



Produktblatt:

Bestandsdatenerfassung & Bewertung

Lösungen der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH



Aus unserem Produktpunkt können Sie entnehmen, dass es sich bei den Themen **Bestandsdatenerfassung**, **Investitionsplanung** und dem **Bestandsmanagementsystem IGIS** mit dessen **mobilen Lösungen** um einzelne Produkte der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH handelt. Anhand dieses Produktblattes zeigen wir Ihnen, wie diese einzelnen Produkte sich gut zu einem Konzept zusammenstellen lassen.

Bestandsdatenerfassung

Operative Entscheidungen über künftige Strategien sind immer nur so gut wie die vorliegende Datenbasis. Daher bilden umfassende Informationen über den Immobilienbestand die Grundlage für ein erfolgsorientiertes Bestandsmanagement. Was auch immer Sie planen, ob Ihre Instandhaltungen oder die Wahrnehmung Ihrer Verkehrssicherungspflichten, neue energetische Konzepten oder Vermietungs- und Portfoliostrategien – verlässliche Bestandsinformationen sind in vielen Bereichen Ihrer Immobilienverwaltung unerlässlich.

Gebäude- und Wohnungserfassung durch eigene Ingenieure und Techniker der iwb

Das Erfassen von Bestandsdaten ist jedoch sehr zeit- und kostenaufwendig und bindet häufig ein hohes Maß Ihrer Kapazitäten. Unser bewährter Standardkatalog, nachdem wir Bestände erfassen, enthält insgesamt 216 Inventarpositionen. Dieser Katalog kann selbstverständlich an Ihre individuellen Anforderungen angepasst werden. Das ist ganz davon abhängig, wie „genau“ Sie es gerne hätten.

Unser Erfasserteam besteht aus erfahrenen Ingenieuren und Bautechnikern, deren geschultes Augen genau weiß, wohin es blicken muss.

Die Vielzahl unserer Dienstleistungen rund um das Thema Bestandserfassung an: Das Erfassung ganzer Gebäudekomplexe gehört genauso dazu wie die detaillierte Wohnungserfassung. Was aber geschieht dann mit den Daten?



Abb. 1: Bestandsdatenerfassung durch Experten

Zyklische Bauzustandsbewertung und -kontrolle

Um Ihren Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs langfristig transparent darzustellen, bieten wir Ihnen neben der

professionelle Bestandserfassung auf Wunsch auch zusätzlich eine Bauzustandsbewertung und -kontrolle, sowie die verlässliche Prognose von Kostenrisiken mit an.

Erstellung von CAD-Plänen anhand von Planungsunterlagen oder örtlichem Aufmaß

Sollten Ihre Unterlagen unvollständig oder nicht aktuell sein, gibt es in unserem Hause selbstverständlich auch Spezialisten, die dieses Defizit korrigieren können.

Aufbau Außenflächen-, Baum- und Spielplatzkataster - Freiflächenmanagement

Unter dem Begriff Freiflächenmanagement versteht man die Planung, Bewirtschaftung und natürlich auch die Steuerung/Kontrolle von Freiflächen (Straßen, Grünflächen, Park- und Spielplätze etc.). Wird der Lebenszyklus dieser „Flächen“ betrachtet, so stellt man schnell fest, dass die Kosten der Bewirtschaftung über die Lebensdauer den größten Block einnehmen. Dementsprechend ergeben sich häufig Optimierungspotenziale beim Einkauf oder der Erbringung von Leistungen.

Sind in Ihrem Unternehmen hiervon auch mehrere Bereiche mit angrenzenden Prozessen beteiligt? Um diese verbessern zu können, bedarf es einer verlässlichen Datengrundlage im Sinne eines Katasters für Außenflächen, Bäume, Spielplätze oder Kanäle. Gemeinsam mit unseren Partnern bieten wir Ihnen die benötigte Datenerfassung für die einzelnen Kataster an. Unsere Software IGIS 5 mit integriertem Geoinformationssystem (GIS) besitzt eine entsprechende Anbindung und Module, die Ihnen das Freiflächenmanagement erheblich erleichtern.

Übernahme der nachhaltigen Datenpflege

Ist ein Prozess erst einmal ausgegliedert, macht es Sinn, darüber nachzudenken, ob er nicht ausgegliedert bleiben soll. Wir übernehmen deshalb für Sie nach einer Bestandsaufnahme gern die Kontrollen und Aktualisierungen sowie die nachhaltige Datenpflege.

Bestandsmanagementsystem **IGIS 5**

Bestandsdaten stehen in jedem Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Teils in Form von Excel-Tabellen, teils in den Köpfen der Mitarbeiter. IGIS 5 bündelt sämtliche Bestandsinformationen in einer Datenbank und bietet einen zentralen Zugriff. Schnelle Bestandsübersicht, Bestandsinformationssystem oder umfassendes Portfoliomanagement? Ihre Ziele bestimmen die Datentiefe – natürlich unterstützen wir Sie umfassend bei diesem Prozess und integrieren die Daten in Ihre Systemlandschaft.

Technische Analyse (TA)

Das IGIS 5-Modul Technische Analyse (TA) unterstützt Sie dabei, Ihre Bestandsdaten zu verwalten und Ihren Immobilienbestand technisch zu analysieren. Auf der Grundlage des hinterlegten Inventarkataloges werden die Bestandsdaten gepflegt und für schnelle Aussagen aufbereitet. Neben der monetären Bewertung und der Analyse von Defiziten des jeweiligen Bauzustandes legt die technische Analyse einen Grundstein für das strategische Management Ihres Portfolios.

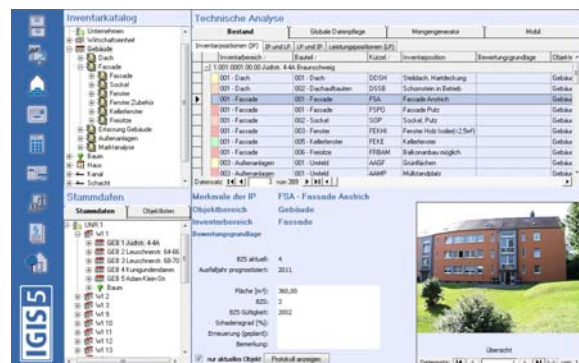


Abb. 1: Inventarpositionen mit Merkmalen

Deshalb beachten Sie bitte auch unsere Produkte **Portfolioanalyse**, **Investitionsplanung** und **individuelle strategische Beratung**.

Mobile Datennutzung mit **IGIS 5**

Mit der professionellen Bestandsdatenerfassung haben Sie den ersten Punkt für Ihren Erfolg gesetzt, denn das ist die Grundla-

ge für ein digitales Informationssystem. Die Bestandsdaten Vorort mittels dieser Software zu erfassen, vereinfacht die weitere Bearbeitung im Vergleich zur Papiervariante deutlich und kann auch durch Ihr eigenes Personal erledigt werden. Die mobile Version der Erfassungssoftware **IGIS** ist webbasiert (eine Internet-Verbindung ist erforderlich), so dass jedes handelsübliche Tablet (Android, iOS, Windows) genutzt werden kann.

IGIS-mobil kommuniziert intern mit IGIS-TA (Technische Analyse), so dass Ihre unternehmensindividuelle Datentiefe automatisch in die Erfassungsoberfläche von IGIS-mobil übernommen wird. Dadurch können Ihre erfassten/gepflegten Daten nach der Bestandsaufnahme direkt in IGIS-TA eingespielt werden. Hier wird dann Ihr zukünftiger Investitionsbedarf ermittelt und bildet die Basis für ein ganzheitliches Portfoliomanagement.

IGIS Online bietet u.a. folgende Möglichkeiten, mobil Daten zu erfassen:

Verkehrssicherungsprüfung

Die Ergebnisse der konzeptionellen Vorarbeit (Pflichtenheft, Mitarbeiter und Rollen, Objektzuordnungen) werden in IGIS Online eingerichtet. Regelmäßige Prüfungen werden mit festen Intervallen den jeweiligen Prüfern zugeordnet hinterlegt. Interne als auch externe Prüfer können gemäß Ihrer Rollenzuteilung ihre Ergebnisse festhalten.

Baumkontrolle nach FLL Verkehrssicherungsprüfung

Die Regelkontrolle gem. FLL kann mit dem Zusatzmodul „IGIS Baumkontrolle Online“ dokumentiert werden. Der Vermerk notwendiger Baumpflegemaßnahmen erfolgt direkt über die Eingabemaske. Ein Nachhalten der verordneten Maßnahmen erfolgt über die stationäre IGIS-Variante.

Spielplatzkontrolle nach DIN EN 1176

Das Modul „IGIS Spielplatzkontrolle Online“ ermöglicht die lückenlose Dokumentation von Spielplatzkontrollen.

Erfahren Sie mehr über IGIS und das Thema Verkehrssicherung in den dazugehörigen Produktblättern „Bestandsmanagementsystem IGIS“ und „Verkehrssicherung“.



Abb. 3: Spielplatzkontrollen durch Experten

Investitionsplanung

Um ein Gebäude nachhaltig vermieten zu können, sind im Laufe seines Lebenszyklus turnusmäßig Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dabei gilt es einerseits, möglichst präzise zu prognostizieren, wann welche Investitionen anfallen werden und die Budgetierung hierauf auszurichten. Andererseits ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Investitionen unter wirtschaftlichen Aspekten sowie unter Berücksichtigung der Standortspezifika sinnvoll sind und wo Optimierungspotenziale bestehen.

Individuelle Konzepte zur aufwandsarmen Bestandsbewertung

In unserer beruflichen Praxis erleben wir häufig, dass zu viele Daten gesammelt werden und, umso mehr Daten erfasst werden, desto höher ist auch der Pflegeaufwand. Wir beraten Sie dabei, wie umfassend die Datentiefe tatsächlich sein muss, um die gewünschten Ergebnisse zu erzielen. Mitunter gilt „weniger ist mehr“. Wir unterbreiten Ihnen Vorschläge und entwickeln gemeinsam einen individuellen Erfassungskatalog mit dem eine aussagekräftige Bestandsbewertung möglich ist.

Gebäudespezifische Investitionspläne

Die von uns erstellten Investitionspläne lassen sich in der Clusterung beliebig herunterbrechen. Viele unserer Kunden bevorzugen eine Aussage über die Investitionskosten einzelner Gebäude. So kann auch Ihr eigenes Unternehmens-Know-how zum Tragen kommen. Mitunter geht es auch um eine strategische Entscheidung, welche Quartiere aufgewertet werden sollen.

Automatisierte Fortschreibung von Investitionsprognosen

Alle paar Jahre die Bauzustände wieder manuell anpassen? Nicht mit IGIS. Ein Algorithmus sorgt dafür, dass sich Bauzustände aufgrund statistischer Annahmen fortschreiben. Es ist nicht notwendig, Ihre Bestandsdaten fortlaufend zu aktualisieren. Mit der bestehenden Datenbasis kann über Jahre hinweg gearbeitet werden.

Cashflow-optimierte Investitionsumsetzung

Ob sich Investitionen wirklich lohnen, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. IGIS bewertet diese für Sie und findet den optimalen Investitionsumfang für Ihre Bestände heraus. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten werden Marktbegebenheiten und zu erwartendes Mietniveau in einen Kontext gesetzt und verschiedenen Investitionsalternativen miteinander verglichen.

Definition von MOD/INST-Budgets für individuelle Zeiträume

Eine strukturierte Modernisierungsplanung hat häufig den Effekt, dass die Anzahl plötzlicher Instandhaltungsmaßnahmen deutlich zurückgeht. So lassen sich beide Budgets für individuelle Zeiträume besser planen. IGIS vereinfacht diesen Planungsprozess, so dass Rechenwerte und kundenindividuelle Einstellungen zu einer über Jahre hinweg gleichbleibenden Ausgabenhöhe führen.

Begleitung der Strategieumsetzung

Ihr Ansprechpartner:

Oliver Helms

Geschäftsführer

Tel: 0531 23808-55 • o.helms@iwb-e.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