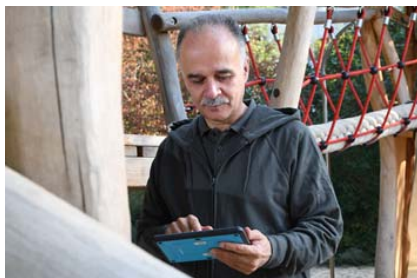




Produktblatt:

Bestandsmanagementsystem **IGIS 5**

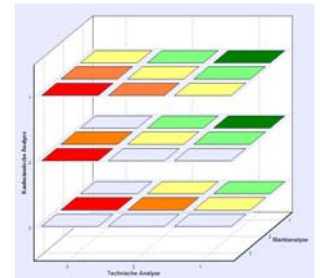
Lösungen der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH



Technische Analyse



Kaufmännische Analyse



Portfolio-Planer...uvm.

Ihr Ansprechpartner:

Wolfgang M. Buchholz

Leiter Vertrieb • Kundenbetreuung • Beratung

Tel: 0531 23808-57 • w.buchholz@iwB-e.de

Technische Analyse und automatische Investitionsprognose

Im Modul **IGIS 5** -TA erfassen Sie alle Bestandsinformationen und prognostizieren zukünftige Investitionskosten.

Technische Analyse

Mit IGIS 5 verwalten Sie Ihre Bestandsdaten und analysieren den Zustand Ihres Immobilienbestandes. Auf der Grundlage des hinterlegten Inventarkataloges werden die Bestandsdaten gepflegt und für schnelle Aussagen aufbereitet. Bewerten und analysieren Sie die Defizite des Bestandes auch monetär und legen damit einen Grundstein für das strategische Management Ihres Portfolios.

Ihre Vorteile:

- + Erfassung des technischen Bestandes und seines Zustandes in individueller Datentiefe
- + Ermittlung der künftigen Investitionskosten über automatisch generierte Leistungspositionen.
- + Prognose der Instandsetzungs- und Modernisierungszeitpunkte für einen frei wählbaren Zeitraum.
- + Kostenaufstellung mit einem Klick.
- + Einfache Dateneingabe und Datenpflege
- + Globale Datenpflegefunktionen (Kopieren, Löschen, Tauschen)
- + Erzeugen druckoptimierter, objektbezogener Reporte („Kostendetailblatt“).

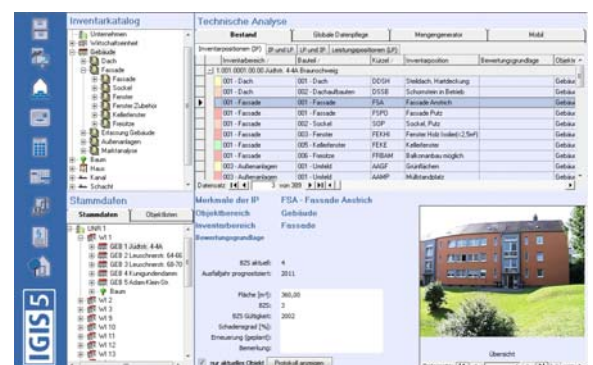


Abb. 1: Inventarpositionen mit Merkmalen

Kaufmännische Analyse

Mit dem Modul **IGIS 5-KA** analysieren Sie Ihre Objekte auf Basis kaufmännischer Parameter. Durch den Vergleich verschiedener Szenarien ermitteln Sie die optimale Investitionsstrategie.

Investitionsplanung durch kaufmännische Bewertung

IGIS 5 unterstützt die kaufmännische Analyse Ihres Immobilienbestandes. Sie bestimmen die optimalen Investitionen durch eine vorausschauende Liquiditätsberechnung mit aufeinander aufbauenden Alternativen.

Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die dynamische Investitionsrechnung herangezogen. Über einen einstellbaren Betrachtungszeitraum hinweg (üblicherweise 15 Jahre), werden alle mit einer bestimmten Investitionsalternative verbundenen Ein- und Auszahlungen unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins betrachtet (DCF-Methode). Alternativ beinhaltet IGIS 5 die Methode des vollständigen Finanzplans (VoFi).

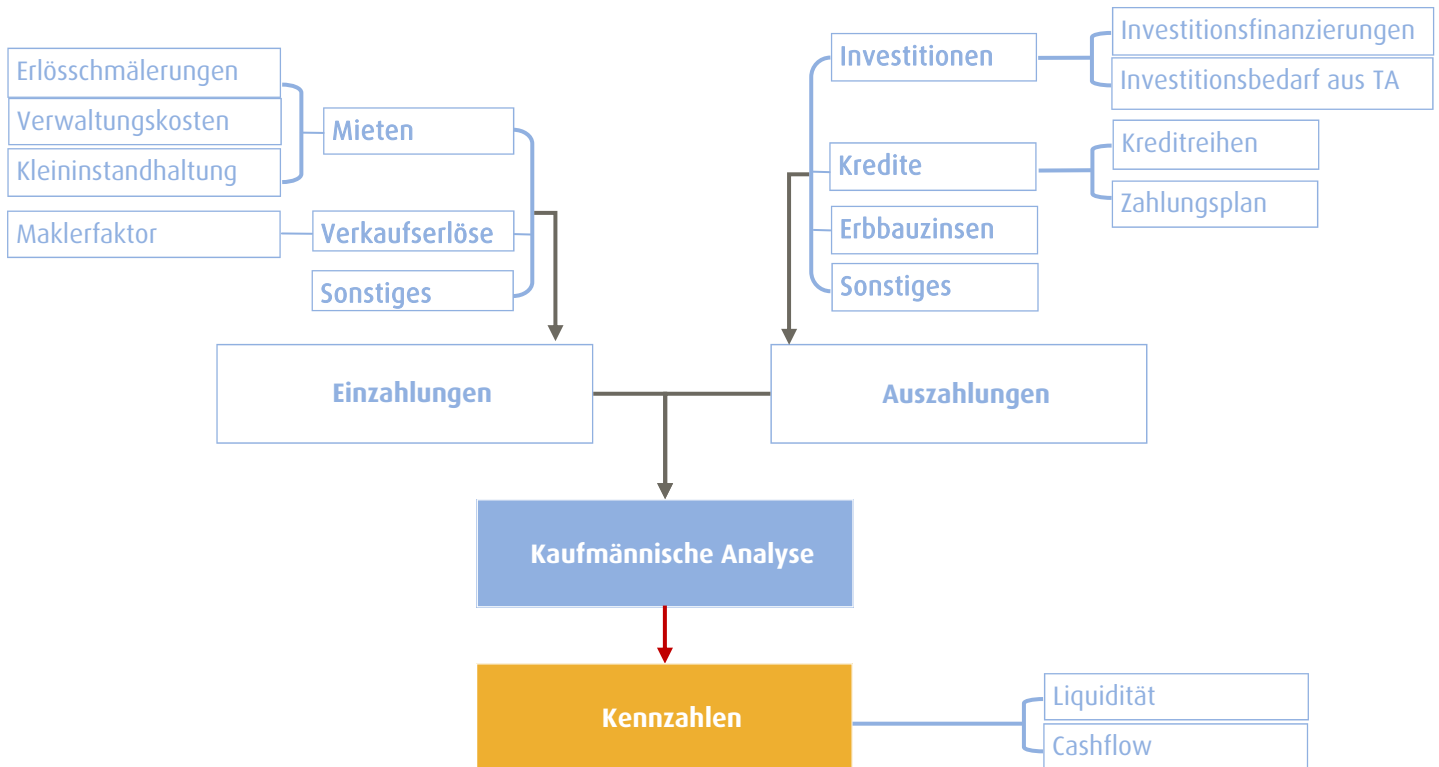


Abb. 2: Berücksichtigung Kaufmännischer Kennzahlen

Ihre Vorteile

- + Automatische Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen verschiedener Investitionsstrategien z. B. auf Kapitalwerte, Renditen und/oder Cash-Flow
- + Ermittlung der Auswirkungen von Investitionsstrategien bei Variation von Rahmenparametern (Szenario-Technik)
- + Individuelle Anpassung der Szenario-Parameter
- + Dynamische Berechnungsmethode (DCF-Methode)
- + Methode des vollständigen Finanzplans (VoFi)
- + Auswertung des Gesamtbestandes und/oder Einzelobjektbetrachtung
- + Import externer Daten über Excel-Schnittstelle
- + Erzeugen druckoptimierter Reports („Liquiditätsvorschau“)

Liquiditätsvorschau												
IGIS 5 Modul KA, IWB												
Adams-Wein-Str., 38106 Braunschweig, 1.15.00, 593,82 m², 11 ME												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Brutto	8.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Bruttoerlöse	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Nettoerlöse	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Investitionsbedarf	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Kreditaufnahme	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Zinsausgaben	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Ergebnis	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Investitionsbedarf	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Kreditaufnahme	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Zinsausgaben	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Ergebnis	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Abb. 3: Kaufmännischer Report „Liquiditätsvorschau“

Portfolio-Planer

Mit dem Modul **IGIS5-PP** planen Sie Ihre Investitionen zeitlich und inhaltlich. Die Basis dafür ist ein unter Liquiditätsaspekten automatisch erzeugter, optimaler Investitionszeitplan.

Werkzeug zur Unterstützung Ihrer Investitionsplanung

Der Portfolio-Planer unterstützt die Investitionsplanung Ihres Immobilienbestandes. Auf Grundlage der technischen und kaufmännischen Analyse werden automatisch die optimalen Investitionszeitpunkte für jedes Objekt berechnet. Diese können zur Feinplanung manuell angepasst werden.

Ihre Vorteile

- + Automatischer Vorschlag der optimalen Investitionszeitpunkte auf Basis der berechneten Liquiditätsverläufe aus IGIS-KA
- + Prognose der optimaler Investitionszeitpunkte für Investitionsalternativen, die sich aus einzelnen Leistungspositionen zusammensetzen
- + Technische Planung basierend auf prognostizierten Ausfalljahren aus IGIS-TA, z. B. zur Anpassung der Investitionskosten auf vorgegebene Etats
- + Einfaches Handling durch übersichtliche Zeitplanung in einer Tabellenstruktur
- + Vordefinierte Standard-Auswertungen zum Vergleich von Plan und Optimum
- + Grafische Darstellung der Investitionsplanung und des resultierenden Liquiditätsverlaufs
- + Planung des künftigen Investitionsbedarfs über einen frei wählbaren Zeitraum
- + Planung mittels Szenario-Technik

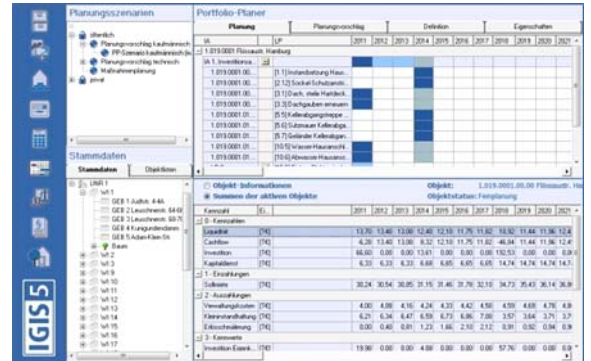


Abb. 4: Planung der Investitionszeitpunkte

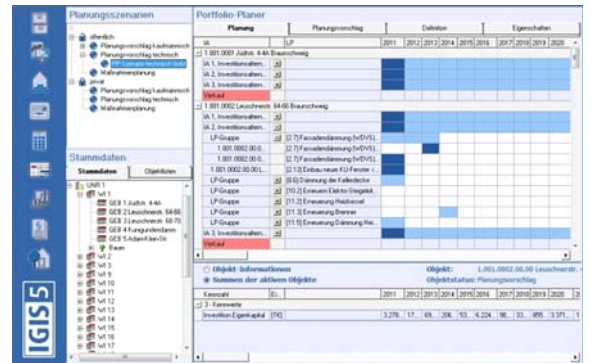


Abb. 5: Technische Planung zur Anpassung der Etats

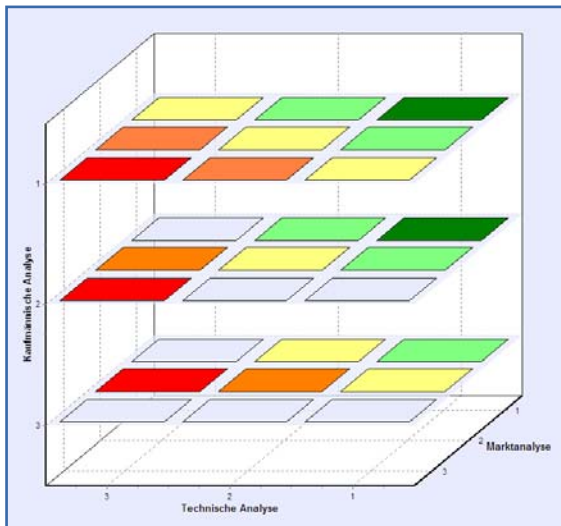


Abb.7: Der Portfolio-Würfel; Planungen auf drei Ebenen

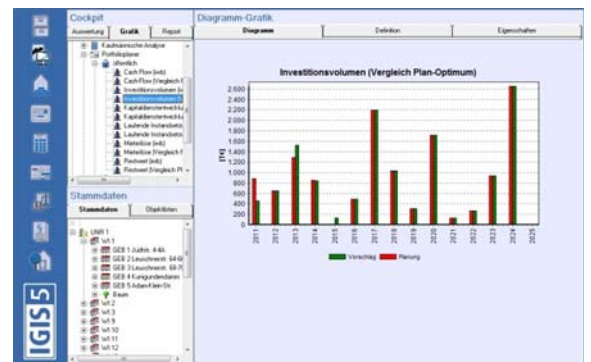


Abb. 6: Grafische Auswertung

Marktanalyse

Mit dem Modul **IGIS 5-MA** erstellen Sie zielgruppenspezifisch Bewertungsfunktionen für Standortparameter. Mit den daraus ermittelten Standort- bzw. Gebäudenoten ergibt sich z. B. die Zielgruppeneignung.

Bewertung des Marktes und der Zielgruppen

Analysieren Sie die Marktsituation und die Mieterzielgruppen Ihrer Immobilien. Ob eine Zielgruppe für ein Einzelobjekt geeignet ist, beurteilen Sie anhand eines unternehmenseigenen Kriterienkatalogs in dem z. B. Standortfaktoren, Objektausstattungen und die Mieterstruktur berücksichtigt werden können.

Ihre Vorteile

- + Freie Definition von Zielgruppen
- + Einrichtung eines individuellen Kriterienkatalogs
- + Individuelle Einrichtung zielgruppenspezifischer Bewertungsfunktionen
- + Anlage und Vergleich verschiedener Bewertungsfunktionen
- + Nachvollziehbare Faktorenermittlung aufgrund objektiv messbarer Kriterien
- + Datenhaltung im Modul TA. Keine separate Datenpflege notwendig
- + Vordefinierte Standard-Auswertungen (z. B. „Top 3 Zielgruppen“)
- + Erzeugen druckoptimierter Reports



Abb. 8: Zielgruppenspezifische Gewichtung von Faktoren

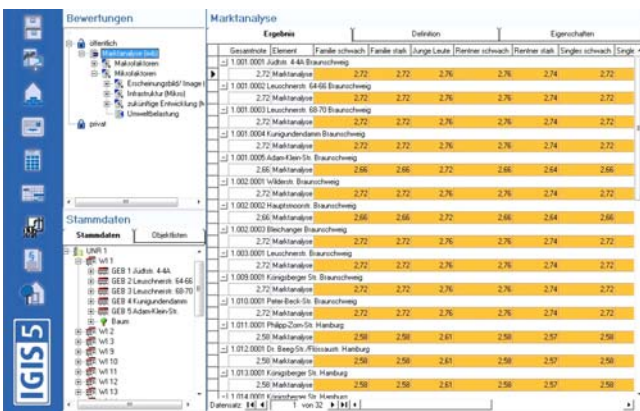


Abb. 9: Ergebnis mit zielgruppenspezifischer Gesamtnote

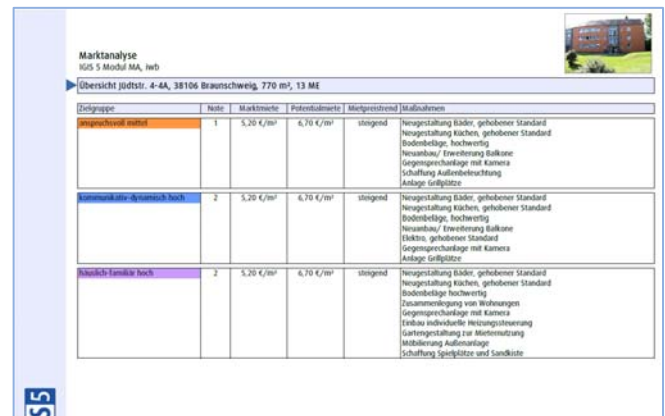


Abb. 10: Ergebnis-Report „Marktanalyse“

Energetische Analyse

Mit dem Modul **IGIS 5-EA** werten Sie Energieverbrauchsdaten Ihrer Gebäude bis auf die Wohnungsebene aus. Objekt-Einsparpotenziale werden energetischen Investitionskosten gegenüber gestellt.

Controlling von Energieverbrauchsdaten und Objekt-Einsparpotenziale

Dieses Werkzeug unterstützt Sie bei der energetischen Analyse Ihres Bestandes anhand von Verbrauchsdaten und -kennzahlen. Energieverbräuche und -kosten werden einheitlich gehalten und dargestellt. Der Import aktueller Verbrauchsdaten erfolgt über die integrierte Schnittstelle zu MS Excel.



Abb. 11: Objektsteckbrief „Energie“

Ihre Vorteile durch IGIS 5-EA

- + Ermittlung von Gebäudekennwerten und Einsparpotenzialen
- + Auswertung energetisch relevanter Maßnahmen und deren Kosten
- + Vordefinierte Standard-Auswertungen (z. B. Hoch- und Niedrigverbraucher)
- + Erfassung von Verbrauchsdaten bis zur Wohnungsebene möglich
- + Ablage von Heizkreisen und Zuordnung von Verbrauchsstellen
- + Erzeugen druckoptimierter Reporte

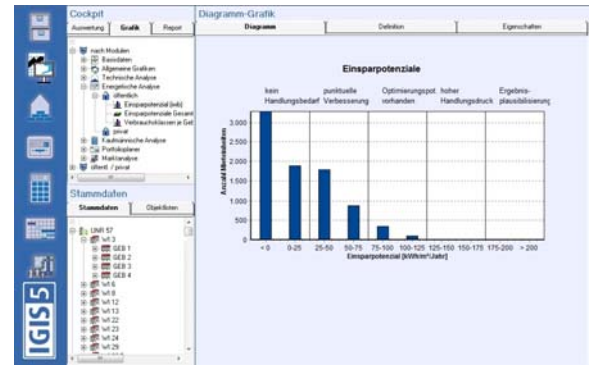


Abb. 12: Grafische Auswertungen (hier „Einsparpotenziale“)

Vertragsmanagement

Über das Modul **IGIS 5-VM** erhalten Sie Zugriff auf alle Ihre Verträge und Vertragspartner. Die Prüfung von Fristen erfolgt automatisch und Sie erhalten Erinnerungen bei Kündigungsterminen.

Dieses Werkzeug ist unabdingbar in jeder Managementetage, denn es bietet eine schnelle Übersicht über vorhandene Verträge und Vertragspartner. (Alt-Verträge und aktuelle Verträge)

Wichtige Informationen zu Vertragsgegenständen, Vertragslaufzeiten, Kündigungsfristen, Zahlungsverpflichtungen oder über das Vertragsvolumen in einem bestimmten Zeitraum stehen für die Planung von Unternehmenstrategien und Vertragsverhandlungen sofort zur Verfügung.

Die Überwachung der Vertragslaufzeiten erfolgt automatisch. Per E-Mail erhalten Sie Warnungen über auslaufende Verträge.

Ihre Vorteile

- + Individuelle Vertragsstruktur
- + Schnelles Finden von Verträgen über Volltext-Suchfilter
- + Anbindung von Vertragsdokumenten (pdf, doc)
- + Automatische Fristenprüfung und Warnungsversand.
- + Direkter Zugriff auf detaillierte Vertragsinformationen; manuelle Recherchen entfallen
- + Auswertung von Vertragsdetails über eine einheitliche Maske
- + Verknüpfung mit Bestandsdaten aus Technischer Analyse (z. B. Wartungsverträge für Aufzüge)
- + Rechtssichere Ablage durch nachvollziehbare, unveränderbare und verfälschungssichere Archivierung

Abb. 13: Finden von Verträgen über die Volltextsuche

Abb. 14: Warnung über auslaufende Verträge

Abb. 15: Einfaches Kündigen oder Verlängern

Verkehrssicherung

Zum Thema Verkehrssicherung gibt es ein eigenes Produktblatt. Über das Modul **IGIS 5-VS an dieser Stelle nur so viel: Es unterstützt Sie bei der Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflicht.**

Auf der Grundlage eines rechtssicheren und individuell auf Ihre Gegebenheiten abgestimmten Pflichtenheftes werden erforderliche Prüfungen und Kontrollen geplant. Die Erfassung von Mängeln sowie deren Verfolgung ist problemlos möglich. Durchgeführte Prüfungen und Ergebnisse werden dokumentiert und stehen für das Controlling der Verkehrssicherungspflichten zur Verfügung.

Datendarstellung in Bing-Karten

Ob Investitionskosten, Pflegeflächen, Bäume oder Schächte – mit dem Modul **IGIS 5-GIS visualisieren Sie Daten nach Themen vor einem Kartenhintergrund. Und das ohne spezielle Zusatzsoftware.**

IGIS-WebGIS ermöglicht die Darstellung von Flächen in einem integrierten GIS-Tool. Sie stellen nicht nur GIS-Objekte dar (Gebäude, Bäume, Außenflächen, Kanäle etc.), sondern sind außerdem in der Lage, Auswertungsergebnisse thematisch zu visualisieren. So lassen sich z. B. Investitionskosten farblich auf einer Gebäudefläche darstellen.

Die Sachdaten zu den Kartenelementen werden im Modul Technische Analyse verwaltet und können so auch zahlenmäßig einfach ausgewertet werden.

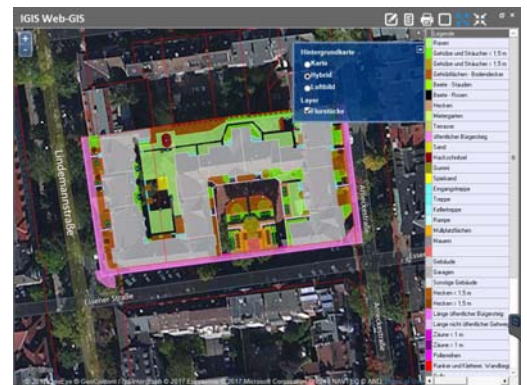


Abb. 16: Darstellung von Investitionskosten pro Gebäude

IGIS 5 finden Sie auch unter www.igis.de
Wünschen Sie weitere Informationen?

Unter www.iwb-e.de/produktblatt können Sie alle Produktblätter downloaden.

iwb

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

**iwb Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH**

Schleinitzstraße 16
38106 Braunschweig

Tel.: 0531 23808-0
Fax: 0531 23808-99
E-Mail: info@iwb-e.de

www.iwb-e.de

Bestandsanalyse
& Strategien

- Investitionsplanung
- Portfolio-Analyse
- Individuelle strategische Beratung
- Energetische Quartierskonzepte

Organisation
& Prozesse

- Optimierung Leistungseinkauf
- Instandhaltungsmanagement
- Verkehrssicherungskonzepte
- Unternehmensorganisation

IT-Lösungen &
Datenerfassung

- Bestandsmanagementsystem IGIS
- Mobile Datennutzung
- Verkehrssicherungskontrolle
- Bestandsdatenerfassung