



weyer spezial | thema bestandserfassung von immobilien

weyer gruppe

komplett. durchdacht.

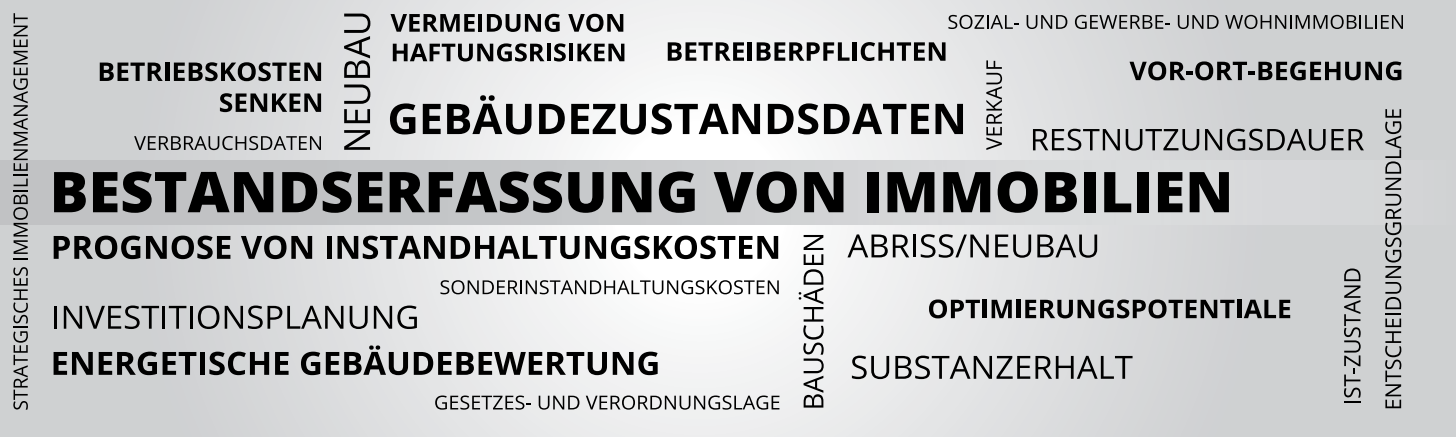


BESTANDSERFASSUNG VON IMMOBILIEN

weyer-gruppe.com

Bestandserfassung von Immobilien

Die professionelle Bewirtschaftung von Immobilien ist mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden und erfordert deshalb ein langfristiges Konzept. Die transparente Ermittlung des Ist-Zustandes und des zukünftigen Instandhaltungsbedarfs ist die Grundlage für das strategische Immobilienmanagement von Sozial-, Gewerbe- und Wohnimmobilien. Es ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage u.a. für die Frage, ob sich ein Substanzerhalt lohnt oder ein Neubau wirtschaftlich günstiger ist. Wir bieten eine Reihe von spezialisierten Dienstleistungen für Betreiber größerer Immobilienportfolien an.



Unser Angebot:

- Erfassung von Zustands- und Verbrauchsdaten
- Prognose von Instandhaltungskosten
- Beratung bei der Entwicklung von Instandhaltungsstrategien
- Energetische Gebäudebewertung
- Empfehlungen zur Vermeidung von Haftungsrisiken

1 Erfassung von Gebäudezustandsdaten

In einer „Grundaufnahme“ werden zunächst alle vorhandenen Unterlagen wie z.B. Pläne, Baugenehmigungen und Details zur Technischen Gebäudeaustattung durch uns gesichtet und aufgenommen.

Im nächsten Schritt erfolgt eine persönliche Begehung durch unsere Architekten und Bauingenieure vor Ort.

Dabei werden die Gebäude von innen und außen begangen, gegebenenfalls investitionsrelevante Bauschäden erfasst und die Verbrauchsdaten aus dem Facility Management erhoben.

Daraus werden eine Zustandsbeurteilung und ein Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung zur Behebung eventueller Bauschäden erarbeitet.

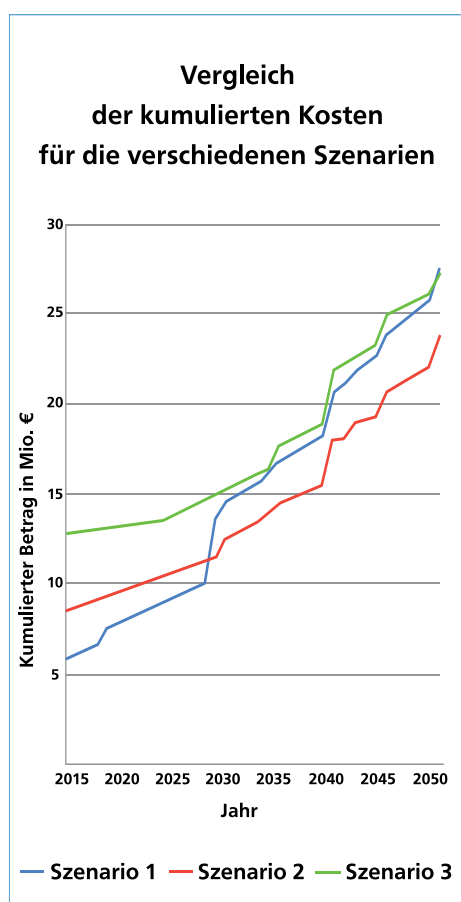
2 Berechnung und Prognose von Instandhaltungskosten

Die langfristige Voraussage von Instandhaltungskosten ist nicht nur wichtig für die Investitionsplanung, sondern auch ein maßgebliches wirtschaftliches Entscheidungskriterium bzgl. eines Verkaufs oder Ersatzes/Neubaus einer Immobilie. Die Restnutzungsdauer und die Instandhaltungskosten werden getrennt nach Bauteil bzw. Anlage berechnet, um den langfristigen Verlauf der Instandhaltungskosten zu prognostizieren. Die abschließende grafische Darstellung des zukünftigen Kostenverlaufs von Regel- und Sonderinstandhaltungskosten vereinfacht die Diskussionen über strategische Entscheidungen zur Portfolioentwicklung und der entsprechenden Prioritätensetzung in der Immobilienbewirtschaftung.



3 Entwicklung von Instandhaltungsstrategien

Auf Basis der erhobenen Verbrauchsdaten aus dem Facility Management und den prognostizierten Instandhaltungskosten werden in Dialog mit dem Mandanten denkbare Instandhaltungsstrategien entwickelt. Das Ziel ist es, Optimierungspotentiale umzusetzen und dadurch dauerhaft und nachhaltig die Betriebskosten zu senken.



4 Energetische Gebäudebewertung

Darüber hinaus gehören Immobilien und ihre Nutzer zu den größten Verbrauchern von Energie – eine genaue Analyse der Energieverbräuche gehört zu den effektivsten Maßnahmen, um Einsparpotentiale aufzeigen und damit die Betriebskosten einer Immobilie dauerhaft senken zu können. Die energetische Gebäudebewertung erfolgt anhand eines Audits durch unsere Architekten und Ingenieure.

Der Ablauf beinhaltet eine Vorbesprechung, die Erfassung aller relevanten Daten inklusive einer Vor-Ort-Begehung sowie deren Auswertung und Analyse unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben und energetischen Gesichtspunkten.

Als Resultat erhalten Sie Maßnahmenempfehlungen zu energetischen Optimierungen.

5 Vermeidung von Haftungsrisiken aus Betreiberpflichten

Die Anpassung der Immobilien an die bestehende Gesetzes- und Verordnungslage nach einheitlichen und objektiven Maßstäben ist ein sicherer Weg, um bestehende Haftungsrisiken auszuräumen und zukünftigen vorzubeugen.

Unsere Architekten und Ingenieure geben Ihnen Hinweise und Empfehlungen, welche möglichen Anpassungsmaßnahmen für Ihre Immobilien geeignet und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Verkehrssicherungspflicht	Instandhaltungspflicht
• Baumkontrolle • Schnee-, Laub- und Gefahrenräumpflicht • Ausreichende Beleuchtung in öffentlich genutzten Bereichen • Sturmbegehungen • Prüfen auf mögliche Gefahren in und um das Gebäude • Vermeidung von Gefahrenquellen (z. B. offene Schächte...) • ...	• Prüfen und Instandsetzen von Bauteilen (keine losen Dachpfannen...) • Prüfen und Instandsetzen von technischen Anlagen • Prüfen und Instandsetzen von Spielgeräten • Wahrnehmen von Wartungsterminen • ...
Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen	Hygienemaßnahmen
• Erstprüfungen vor Inbetriebnahme • Prüfung nach wesentlichen Änderungen • Wiederkehrende Prüftermine, z. B. Brandschutz, Aufzugsanlagen... • Einweisung Nutzer in technische Anlagen • ...	• Verteilung und Bereitstellung von Trinkwasser • Ausgabe von Lebensmitteln • Umgang mit gefährlichen Stoffen • Bereitstellung von Arbeitsstätten • ...

Ihr Nutzen:

- Verfügbarkeit aktueller Objektdaten
- Erkennung von Einsparpotentialen

- Überblick über erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf
- Vermeidung von Haftungsrisiken

- Schaffung einer verlässlichen Basis für Entscheidungen im strategischen Immobilienmanagement

