



GEWOFAG Projekt GmbH

Nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnraum

Der Kunde

Die GEWOFAG ist ein kommunales Münchner Wohnungsunternehmen und mit rund 35.000 Wohneinheiten Münchens und Bayerns größte Vermieterin.

Sie stellt seit dem Jahr 1928 den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen am angespannten Münchner Wohnungsmarkt.

Die Aufgabe

Die GEWOFAG bewirtschaftet ihre Bestände über die gesamte Lebensdauer der Gebäude. Vorausschauendes und nachhaltiges Planen, Bauen und Verwalten sind daher Voraussetzungen für das Funktionieren des Unternehmens und die Erbringung der wohnungswirtschaftlichen Leistungen der GEWOFAG für die Stadt München. Neben Neubau und Vermietung sind die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands und der Quartiere die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG. Durch energetische Gebäudesanierung und energieeffiziente Neubauten leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München.

Die Lösung

Seit über 13 Jahren setzt die GEWOFAG Geoinformationssysteme (GIS) zur Verwaltung und Entwicklung ihrer Immobilienbestände ein. Anfangs waren dies in der Hauptsache die üblichen Katasteranwendungen – zum Beispiel Freianlagenkataster, Flurstückskataster etc. –, aber auch Datenermittlungen für Ausschreibungen oder Betriebskostenberechnungen. Seitdem wurde das GIS erfolgreich in sehr vielen Bereichen und Prozessen zum Einsatz gebracht und unterstützt bei zahlreichen räumlichen Analysen, Planungen und Entwicklungen. Immer war und ist es auch der Anspruch, Inhalte zu visualisieren und komplexe Zusammenhänge verständlich zu machen.

Eingesetzte Technologie

- ArcGIS Desktop
- ArcGIS Enterprise



Kundenmeinung

„Nachhaltigkeit bedeutet für die GEWOFAG neben energie- und ressourcenschonendem Bauen und Bewirtschaften der Immobilienbestände auch die Etablierung zukunfts-sicherer, funktionierender Quartiere und sozialer Gefüge. Dazu kommen neue, sich ändernde gesellschaftliche, ökologische und stadtpolitische Aufgabenstellungen, die zu integrieren sind. Ein effektives, offenes GIS hilft der GEWOFAG dabei, schnell auf neue Aufgabenstellungen einzugehen, Sachverhalte zu analysieren, Lösungsansätze abzuwägen und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten.“

Das GIS ist damit ein wichtiges Werkzeug für nachhaltiges Handeln bei der GEWOFAG.“

Stefan Feller
GEWOFAG Projekt GmbH

Der Nutzen

Das GIS ermöglicht bei der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung eine Beurteilung der baulichen Qualitäten der Gebäude, der technischen Einrichtungen oder Außenanlagen oder es lassen sich Lagefaktoren bewerten und diese Informationen in Bezug zu wirtschaftlichen und sozialen Kennzahlen setzen. Verschiedenste interne Datenbanken, zum Beispiel SAP oder epiqr, werden dabei über ein GIS zusammengeführt, mit externen Daten angereichert und in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Die Verwendung von statistischen Daten (zum Beispiel Altersstruktur der Bevölkerung) ist dabei ebenso selbstverständlich wie der Abgleich mit anderen räumlichen Planungen im Stadtgebiet.

Die GEWOFAG befragt ihre Mieter regelmäßig, um Probleme, aber auch Potenziale und Entwicklungen zu identifizieren. Ein GIS hilft, die Ergebnisse der Befragungen für die Verwendung aufzubereiten, die quartiersbezogenen demografischen und sozialen Entwicklungen zu untersuchen und Probleme in der Nahversorgung oder Infrastruktur von Quartieren zu analysieren, oder zeigt bauliche Defizite auf. Nachhaltigkeit bedeutet auch, verbleibende Baulandreserven in der Stadt effizient zu nutzen und neue Wege bei der Schaffung von bebaubaren Flächen zu suchen. Das GIS unterstützt die GEWOFAG bei der Identifizierung solcher Potenziale weit über ihre eigenen Bestände hinaus.

Ein stetig wachsender Pool an öffentlichen Kartendiensten und Daten wird dazu in das GIS der GEWOFAG integriert und erweitert so den Blick über den eigenen Tellerrand hinaus. Für die bauliche Umsetzung von Maßnahmen zeigt das GIS Zusammenhänge mit anderen Planungen auf und unterstützt seine Nutzer bei der GEWOFAG bei der Bildung räumlich und zeitlich sinnvoller Maßnahmenpakete. Wenn im nächsten Schritt Flächen, neue Gebäude, Ausstattungen und Funktionen mithilfe des GIS in die bestehenden Verwaltungsstrukturen und Datenbanken der GEWOFAG überführt werden und in die Bewirtschaftung übergehen, schließt sich der Kreis, entlang dessen das GIS die Immobilie über ihren kompletten Lebenszyklus begleitet.

Zusammenfassung

- Ein offenes GIS ermöglicht eine Anpassung an sich ändernde Aufgaben.
- Ein GIS generiert Mehrwert in allen Unternehmensbereichen, Prozessen, Abläufen und Aufgabengebieten.
- Informationen aus unterschiedlichen Quellen werden räumlich in Bezug gesetzt, um daraus neue Erkenntnisse zu gewinnen.
- Ein GIS hilft dabei, komplexe Zusammenhänge zu erkennen und verständlich zu machen.

