



immobilien vermieten & verwalten

9 · 2020

www.ivv-magazin.de
22. Jahrgang
A 45053

Der Corona-Ticker
Die Branche zeigt sich
anpassungsfähig S. 6

Mut und Solidarität
Märkische Scholle
eröffnet Demenz-WG S. 14

VDIV-Branchenbarometer
Die Verwalter-Vergütung
stagniert weiterhin S. 19



Richter entscheiden:
**Bayerische Initiative
für einen Mietestopp
ist gescheitert** Seite 10

Präzise Flächendaten durch digitale Grundrisse

Auf diese Daten können Bestandshalter bauen

Digitale Pläne sind zur Wohnraumverwaltung und technischen Bewirtschaftung unverzichtbar. Sie ermöglichen es, Vermietung und Verwaltung von Objekten besser zu steuern und helfen den Gesamtaufwand zu reduzieren. Digitale Pläne dienen auch als wertvolle Planungsgrundlage für künftige Baumaßnahmen.

Wohnungsunternehmen, die auf die Digitalisierung ihrer Gebäudedaten setzen, haben klare Vorteile. Wer Grundrisse und Flächen von Wohn- und Gewerbeobjekten digitalisieren lässt, dem stehen stets gut zugängliche, in einheitlichen Dateiformaten abgelegte und detaillierte Informationen für sein Gebäudemanagement zur Verfügung.

Digitale Pläne bilden die Basis für ein professionelles Wohnraummanagement und dienen auch zur Planung anstehender Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Auch übersichtliche Exposés für Mieter lassen sich ganz einfach erstellen.

Mehr Effektivität durch digitale Pläne

Die Abwicklung von Instandhaltungsmaßnahmen und ganz allgemein die Bewirtschaftung von Gebäuden wird durch das Vorhandensein digitaler Pläne wesentlich effektiver. „Die Plandigitalisierung von Geschoss- und Wohnungsplänen sowie der Wohnflächenberechnung bringt eine erhebliche Zeitersparnis mit sich“, davon sind die beiden wowiconsult-Geschäftsführer Dr. Waldemar Müller und Oliver Häcker überzeugt.

Digitalisierte Grundrisspläne mit solider Wohnflächenberechnung schaffen außerdem Rechtssicherheit. Denn bei der Umlage der Betriebskosten muss die Wohnfläche genau stimmen. Inkorrekte Angaben können die Abrechnung verfälschen und den Vermieter teuer zu stehen kommen.

CAD-Tools zur Digitalisierung

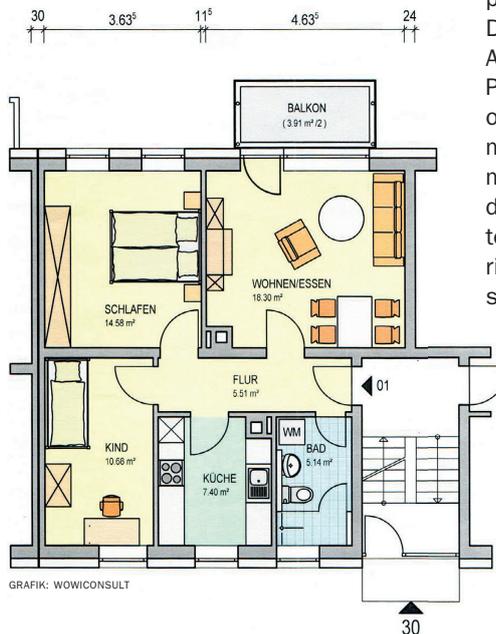
Dank moderner Technik und CAD-Software können Wohn- und Nutzflächen von Gebäuden heutzutage präzise erfasst und anschließend digital dargestellt werden. Grundlage

Autoren

Dr. Waldemar Müller und Oliver Häcker,
Geschäftsführer wowiconsult

Vorteile digitaler Pläne auf einen Blick

- einheitliche Datenhaltung
- Generierung von Exposés
- Exakte Wohnflächenberechnung
- Planungsgrundlage für spätere Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen
- Steigerung der Effektivität bei der Verwaltung der Wohnungen



Digitale Pläne werden mit Hilfe von CAD-Tools erstellt und dann als einheitliches Dateiformat abgelegt.

für digitale Pläne sind detaillierte Zeichnungen oder Wohnflächenberechnungen nach Neuaufmaß. CAD bedeutet rechnerunterstütztes Konstruieren – also mit Hilfe eines Computerprogramms an einem geometrischen Modell zu arbeiten. So können analoge Bestandspläne von Wohnungen und Gebäuden in digitale Dateien umgewandelt werden.

Plandigitalisierung und Aktualisierung

Das Software- und Dienstleistungsunternehmen wowiconsult bietet vom vollständigen Neuaufmaß und Kontrollmessungen bis hin zur Aktualisierung oder Erstellung digitaler Pläne alles aus einer Hand. Bei der Plandigitalisierung werden Wohnungen und Gebäude vermessen, Grundrisse erstellt und anschließend digitalisiert. Auch gut erhaltene Papierpläne können als Grundlage für die Digitalisierung dienen. Dazu werden sie eingescannt und mit Hilfe der CAD-Software Allplan konfiguriert. Die Maßhaltigkeit der Pläne wird dabei logisch optimiert.

Bei der Planaktualisierung – zum Beispiel nach Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen – werden die Änderungen in bereits bestehende Pläne neu eingearbeitet.

Neben klassischen digitalen Plänen erstellt wowiconsult auch fotorealistische Gesamtansichten, 3D-Animationen und Filme für die Vermarktung der Immobilien.

Neuaufmaß und Kontrollmessungen

„Liegt keine verlässliche Dokumentation für die zu vermietenden Räume oder Gebäudepläne vor, müssen verwertbare digitale Daten geschaffen werden“, erklärt Häcker. Aufgrund von Ungenauigkeiten vorhandener Pläne muss dann entweder nachgemessen oder bei fehlenden Vorlagen ganz neu vermessen werden. Diese Aufgabe übernehmen ausgebildete Vermessungstechniker der Firma. Sie kommen zu einem vereinbarten Zeitpunkt vorbei, zeichnen die Grundrisse der Wohnungen oder von Gebäudeabschnitten auf, ermitteln den technischen Zustand und dokumentieren die Ergebnisse. Diese dienen dann als Grundlage zur Erstellung der digitalen Pläne.

Planvorlage als PDF-Datei

Wohnungsunternehmen erhalten die digitalen Pläne anschließend in einem intelligenten, layer-gestützten PDF-Format. Eine CAD-Anwendung ist hierbei nicht notwendig.

Zur Sichtbarmachung der verschiedenen Grundrissebenen reicht der Acrobat Reader.

„Spätere Änderungen an den Grundrissen, zum Beispiel nach Umbaumaßnahmen, können bei wowiconsult per Mail oder Fax nachgereicht werden“, betont Müller. Die vorhandenen Pläne werden entsprechend abgeändert. Im gleichen Zuge werden Wohnungsplan, Geschossplan und die Wohnflächenberechnung angepasst. Auch die Anschlüsse in Bad, WC und der Küche werden aktualisiert.

OnlineSeminareLive

Wissen online erweitem!

Folgende Themen erwarten Sie:

Digitalisierung von Verwaltungsprozessen

Termin: 16. September 2020, 10:00–11:30 Uhr
Referent: Mark Zimm, Geschäftsführer der Führer & Brungs
Hausverwaltung und Vordandensglied des BVI e.V.

Geringinvestive Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz Heizungsanlagen

Termin: 20. September 2020, 10:00–11:30 Uhr
Referent: Dr.-Ing. Viktor Grinewitschew, Professor für Energiefragen
der Immobilienwirtschaft an der DZG Business School

WEG-Verwaltung: Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum

Termin: 08. Oktober 2020, 10:00–11:30 Uhr
Referentin: Katharina Gündel, Fachanwältin für WEG- und
Miet-Recht, Civil Rechtsanwältin, Berlin

IVV-Abonnenten erhalten ein Online-Seminar pro Kalenderjahr kostenlos.

Wahlkreis-Preis pro Person: 89 € zzgl. ges. MwSt.
IVV-Abonnenten und Mitglieder des BVI e.V. zahlen
nur 69 € zzgl. ges. MwSt. Mitglieder des Vermietervereins
Koblenz haben keinen Anspruch auf ein Gratis-Online-
Seminar und zahlen bei Teilnahme 49 € zzgl. ges. MwSt.

**Anmeldung und
weitere Informationen:**
www.ivv-magazin.de/online-seminare

Änderungen vorbehalten