitung der Daten hilft dabei, den Bestand optimal zu nutzen und weiterzuentwickeln. Leider kommt dem digitalen Bestandsmanagement oft nicht die Priorität zu, die es de facto hat.

### Digital erfassen - strategisch planen

Um die eigenen Ressourcen bestmöglich zu nutzen, sollten Wohnungsunternehmen

technisch und wirtschaftlich gut aufgestellt sein. Eine sinnvolle Instandhaltungsstrategie ist entscheidend. Mit Hilfe der richtigen Software fällt es Entscheidern leichter, den Überblick zu behalten, Transparenz zu schaffen, voranzuplanen und gezielt zu investieren. Oft lassen sich auch Synergieeffekte nutzen.

Wichtige operative Leistungen eines intelligenten Bestandsmanagement-Systems beispielsweise sind: Instandsetzungsanalysen, Instandsetzungsplanung, Life-Cycle-Betrachtungen, umfassende Informationsverwaltung zum Freiflächen-Management, zu Gebäuden und zu Wohnungen. Zudem eine zuverlässige und einfache Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten, Wartungs- und Gewährleistungsmanagement, Vertrags- und Planverwaltung.

### Den Überblick behalten

Die Software „mevivo“ von wowiconsult ermöglicht die einfache Verwaltung und Zusammenführung aller Informationen auf Gebäude-, Wohnungs- oder Grundstücksebene. Die Detailtiefe ist dabei frei skalierbar, die Handhabung einfach und intuitiv.

Mit der Portfolioübersicht hat man alle Informationen im Blick. Umfangreiche Filter- und Sortierfunktionen sind gegeben. Fragen zum Instandsetzungsbedarf, der Dringlichkeit oder beispielsweise zu Gewährleistungsfristen lassen sich schnell klären, und zwar von jedem, der berechtigt ist, die Daten einzusehen. Damit können Mitarbeiter auch aus dem Homeoffice vollumfänglich arbeiten. Weiterer Vorteil der digitalen Lösung ist, dass Wissen nicht verloren geht, denn alle Fakten sind im System hinterlegt.

### Hilfreiche Features beim Verwalten

In der Planverwaltung sind Geschoss- und Wohnungsgrundrisse und alle weiteren Planarten wie Kataster-, Lage- und Flurstückspläne den Liegenschaften oder Wohnungen direkt zugeordnet. Unabhängig von Dateiformat können alle Pläne direkt aus der Planverwaltung aufgerufen werden.

Ein besonders wichtiges Feature ist die Budgetplanung. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden damit kalkulierbar. Wirtschaftlichkeitsberechnungen können einfach simuliert werden. Zum Beispiel: Wann rechnet sich eine Investition in ein bestimmtes Objekt unter Einbeziehung verschiedener Größen wie Mieteinnahmen, Kreditzinsen, Reparaturkosten und weiterer Kriterien?

### Den Ist-Zustand erfassen und pflegen

Um ein digitales Bestandsmanagement-System zu nutzen, muss der Bestand zuerst

Geschäftsführer Oliver Häcker ist Head of IT und setzt auf stetige Weiterentwicklung der Software mevivo

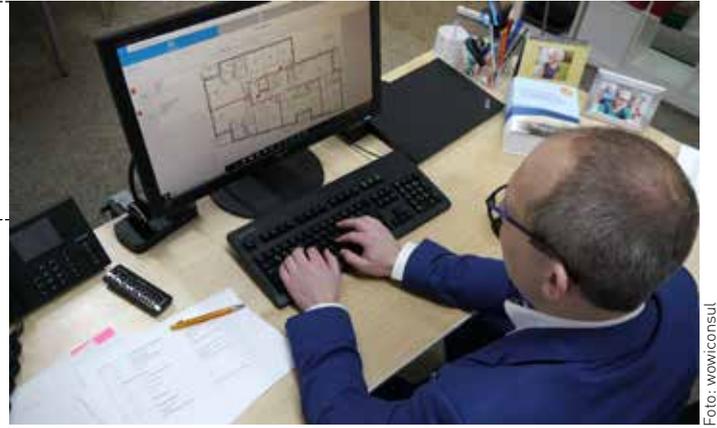


Foto: wowiconsult

einmal erfasst werden. Die Daten müssen anschließend in das digitale Bestandsmanagement-System eingespeist und dauerhaft gepflegt werden. Bereits vorhandene Daten sollten digitalisiert werden. Vor der Erfassung ist es ratsam, seitens der Geschäftsführung Prozesse zu definieren, um eine sinnvolle Systematisierung zu gewährleisten. Um den Ist-Zustand zu erfassen und die Daten in die Software einzuspeisen, ist je nach Datenlage viel Manpower nötig. Nicht jedes Unternehmen kann diesen Aufwand personell stemmen. wowiconsult bietet deshalb neben der IT-Lösung auch Erfassung,

Aufmaß, Änderungsdienst und Plandigitalisierung mit an.

#### Eigene Anforderungen festlegen

Das digitale Bestandsmanagement-System mevivo ist ein Tool, das nicht nur alle Unternehmensbereiche intelligent miteinander verknüpft, sondern sich mit einer dynamischen Entwicklungsumgebung an die individuellen Anforderungen anpasst. So können neben den Standard-Anwendungen auch eigene erstellt werden. Unternehmensspezifische Erweiterungen sind zum Beispiel Wertermittlung, Energieanalyse, Verträge, Mieter- und

Beschwerdemanagement, Baudokumentationen oder auch Brandschutz.

Die universelle Schnittstelle macht den Austausch mit anderen Systemen möglich. Die Anbindung des Programms zum Beispiel an ein SAP-System verläuft problemlos, ebenso das Integrieren erfasster und vorhandener Daten.

Das Softwarepaket verfügt über eine Unternehmens-Lizenz – sprich die Lizenzen gelten für alle an das System angeschlossenen Arbeitsplätze im Unternehmen. Die Kunden erhalten auch eine Schulung mit entsprechenden Verfahrensanweisungen.

# Heizen, Kühlen, Lüften: effizient & clever!

Bis zu 45%  
Förderung vom Staat.

Fühl Dich wohl. Kermi.



Kermi ist zuverlässiger Partner der Bau- und Wohnungswirtschaft. Das „Kermi System x-optimiert“ bietet optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche – ganzheitlich, smarthomefähig und staatlich gefördert. Die effizienten und ressourcenschonenden Komponenten sorgen für ein reibungsloses Zusammenspiel und somit für zufriedene Bewohner, egal ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung.

Informieren Sie sich jetzt unter [www.kermi.de/wohnungswirtschaft](http://www.kermi.de/wohnungswirtschaft)

