

Aktives Anlagenmanagement – Entscheidungsgrundlagen & Synergien für Ö-Norm B1300



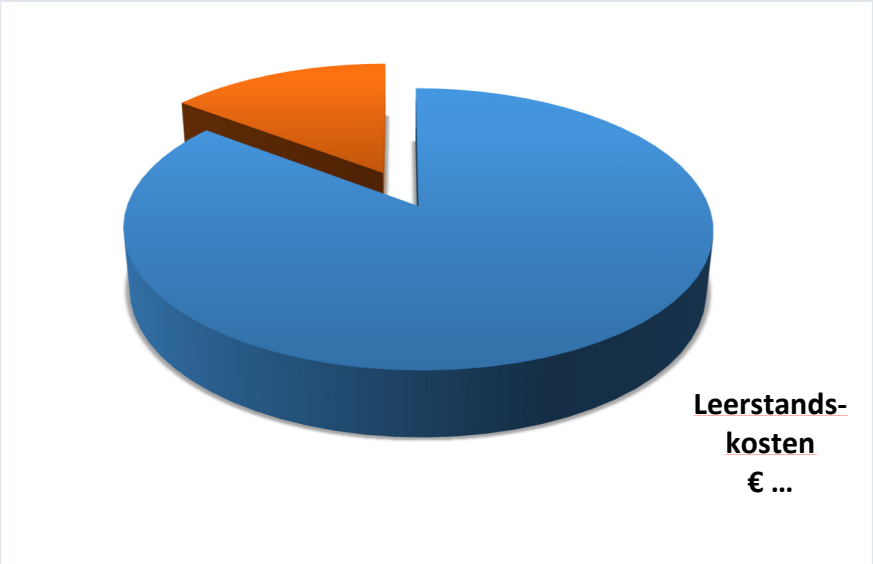
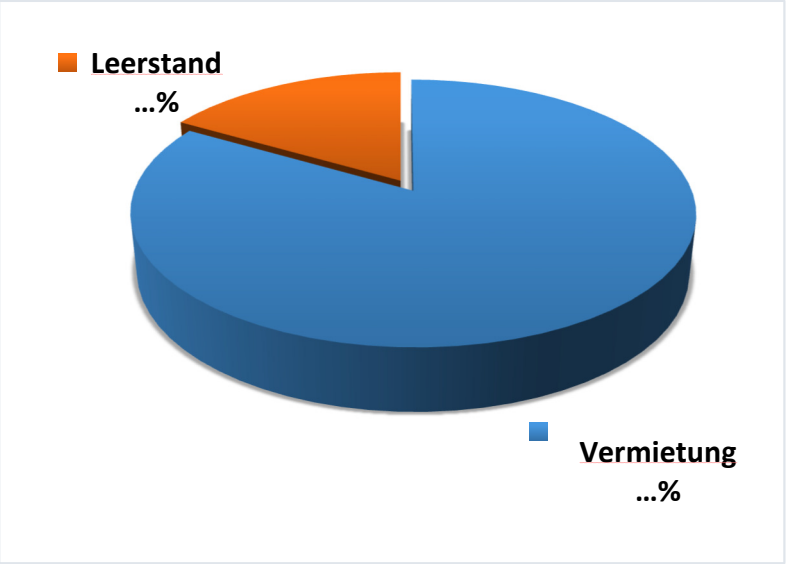
► Aktives Anlagenmanagement - Aufgaben

- Kostendeckende Vollvermietung oder Verwertung der Wohnungen im eigenen Bestand.
- Erhaltung der Objekte – nachhaltig, dynamische, umfassend;
- Optimierung der dazu erforderlichen Arbeitsabläufe in der Organisation.
- Mehrwert für die gesamte Organisation durch Schaffung von dynamischen Grundlagen und Synergien.



- ▶ **Kostendeckende Vollvermietung oder Verwertung der Wohnungen im eigenen Bestand.**
- ▶ Erhebung und Analyse des Leerstandes und der Leerstandskosten (weitgehend automatisiert)
- ▶ Demografische Entwicklung der Region (Statistik Austria)
- ▶ Kundenbefragungen – Evaluierung – Strategie







KUNDENBEFRAGUNG!

Obj. Nr. XXXXXX

FÜR DAS HAUSMANAGEMENT:

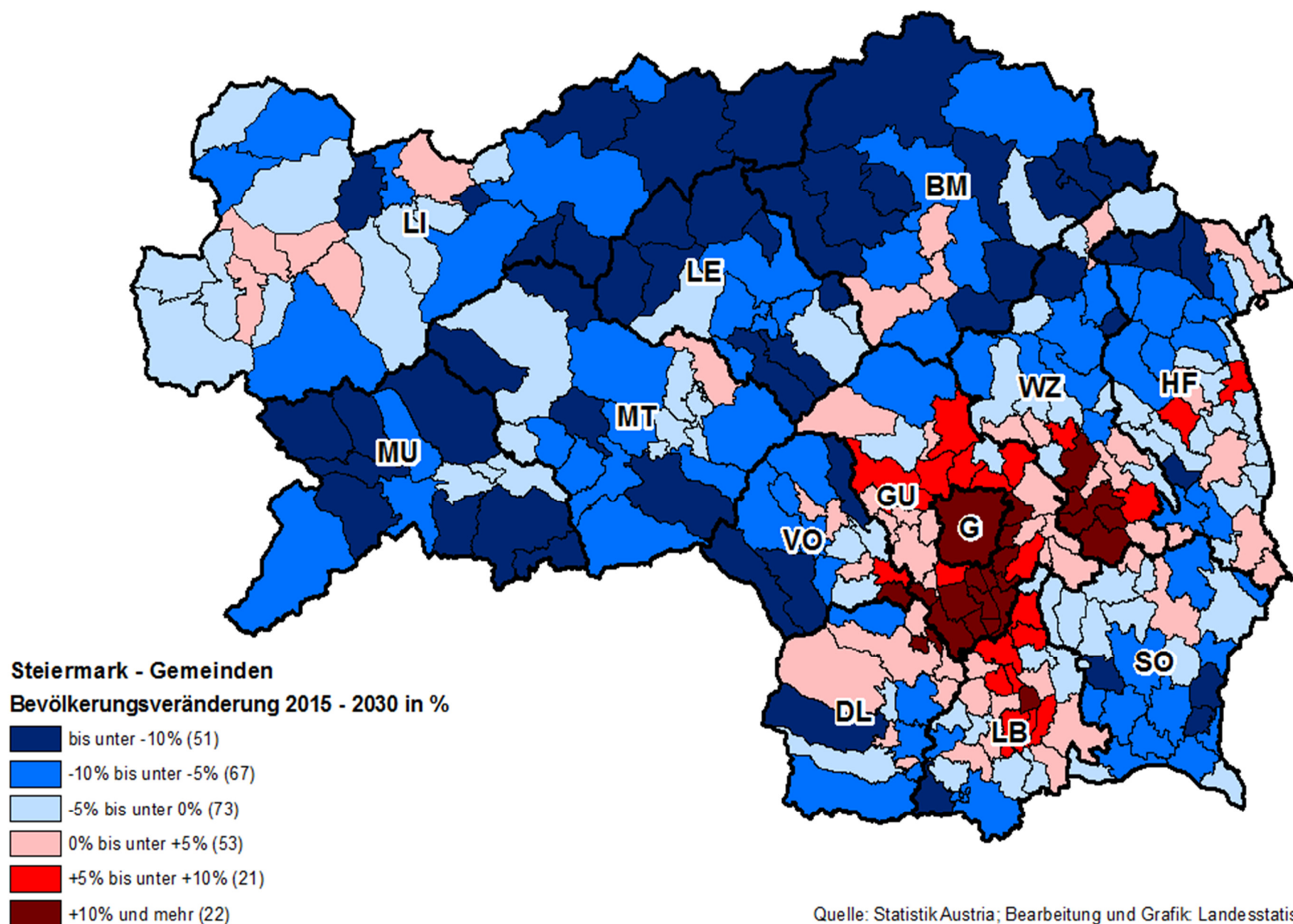
Kündigungsgründe...	ja	nein
	X	X
1. Preis-/ Leistungsverhältnis?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Art und Qualität der Ausstattung?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Größe der Wohnung?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. Lage der Wohnung? (Standort, Ausrichtung) Begründung:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. Persönliche Veränderung? (beruflich, familiär etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Allgemeine Daten:

Alter des Kunden			
bis 25 Jahre	26-40 Jahre	41-55 Jahre	älter 55 Jahre
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Haushaltsgröße:			
1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt und mehr
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Prozentuelle Bevölkerungsveränderung in den steirischen Gemeinden 2015 - 2030



- ▶ Erhaltung der Objekte – wirtschaftlich, nachhaltig, dynamische, umfassend;
- ▶ Bautechnische und haustechnische Erhebung auf Basis EPIQR
- ▶ Prüfung und Entwicklung der Finanzierung unter dynamischer Beobachtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages



Kontoentwicklung

UNTER FOLGENDEN VORGABEN:

LAUFENDE ERHALTUNGSARBEITEN CA. € 5.000,00 / JAHR

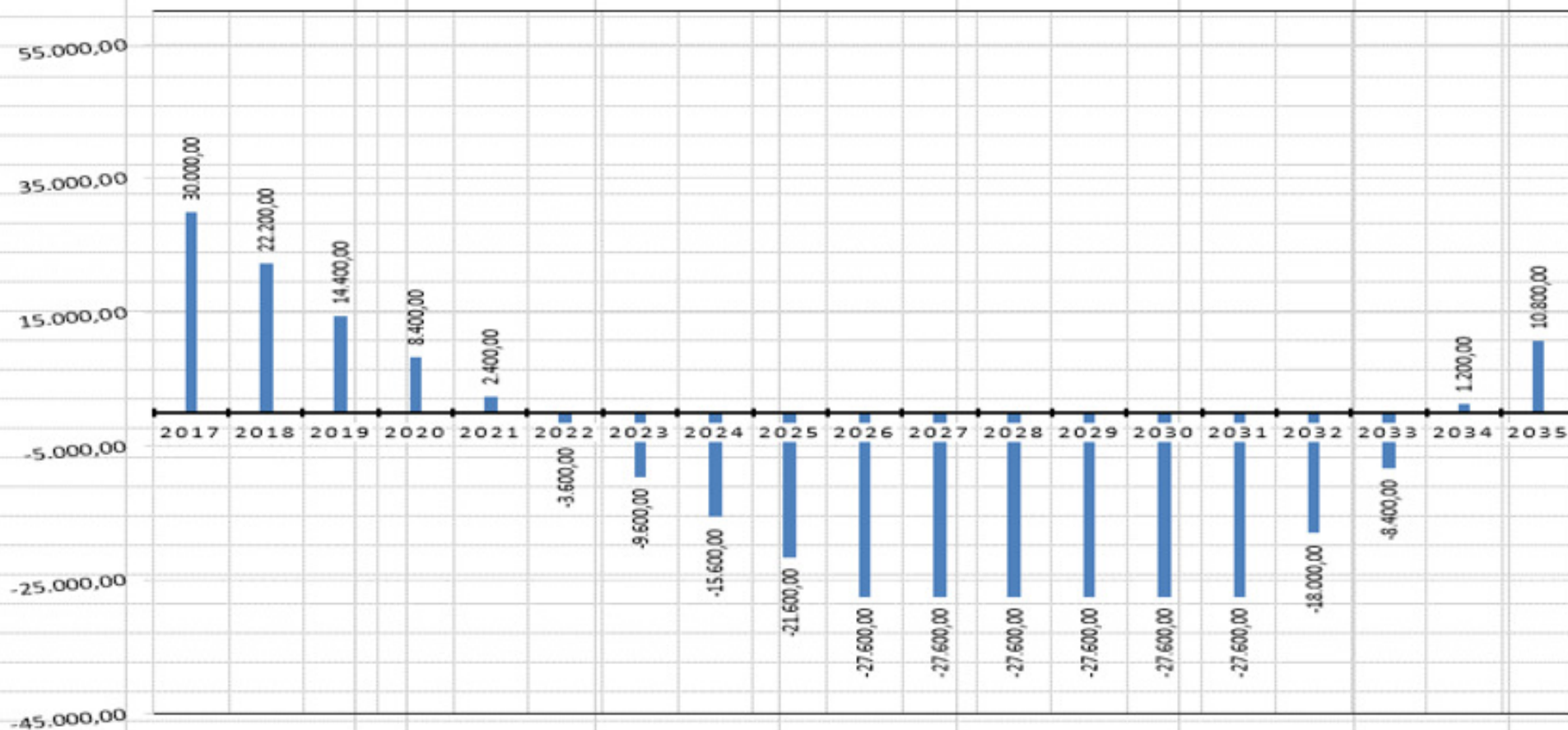
BRAUCHBARMACHUNGSKOSTEN CA. € 8.000,00 /JAHR LFD

SANIERUNGSDARLEHEN BIS 2026 €6.600,00 I.M./JAHR

EVB-EINNAHMEN

€ 22.578,24/JAHR

KÜNFTIGE ANUITÄTEN FÜR INSTANDHALTUNG NEU € 9.600,00



Kostenermittlung nach Epigr



Element	Typ	A	B	C	D	Kosten, netto
Außenanlagen						
<i>Entsorgungsleitungen im Grundstück</i>						
100 % Schmutzwasser				100		3.400 €
Gebäudehülle						
<i>Fassade Außenfläche</i>						
100 % Verputzt			100			44.300 €
<i>Kellerfenster</i>						
100 % Kellerfenster über Geländeoberkante			30			200 €
<i>Balkone, Loggien</i>						
100 % Massivbalkon mit Brüstung in Leichtbauweise			100			34.500 €
<i>Dach Wärmedämmung</i>						
100 % Dachraum nicht ausgebaut			100			32.900 €
<i>Keller-Wärmedämmung</i>						
100 % Ungeheizter Keller - Wärmedämmung			100			28.200 €
Treppenhaus						
<i>Treppenhaus: Wände, Fenster</i>						
100 % Treppenhaus mit mindestens einer Außenwand			50			10.200 €
Kosten des Maßnahmenpaketes, netto (ohne Honorare und Nebenkosten):						153.600 €
Honorare und Nebenkosten (13%), netto:						7.680 €
Umsatzsteuer (10%):						- €
Kosten des Maßnahmenpaketes, netto (inkl. Honorare und Nebenkosten):						161.280 €

Legende

Außenanlagen	Nebennutzflächen (z.B. Keller)	Gebäudetechnik
Gebäudehülle	Verkehrsflächen	

► **Optimierung der Arbeitsabläufe**

- Informationstechnisch (IT) unterstützte und weitgehend dynamische Datenaufbereitung.
- Laufende Aktualisierung der erforderlichen Basisdaten durch die Verantwortlichen.
- Laufende Evaluierung der Abläufe.
- Strategische Neuausrichtung in Abhängigkeit der Ergebnisse.

- ▶ **Mehrwert für die gesamte Organisation durch Schaffung von dynamischen Grundlagen und Synergien.**

- ▶ Optimierte Arbeitsabläufe und Fehlerminimierung.
- ▶ Ressourcenschonendes Arbeiten.
- ▶ Besseren Service für den Kunden durch rascheres Reagieren.
- ▶ Langzeitstrategien früher und genauer entwickeln.



ÖNORM B1300 (11/2012)

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude — Regelmäßige
Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und
zerstörungsfreien Begutachtungen

- ▶ Erhebung gemeinsam mit EPIQR – durch externe
 - Technische Objektsicherheit,
 - Gefahrenvermeidung und Brandschutz,
 - Gesundheits- und Umweltschutz sowie
 - Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren.
- ▶ Ist eine Grundlage zur Erfüllung der §1319 ABGB und §1096 ABGB.
- ▶ Grundsätzlich gilt der Bestandsschutz – Konsens
- ▶ OGH – Entscheidet kasuistisch es kann davon keine Regel abgeleitet werden