Tillmann Wallner, VITRUVIUS GmbH:

Bestand kennen, Wandel gestalten

Was Gebäudeaufmaß mit gesellschaftlichem Wandel zu tun hat

Landesverband Mitteldeutschland


kein Platz in der Herberge



- **Bestandsplan**
  nicht vorhanden
- **Aufmaß**
  Fläche bis heute unbekannt
- **Brandschutzkonzept**
  trotz Stroh und Kerzenlicht
- **Auszug der Vornutzer**
  Schaf und Stier blieben im Gebäude
- **Vorlaufzeit**
  wenige Stunden

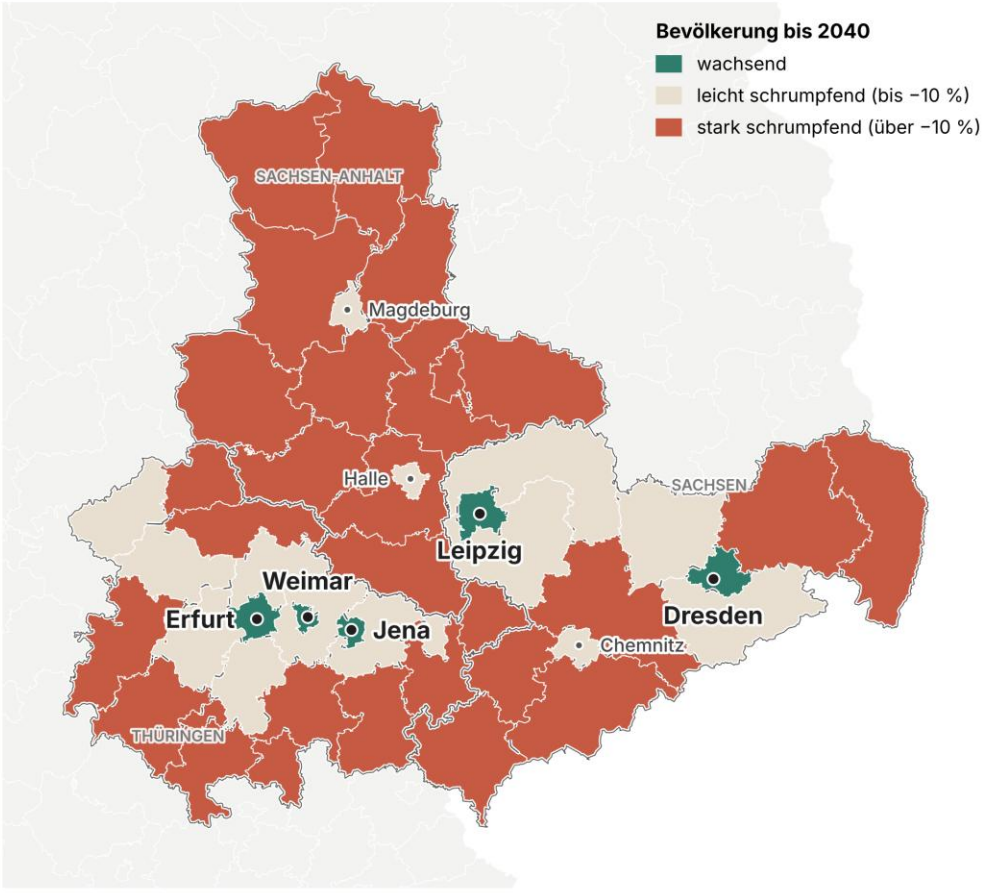


Was ist tatsächlich da?

Bestand kennen, Wandel gestalten

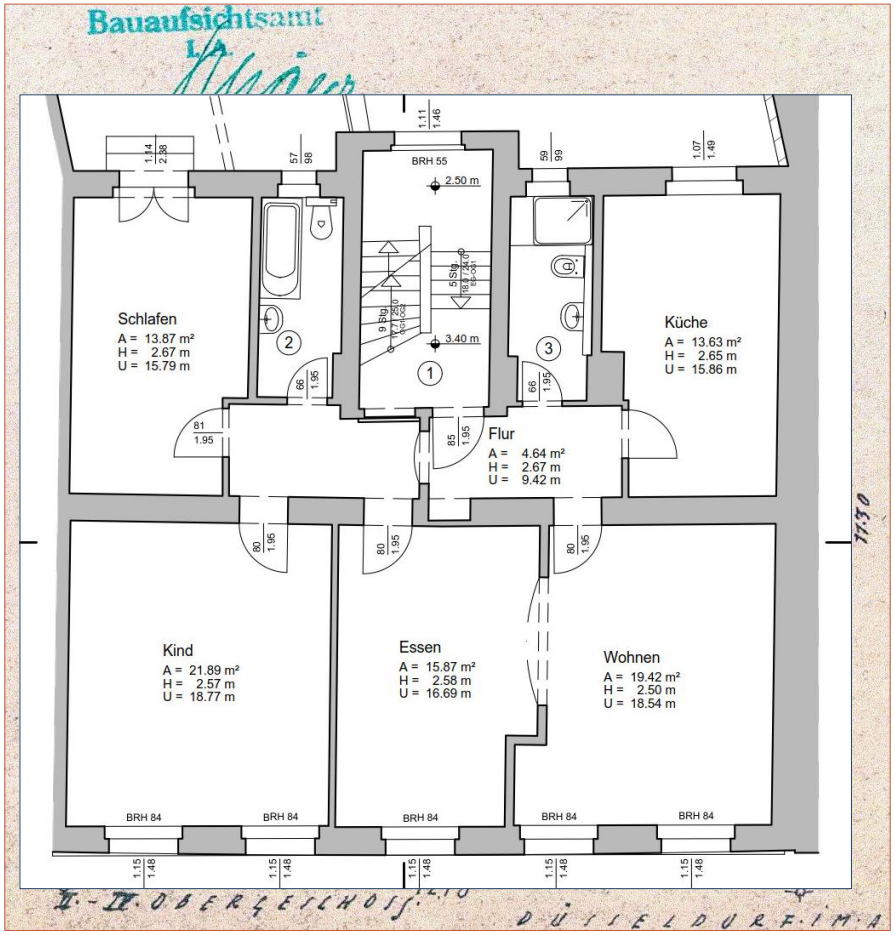
Was Gebäudeaufmaß mit gesellschaftlichem Wandel zu tun hat

Mitteldeutscher Immobilientag · Leipzig, 24.11.2026 · Tillmann Wallner · VITRUVIUS GmbH



Der Wandel am Wohnungsmarkt wird im Bestand entschieden.

Wer seinen Bestand kennt, kann schneller und sicherer entscheiden.



Abweichungen

Abweichung	Häufigkeit
Nutzung der Räume	5
Position der Türen	5
Raumflächen	4
Position der Sanitärobjekte	4
Angebaute Balkone	3
Breiten der Fenster	3
Anzahl der Steigungen	3
Laufrichtung der Treppen	1–2

WO ES FÜR BESTANDSHALTER TEUER WIRD

Das Problem ist nicht der falsche Plan. Sondern wann man es merkt.

Wohnfläche

Der Mieter kennt seine Rechte.

Bei Mieterhöhung und Betriebskosten zählt die tatsächliche Fläche – nicht die im Mietvertrag.

Modernisierung

Falsche Mengen werden zu Nachträgen.

Jede Ausschreibung beruht auf Mengen. Stimmen sie nicht, stimmen die Angebote nicht.

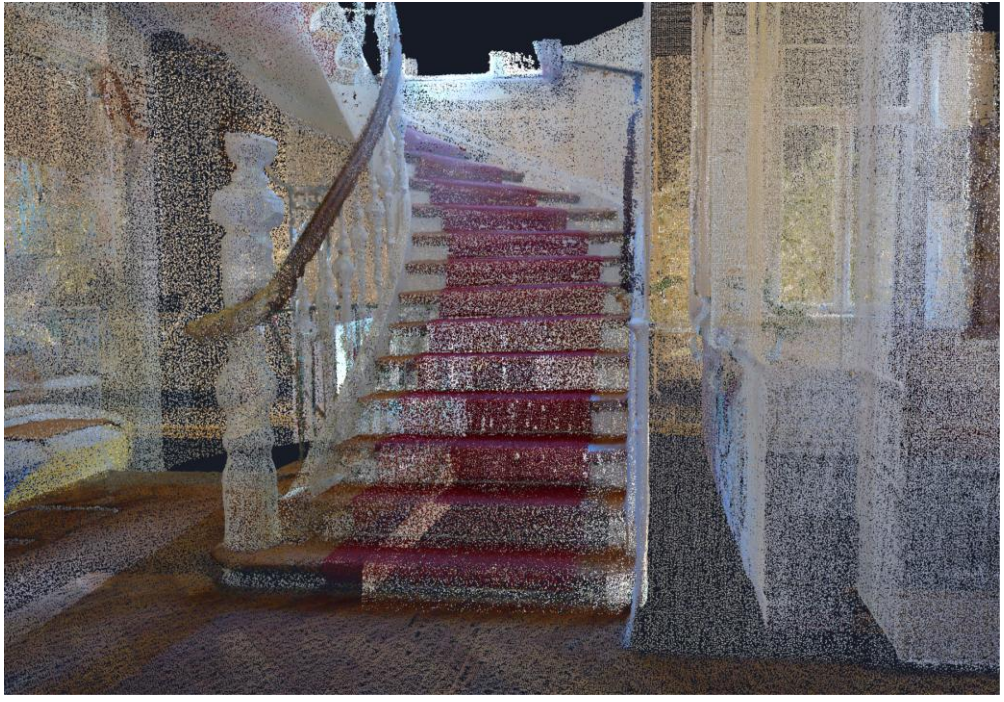
Instandhaltung

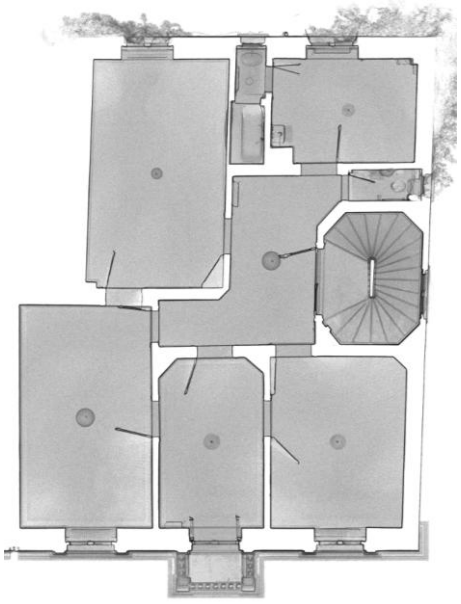
Erst messen, dann reparieren.

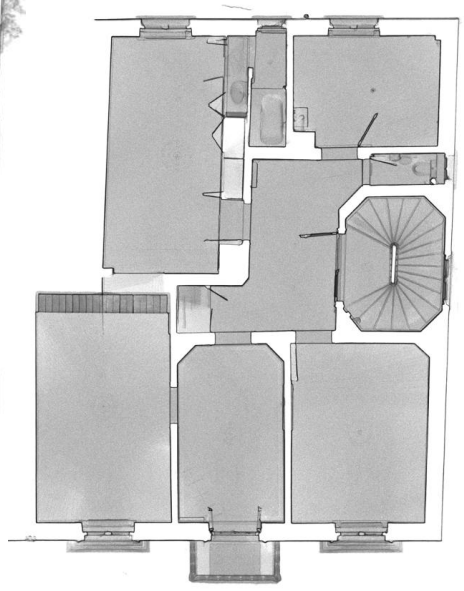
Jeder zusätzliche Ortstermin kostet Zeit – und Nerven bei Mietern und Verwaltung.

Was heute geht

5–10 Minuten je Wohnung







Grundrisse

Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wie das Gebäude heute wirklich ist.

Aktuell statt überliefert.

Flächen

Eine Fläche, die vor Mietern und Gerichten Bestand hat.

Nach Wohnflächen-verordnung.

Gebäudemodell

Grundlage für Modernisierungen, verknüpfbar mit dem Facility Management.

Mengen direkt ablesen.

360°-Rundgang

Planer, Gutachter und Handwerker kennen das Gebäude vor dem Ortstermin.

Erst ansehen, dann hinfahren.

Ergebnisse für Ihren Bestand.

auch das, wonach heute noch niemand fragt.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Es geht nicht um Scanner. Es geht um Ihre Gebäude.

Vier Dinge, die sich mit einem bekannten Bestand ändern.

Rechtssicherheit

Gemessen statt übernommen.

Kostensicherheit

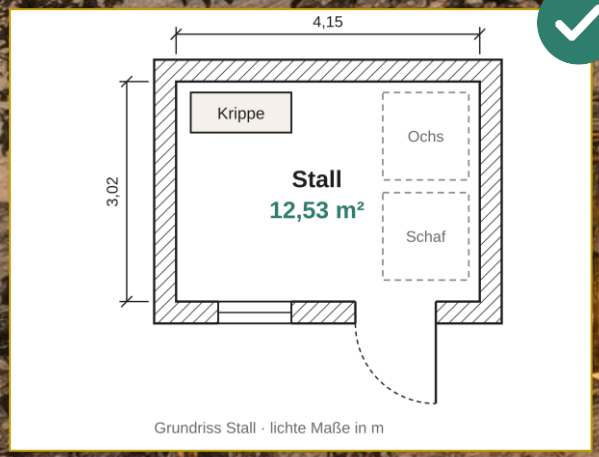
Keine Geisterwand als Nachtrag.

Wissenssicherung

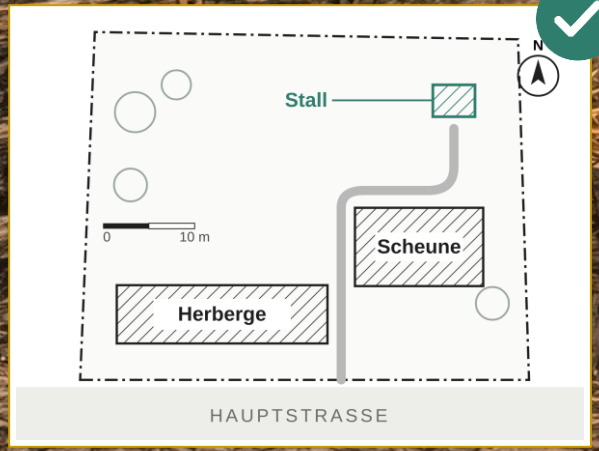
Im Datensatz, nicht im Kopf.

Handlungsfähigkeit

Chancen sofort prüfen.



Grundriss Stall · lichte Maße in m



mit Plan

MIETVERTRAG

über eine Unterkunft auf Zeit

Vermieter: Der Wirt der Herberge zu Bethlehem
Mieter: Maria und Joseph, aus Nazareth

§ 1 Mietgegenstand
Stall im hinteren Teil des Grundstücks, laut beiliegendem Lageplan. Wohnfläche nach Aufmaß: **12,53 m²**.

§ 2 Mietdauer
Für die Dauer der Volkszählung, beginnend mit dem Tag der Ankunft.

§ 3 Miete und Nebenkosten
Die Miete wird erlassen. Stroh ist in den Nebenkosten enthalten.

§ 4 Mitbenutzung
Ochs und Schaf verbleiben als Bestandsnutzer im Gebäude.

§ 5 Besondere Vereinbarungen
Besuch von Hirten und Weisen aus dem Morgenland ist gestattet.

Bethlehem, im Jahr der Volkszählung

Der Wirt — Vermieter

Maria · Joseph — Mieter

VITRUVIUS GmbH



www.vitruvius.de
info@vitruvius.de

03643 / 80 50 97

Schillerstraße 5
99423 Weimar

Bestand kennen, Wandel gestalten.