

Daten und Fakten unterwegs im Quartier erheben

Den Bestand in der Hand

Mobiles Bestandsdatenmanagement schließt Informationslücken vor Ort und eröffnet Chancen bei Objektpflege, Modernisierung und Vertrieb. Nur wenn aktuelle Informationen vorliegen, laufen Geschäftsprozesse rund – und blühen IT-gestützt auf.



FOTO: DATATRAIN GMBH

Per Tablet oder Smartphone können Bestandsdaten direkt vor Ort aufgenommen, abgerufen oder aktualisiert werden.

Wo besteht Sanierungsbedarf? Sind alle Gefahrenquellen erfasst? Welche Wohnung ist noch ohne Rauchmelder? Die tägliche Arbeit verlangt von Immobilienunternehmen Antwort auf viele Fragen. Im Rahmen der Verkehrssicherung müssen Prüfpflichten definiert sein, um Begehungen durchführen und dokumentieren zu können. Bei Wohnungsabnahmen oder -übergaben sind Ausstattung, Zustände und Schäden zu beurteilen. Valide Informationen erleichtern die Neuvermietung und sind auch für Modernisierungen oder Mieterhöhungen relevant. Mit Daten in den Adern lebt der Geschäftsorganismus. Doch gerade großen Unternehmen fehlen oft aussagekräftige Einzelheiten zu Objekten und ihren Bestandteilen. Das erschwert und verlangsamt nicht nur viele Abläufe, der Mut zur Lücke führt mitunter zu Unmut: So kann der Mangel an Informationen zum Beispiel bei Mieterhöhungen vor schnell zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen. Für Verwalter von Fremdeigentum bedeutet das nicht nur erboste Mieter, sondern unter Umständen den Verlust von Kunden. Auch Gewährleistungsansprüche gegenüber Baupartnern oder Lieferanten sind auf Basis selten aktualisierter Informationen schwer durchsetzbar, ebenso wie sich der Verkauf von Immobilien ohne belastbare Bestandsdaten schwierig gestaltet.

Datenarmut und veralteten Datenbeständen ist beizukommen. Mobiles Bestandsdatenmanagement ermöglicht die detaillierte Erhebung aktueller Informationen in der Wohnung, im Gebäude und im Quartier. Vor

Ort können Mitarbeiter von Immobilienunternehmen via Webanwendung auf Tablet oder Smartphone komfortabel umfangreiche Details aufnehmen, abrufen oder aktualisieren. Zentral im ERP-System gesichert stehen sie in der Regel sofort für die Weiterverarbeitung zur Verfügung.

Ein Beispiel: Soeben hat ein Wohnungsunternehmen eine neue Immobilie erworben. Ein Mitarbeiter begibt sich in das bewohnte Objekt, um wichtige Informationen zu erheben. Er stellt fest, dass im Treppenhaus Geländerstreben fehlen und auf dem Spielplatz ein Klettergerüst einzustürzen droht. Mittels mobiler Anwendung erfasst er den schadhafte Zustand der Bauteile durch Auswahl vorgegebener Textbausteine sowie, wenn nötig, in eigenen Worten. Dies ermöglicht zwei notwendige Folgeprozesse: Zum einen sind Geländer und Gerüst für künftige Begehungen im Rahmen der Verkehrssicherung als Gefahrenquellen erfasst, zum anderen können die genau beschriebenen Schäden, auch automatisiert, zur Reparatur an technische Mitarbeiter oder externe Handwerker weitergeleitet und behoben werden.

Wohnungsübergabe: vergesslichen Mietern kann nachgeholfen werden

Als Nächstes begibt sich der Mitarbeiter in eine leerstehende Wohnung des Gebäudes. Hier erfasst er die Ausstattung pro Raum, beurteilt den Zustand der Bauteile, prüft mietspiegelrelevante Merkmale und legt unter Umständen sogar Modernisierungsmaß-

nahmen fest, unterstützt von Upload-Möglichkeiten für Fotos oder Grundrisse. Die Daten können sofort zur Beauftragung von Handwerkern genutzt sowie an den Vertrieb weitergeleitet werden, wo sie dazu dienen, ein Exposé der Wohnung zu erstellen. Ist ein Interessent gefunden, bilden die erhobenen Informationen die Grundlage für Mietvertrag und Wohnungsübergabe.

Schnitt. Drei Jahre später: Der ausgewählte Interessent zieht wieder aus. Inzwischen hat der handwerklich begabte Bewohner eine Zwischenwand eingezogen und aus einem Raum zwei gemacht. Nur erinnert er sich nicht mehr daran. Glücklicherweise wurden die Daten vor Neuvermietung exakt festgehalten und der Mitarbeiter, der die Wohnungsabnahme durchführt, kann mühelos feststellen, wie viele Räume die Wohnung zuvor hatte. Auch für ihre Ausstattung und den Zustand vor dem Einzug gibt es eine sichere Gedächtnisstütze. Die Frage, wer für welche Schönheitsreparaturen zuständig ist, lässt sich auf dieser Basis eindeutig klären. Voraussetzung ist ein kontextübergreifendes Konzept zu Arbeitsabläufen und Datenstruktur. Damit es funktioniert, sollte das zugrundeliegende ERP-System schnell mit einem Grundstock an Daten gefüttert und fortlaufend ergänzt werden. Bestenfalls kann jeder Mitarbeiter, der vor Ort tätig wird, auf die mobile Webanwendung zur Bestandsdatenpflege zugreifen und neue Daten abrufen oder erheben. Aus diesem Grund sollte sie unbedingt intuitiv bedienbar sein. Im Idealfall richtet sich die Funktionalität gezielt nach der Rolle des Anwenders beziehungsweise seinen Aufgaben. Das Prinzip lässt sich sogar auf externe Dienstleister übertragen.

Autorin



Nadja Hußmann
freie Journalistin

Autor



Andreas Lerchner
Datatrain GmbH