

GeoAS Fachmodul Gebäudemanagement

Mit GeoAS Gebäudemanagement kann der kommunale Gebäudebestand softwaregestützt einfach und effizient verwaltet werden.

Hauptkarteikarte Gebäude

Die das Gebäude beschreibenden Angaben sind im oberen Bereich der Karteikarte abgebildet. Links unten befinden sich mehrere Felder zur Wertermittlung und Einnahmen-/Kostenübersicht (siehe unten). Rechts daneben sind die einzelnen Untereinheiten wie Wohnungen und Büros sowie die Reparatur-/Unterhaltsmaßnahmen aufgelistet. Durch einen Doppelklick auf eine Untereinheit oder eine Maßnahme öffnet sich die entsprechende Unterkarteikarte mit den zugehörigen Detailinformationen.

Über die Bild- und Dokumentenverwaltung ganz rechts können Fotos des Gebäudes oder Schadensbilder, sowie sämtliche Korrespondenz wie Mietverträge und Schreiben an Mieter und Reparaturfirmen verwaltet werden.

Untereinheiten

Zu jeder Untereinheit innerhalb des Gebäudes wird eine Karteikarte zur Verfügung gestellt. Hier werden die wohnungsspezifischen Informationen, gegebenenfalls der Mietpreis bei angemieteten Objekten sowie bei vermieteten Wohnungen die Angaben zum Mietvertrag. Die Reinigungskosten für Boden- und Fensterflächen werden ebenfalls hier erfasst. Auch zu den Untereinheiten können Bilder und Dokumente hinterlegt werden.

Unterhalt

Die Reparaturen und Unterhaltsmaßnahmen werden gebäudebezogen verwaltet. Für jede Maßnahme steht eine Karteikarte zur Verfügung. Hier werden sowohl notwendige und evtl. geplante, als auch bereits durchgeführte Maßnahmen erfasst. Die Unterscheidung erfolgt über den Status. Um Fehler in der Auswertung zu vermeiden, sollten für eine geplante Maßnahme auch nur die geplanten Kosten aufgeführt werden. Sobald die Maßnahme als erledigt gekennzeichnet wird, müssen diese dann gelöscht und die tatsächlichen Kosten in das Feld „Kosten bezahlt“ eingetragen werden.



Wertermittlung

Im Abschnitt „Wertermittlung“ auf der Hauptkarteikarte sind einige Berechnungsfunktionen zusammengefaßt: Der Abschreibungswert wird aus dem Anfangswert zum Zeitpunkt des Berechnungsbeginns (z.B. Baufertigstellung, Sanierung,...) und dem Abschreibungszeitraum berechnet. Die Baumängel zur Abschätzung des tatsächlichen Werts berechnen sich aus den voraussichtlichen Kosten aller geplanten, aber noch nicht durchgeführten Maßnahmen (siehe Unterkarteikarte Unterhalt). Aus dem Abschreibungswert und der Nutzfläche wird der Wert in €/m² berechnet.

Die Mieteinnahmen, Mietausgaben und Reinigungskosten werden aus den Angaben zu den Untereinheiten des Gebäudes berechnet.

Die bereits getätigten und die geplanten Unterhaltsausgaben werden aus den Einträgen der Unterkarteikarte Unterhalt zum jeweiligen Gebäude berechnet.

Statistik und Auswertungen

GeoAS Gebäudemanagement bietet umfangreiche Möglichkeiten für die Datenauswertung. Thematische Karten etwa zum Gebäudealter, Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden, den zugeordneten Stellplätzen oder Statistiken über Mietpreise, Mietdauer oder Reparaturen an den Gebäuden lassen sich in kürzester Zeit mit den Standard GeoAS-Funktionen erstellen.