



Landeshauptstadt  
München



# Morgenforum



Bauzentrum  
München

wowiconsult



Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft

## Webbasierte Software zur Planung von Instandhaltungs- Maßnahmen in WEGs

Stefan Nienhagen, **wowiconsult** GmbH  
Geschäftsführender Gesellschafter



# Technisches Bestandsmanagement in der Immobilienwirtschaft

IT Lösungen und Dienstleistungen

**analysSuite**

Transparenz im Immobilien-Portfolio

**immo6100**

für eine einfache und nachhaltige Instandhaltungsplanung

- Bestandserfassung
- Bestandsdokumentation
- Bautechnische Bewertung
- Verkehrssicherung
- Portfolio-Analyse
- Erhebung Energieeffizienz
- Plandigitalisierung

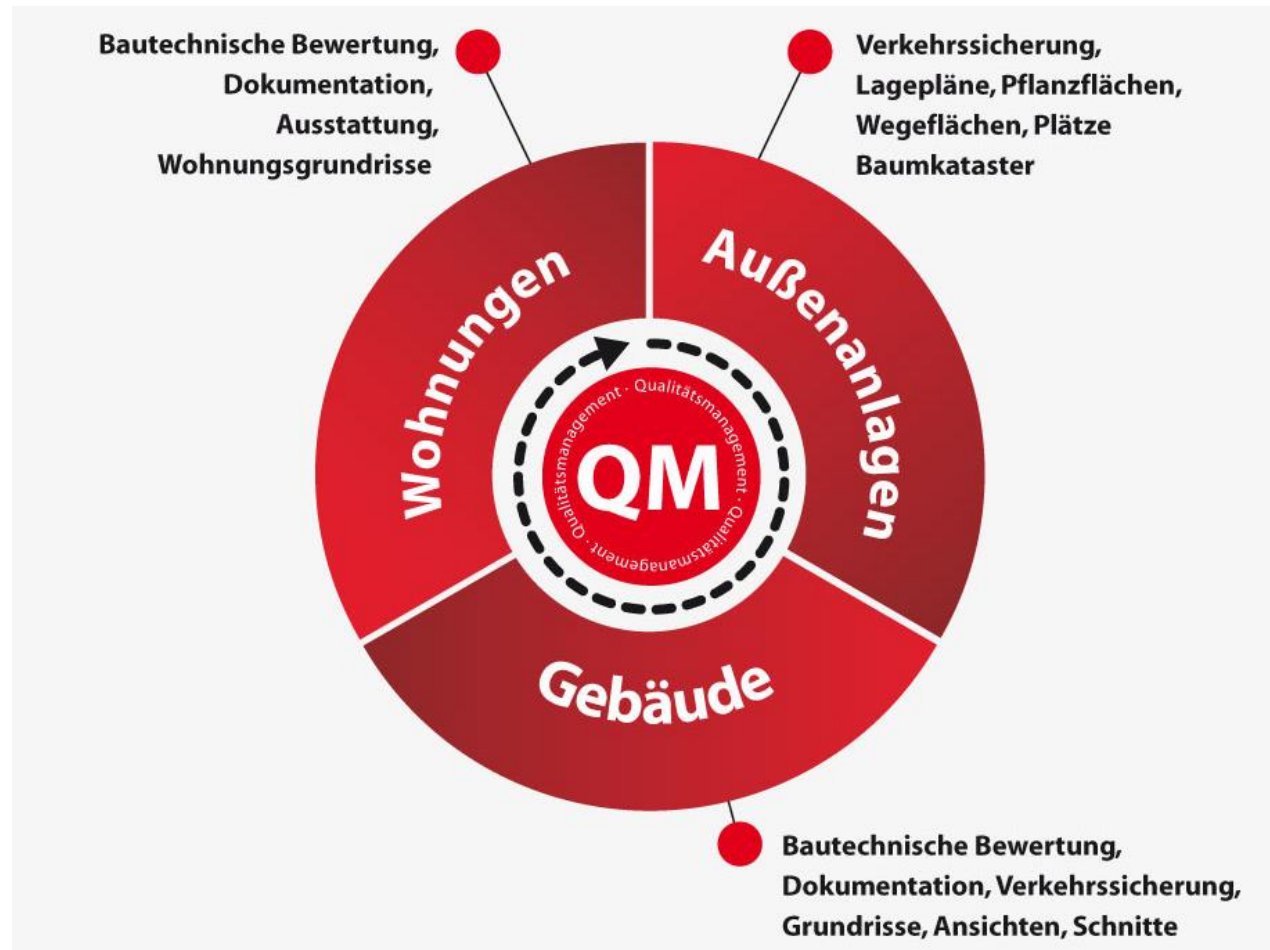
# wowiconsult GmbH innovativ - branchenerfahren - kundenorientiert - vernetzt

## wowiconsult GmbH

über 50 qualifizierte Mitarbeiter arbeiten  
derzeit in unterschiedlichen Kundenprojekten  
an der Erfassung von aktuell über **90.000**  
**Wohneinheiten**



# Bereiche des Bestandsmanagements



# Bestandsmanagement

## Warum?

Sind **aktuelle Planunterlagen** vorhanden?  
Ist ein schneller Zugriff möglich?

Wie entwickeln sich die Instandhaltungskosten **in den nächsten Jahren**?

Wie groß ist der **aktuelle Instandsetzungsbedarf**?

Wie ist der Status bei der Überwachung der **Verkehrssicherungspflichten**?

Wie wirken sich die Investitionen auf die **Mieterträge** aus?

**analys** Suite.

**Immo6100**

Welche **Wartungsverträge** sind vorhanden?  
Laufzeit? Kündigungsfristen

Bei welchen Objekten besteht **dringender Handlungsbedarf**?

Wie ist der **energetische Zustand** der Objekte und Wohnungen

Wie werden vorhandene Instandhaltungsmittel **sinnvoll geplant/budgetiert**?

Welche Objekte wurden wann und wie saniert?  
Wann enden die **Gewährleistungsfristen**?

Wann ist der **geeignete** Investitionszeitpunkt?

# Transparenz bei den Instandsetzungskosten

Objektnummer	10101-04
Bezeichnung	Energetische Sanierung
Straße / Nr.	Musterstraße 5
PLZ / Ort	60231 Frankfurt
Anzahl WE	12
Baujahr	1960
Grundstücksfläche [m²]	1500
Gebäudegrundfläche [m²]	500
Durchschnittl. Traufhöhe [m]	10,3
Anzahl Stockwerke	3
Treppenhäuser	2
Balkone	12
Wohnfläche [m²]	720
Fassadenfläche [m²]	1500
Gewerbefläche [m²]	
Baupreis Index [%]	105
Index Gebäudetyp [%]	95
Index Ausstattung [%]	110
Anzahl Fenster	80
Anzahl Dachgauben	3
Ansprechpartner	Frau Widmann
Ansprechpartner Tel.	0711 860 545 -0



Objektbeschl  
Beispiel für eine Zustand D ange Wärme- und Wa  
Die Bauteile neu Wiederherstellu  
d.h. es werden  
Da bei den Fens der Bauart Kunst

1-6004-03 Pilot-Projekt Regensburg 73053 Regensburg

**Fassadenverkleidungen**


- A** Keine augenscheinlichen Mängel vorhanden
- B** Vereinzelt Putzschäden oder Verunreinigungen an der Außenfassade
- C** Größere Schäden an der Außenfassade (< 30%). Eine teilweise Sanierung ist erforderlich
- D** Umfangreiche Schäden an der Außenfassade, die eine Komplettinstandsetzung notwendig machen


- Altputz abschlagen. Neuperputzen mit Kalkputz auf vorhandenem Untergrund, inkl. notwendiger Vorarbeiten wie Reinigen mit Heißdampf, Fugen auskratzen, Vorschlämmen und Spritzbewurf. Neuer Anstrich.

Tragwerk	●	0,00 €
Fassade	●	163.289,85 €
Energie	●	12.927,16 €
Dach	●	54.872,53 €
Treppen	●	6.783,37 €
Keller	●	8.406,58 €
Öffnungen	●	0,00 €
Sonstiges	●	19.016,65 €



B	100 %	Putz	16.988,56 €
--	100 %	Sichtmauerwerk	0,00 €
--	100 %	Faserzementplatten	0,00 €
--	100 %	Holzverkleidung	0,00 €
--	100 %	Metallverkleidung	0,00 €
A	10 %	Betonverkleidung	0,00 €
--	100 %	Plattenbaukonstruktion	0,00 €
--	100 %	Fachwerk	0,00 €

Zurück  Schritt 1: Stammdaten

Zurück  Schritt 1: Stammdaten **Schritt 2: Zustandsprüfung** Schritt 3: Bericht Bericht


# Transparenz bei den Instandsetzungskosten

Objektnummer	10101-04
Bezeichnung	Energetische Sanierung
Straße / Nr.	Musterstraße 5
PLZ / Ort	60231 Frankfurt
Anzahl WE	12
Baujahr	1960
Grundstückfläche [m²]	1500
Gebäudegrundfläche [m²]	500
Durchschnitt. Traufhöhe [m]	10,3
Anzahl Stockwerke	3
Treppenhäuser	2
Balkone	12
Wohnfläche [m²]	720
Fassadenfläche [m²]	1500
Gewerfläche [m²]	
Baupreis Index [%]	105
Index Gebäudetyp [%]	95
Index Ausstattung [%]	110
Anzahl Fenster	80
Anzahl Dachgauben	3
Ansprechpartner	Frau Widmann
Ansprechpartner.Tel.	0711 860 545 -0

**Objektbeschreibung:**  
Beispiel für eine Energetische Sanierung, hier werden die Planzustände der 5 Baugruppen mit Zustand D angegeben, um die tabellarischen Plan-Kosten für die WDVS, Keller- und Dachdämmung, Wärme- und Warmwassererzeugung und Fenster zu erlassen.  
Die Baustelleneinrichtung mit Gerüst, sowie die daraus entstehenden Kosten für die Wiederherstellung der Originale (10%) werden zusätzlich angesetzt.  
d.h. es werden nur die Baugruppen, welche durchgeführt werden, angesetzt.  
Da bei den Fenstern keine Holzfenster, sondern Kunststoff-Fenster eingebaut werden, werden bei der Bauart Kunststoff-Fenster ausgewählt.

Zurück Schritt 1: Stammdaten Schritt 2: Zustandsprüfung Schritt 3: Bericht Weiter

10101.04	Energetische Sanierung	60231 Frankfurt
----------	------------------------	-----------------



**Fassadenverkleidungen**

- A Keine augenscheinlichen Mängel vorhanden
- B Vereinzelt Putzschäden oder Verunreinigungen an der Außenfassade
- C Größere Schäden an der Außenfassade (< 30%). Eine teilweise Sanierung ist erforderlich
- D Umfangreiche Schäden an der Außenfassade, die eine Komplettinstandsetzung notwendig machen

Tragwerk	0,00 €
Fassade	176.575,95 €
Energie	66.240,00 €
Dach	15.925,23 €
Treppen	0,00 €
Keller	13.745,83 €
Öffnungen	63.186,54 €
Sonstiges	24.818,13 €

Energie-Effizienz: 0 (rot) bis 100 (grün)

100 %	Putz	0,00 €
100 %	Sichtmauerwerk	0,00 €
100 %	Faserzementplatten	0,00 €
100 %	Holzverkleidung	0,00 €
100 %	Metallverkleidung	0,00 €
100 %	Betonverkleidung	0,00 €
100 %	Plattenbaukonstruktion	0,00 €
100 %	Fachwerk	0,00 €

Zurück Schritt 1: Stammdaten Schritt 2: Zustandsprüfung Schritt 3: Bericht Bericht

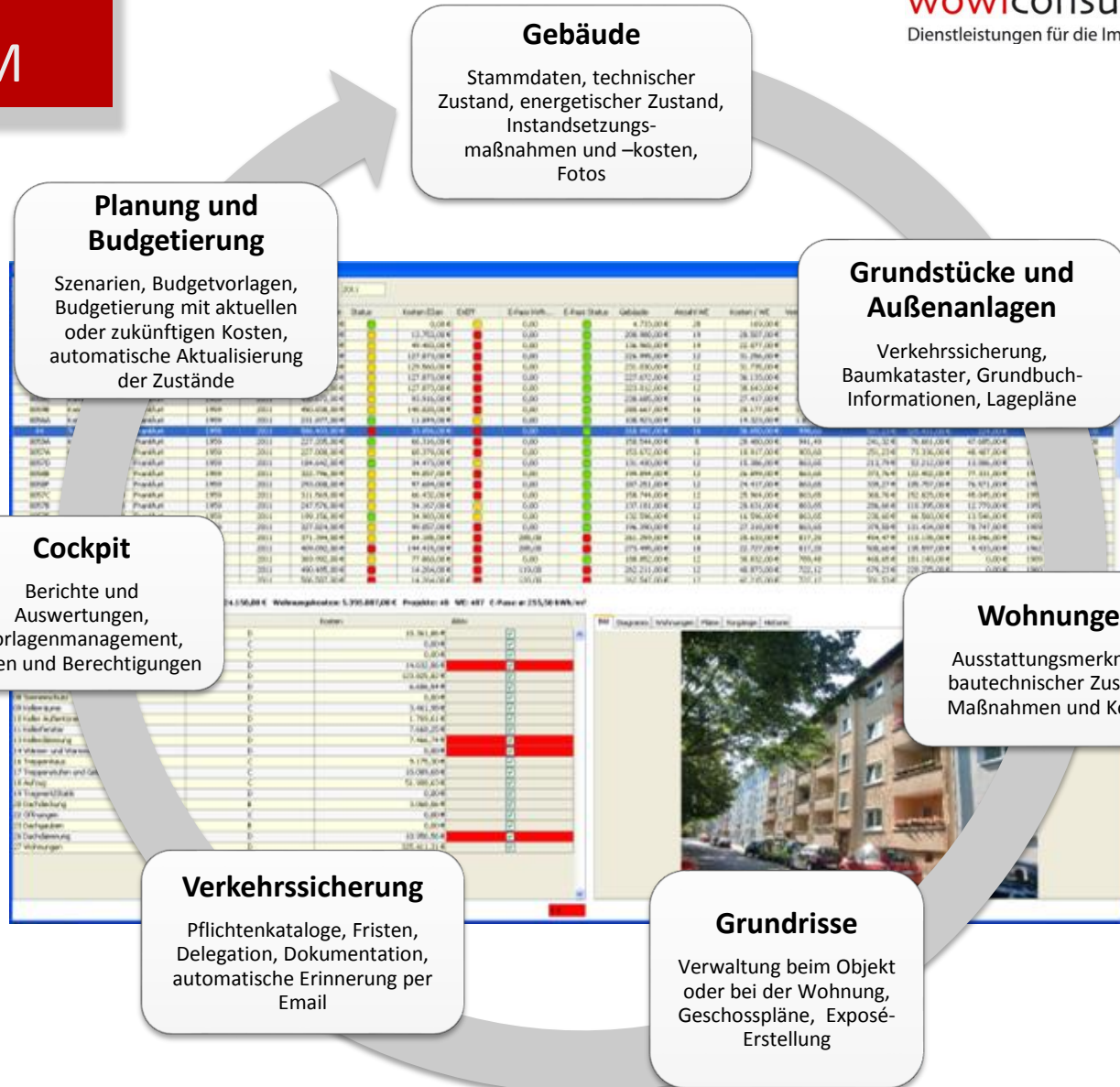
- Basis der Kostenermittlung: **nur wenige** Geometriedaten des Gebäudes
- Bewertung von den kostenintensivsten Gewerken mit A-B-C-D (von gut bis schlecht)
- Alle Bewertungen sind mit Maßnahmen verbunden
- Alle Maßnahmen sind mit Kosten verbunden: automatische Kalkulation nach DIN 276
- Kosten für energetische Sanierung für Fassade (WDVS), Keller- und Dachdämmung, Fenster und Türen

# Immo6100 mobil und modular



- Keine Installationskosten, da webbasiert
- Anmeldung via Nutzernamen und Passwort
- Geringe Kosten **5 € je Wohnung und Jahr**
- Objektweise Abrechnung
- mobile Datenerfassung möglich via Tablets, i-Pad oder Smartphones
- modular erweiterbar





## ...die Risiken nehmen zu

- Verschärfung der Rechtsprechung
- Höheres Streitpotenzial der Mieter und Geschädigten
- Klimawandel – Eis, Hagel, Schnee, Blitzeinschläge
- Zunehmend ältere Bestände



# Der juristische Rahmen

## § 823 I BGB

*„ Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“*

- Zivilrechtliche Haftung des Unternehmens
- Persönliche zivilrechtliche Haftung
- Strafrechtliche Verantwortung bei Körperverletzungen oder Todesfällen (Geldstrafe, Haftstrafe)

# Konsequenzen für Unternehmen

- ✓ Klare Definition der internen Prozesse
- ✓ Kriterien für die Auswahl externer Unternehmen  
(Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter)
- ✓ Nachweisbare und dokumentierte Delegation von Aufgaben
- ✓ Kontroll- und Überwachungspflicht auch gegenüber externen Dienstleistern (mit Protokoll)

- Ziel eines strategischen Bestandsmanagements ist die Herstellung von **Transparenz im Bestand**
- nachvollziehbare aktuelle und zukünftige Instandhaltungskosten sind unerlässlich für eine **nachhaltige Investitionsplanung**
- Die Regelung und **Dokumentation** der Verkehrssicherung ist ein wichtiger Bestandteil eines strategischen Bestandsmanagements
- Transparenz im Bestand erfordert eine einfache, nachvollziehbare Dokumentation, die einen **einheitlichen Informationsstand** für alle Verantwortlichen ermöglicht.



Landeshauptstadt  
München



# Morgenforum



Bauzentrum  
München

wowiconsult



Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft

# Ihre Fragen!

Stefan Nienhagen, **wowiconsult** GmbH