



Produktblatt:

Bestandsdatenerfassung & Bauzustandsbewertung

Lösungen der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH



Bei den Themen Bestandsdatenerfassung, Investitionsplanung **und dem IGIS^{six} Bestandsmanagementsystem mit dessen** mobilen Lösungen handelt es sich **um einzelne Produkte der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH. Anhand dieses Produktblattes zeigen wir Ihnen, wie diese Komponenten in einem Gesamtkonzept miteinander wirken.**

Bestandsdatenerfassung

Operative Entscheidungen über künftige Strategien sind nur so gut wie die vorliegende Datenbasis. Daher bilden umfassende Informationen über den Immobilienbestand die Grundlage für ein erfolgsorientiertes Bestandsmanagement. Was Sie auch 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.

Ihre Vorteile:

- Ausweitung Kapazität
- termin- und kostensichere Lösung
- individuelle Datentiefe
- objektive Bauzustandsbewertung
- Qualifizierung Ihrer Mitarbeiter
- Bereitstellung Bewertungsrichtlinie „Bauzustand“

Unsere Leistungen:

- Gebäude- und Wohnungserfassung
- zyklische Bauzustandsbewertung und -kontrolle
- Erstellung CAD-Pläne anhand von Planungsunterlagen oder örtlichem Aufmaß
- Aufbau Außenflächen-, Baum- und Spielplatzkataster
- Erfassung und Datenpflege anhand individueller Datenstruktur (Datentiefe)
- Schaffung Datengrundlage für Freiflächenmanagement

Gebäude- und Wohnungserfassung durch iwb-Ingenieure und -Techniker

Das Erfassen von Bestandsdaten mit eigenen Mitarbeitern kann sehr zeit- und kostenintensiv sein und bindet häufig ein hohes Maß Ihrer Kapazitäten.

Unser bewährter Standardkatalog, nach dem 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 Bau-technikern, deren geschultes Auge genau weiß, wohin es blicken muss. Durch unsere bewährten Prozesse erfassen sie ganze Gebäudekomplexe genauso detailliert wie einzelne Wohnungen zu kalkulierbaren Zeit- und Kostenumfängen.



Abb. 1: Spielplatzkontrollen durch iwb-Experten

Zyklische Bauzustandskontrolle und Datenpflege

Um Ihren Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs langfristig transparent darzustellen, bieten wir Ihnen neben der professionellen Bestandserfassung auf Wunsch auch zusätzlich eine Bauzustandskontrolle sowie eine konzeptionelle und operative Unterstützung bei der Datenpflege an.

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.

Sollten Ihre Planunterlagen unvollständig oder nicht aktuell sein, gibt es Plandigitalisierung nach Aufmaß in unserem Hause. Mit modernen Erfassungs- und Zeichentechniken erfassen wir Ihren Bestand und digitalisieren Ihre Grundrisse. Damit bleiben Ihre Bestandsdaten verlässlich.

Grünpflege (Außenflächen-, Baum- und Spielplatzkataster)

Unter dem Begriff Grünpflege haben wir alles zusammengefasst, was die Planung, Bewirtschaftung und natürlich auch die Steuerung/ Kontrolle von Straßen, Grünflächen, Park- und Spielplätze etc. betrifft. Wird deren Lebenszyklus betrachtet, so stellt man schnell fest, dass die Kosten der Bewirtschaftung über die gesamte Lebensdauer den größten Block einnehmen. So 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^{six}** mit integriertem Geoinformationssystem (GIS) besitzt entsprechende Module und mobile Anwendungen, die Ihnen die Grünpflege erheblich erleichtern.

Bestandsmanagementsystem

IGIS^{six} Bestandsdaten stehen in jedem Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Teils in Form von Excel-Tabellen, teils in den Köpfen der Mitarbeiter. **IGIS^{six}** 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; Bestandsdaten

Die Technische Analyse in **IGIS^{six}**-Modul unterstützt Sie dabei, diese 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 in der Kaufmännischen Analyse.

Deshalb beachten Sie bitte auch unsere Produktblätter „Investitionsplanung & Portfolio-Analyse“ und „Individuelle strategische Beratung & Energetische Quartierskonzepte“

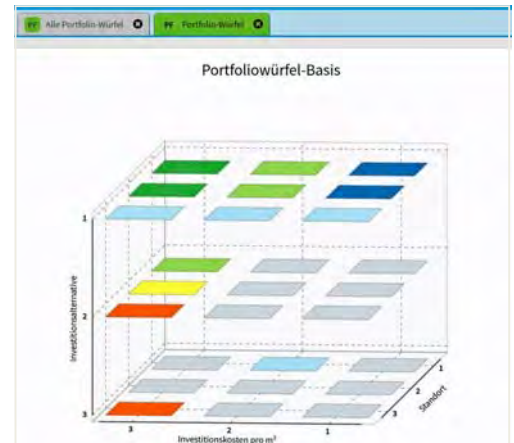


Abb. 2: Portfoliowürfel in IGIS^{six}

IGIS^{six} Mobile Datenerfassung IGIS^{online}

Die professionelle Bestandsdatenerfassung ist die Grundlage für ein digitales Informationssystem. Diese vor Ort mittels dieser Software zu erfassen, vereinfacht die weitere Bearbeitung im Vergleich zur Papiervariante deutlich und kann, z. B. bei der Erfassung eines Neubauprojektes, durch Ihr eigenes Personal erledigt werden. Die mobile Version der Erfasser-Software ist browserbasiert (eine Internet-Verbindung ist erforderlich). Jedes Betriebssystem (Android, iOS, Windows) kann ohne Anpassung genutzt werden.

IGIS^{online} kommuniziert intern mit der Technischen Analyse von **IGIS^{six}**. Dadurch werden Ihre erfassten/gepflegten Daten nach der Bestandsaufnahme direkt in **IGIS^{six}**-TA eingespielt, wo dann Ihr zukünftiger Investitionsbedarf ermittelt wird und die Basis für ein ganzheitliches Portfoliomanagement bildet.

IGIS^{online} bietet u.a. folgende Möglichkeiten, mobil Daten zu erfassen:

Verkehrssicherungsprüfung; Baumkontrolle nach FLL Verkehrssicherungsprüfung und Spielplatzkontrolle nach DIN EN 1176, Grünpflege- und Wartungsverträge, sowie Mängelverfolgung

Die Ergebnisse der konzeptionellen Vorarbeit (Pflichtenheft, Mitarbeiter und Rollen, Objektzuordnungen) werden in **IGIS^{online}** eingerichtet und regelmäßig in festen Intervallen geprüft. Sowohl interne als auch externe Prüfer können gemäß Ihrer Rollenzuteilung ihre Ergebnisse festhalten.

Erfahren Sie mehr über IGIS und das Thema Verkehrssicherung in den dazugehörigen Produktblättern „IGIS^{six} Bestandsmanagementsystem“ und „Verkehrssicherung“ oder auf www.iwb-e.de.

Investitionsplanung

Wir analysieren und bewerten Immobilien technisch und kaufmännisch und entwickeln mit Ihnen eine für Sie nachhaltige und wirtschaftliche Investitionsstrategie.

Individuelle Konzepte zur aufwandsarmen Bestandsbewertung

In unserer beruflichen Praxis erleben wir häufig, dass zu viele Daten gesammelt werden und daher ein hoher Pflegeaufwand entsteht. Wir beraten Sie, wie umfassend die Datentiefe tatsächlich sein muss, um die gewünschten Ergebnisse zu erzielen. Mitunter gilt „weniger ist mehr“. Wir entwickeln mit Ihnen gemeinsam einen individuellen Erfassungskatalog, mit dem eine aussagekräftige Bestandsbewertung möglich ist.

Gebäudespezifische Investitionsanalyse

Die von uns erstellten Investitionsanalysen lassen sich clustern. 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, cashflow-optimierte Investitionsumsetzung und Definition von MOD/INST-Budgets für individuelle Zeiträume

sorgen dafür, dass sich Ihre Bauzustände aufgrund statistischer Annahmen automatisch fortschreiben, wirtschaftliche Auswirkungen ihrer Investitionsstrategien bewertet und dreidimensional dargestellt werden können.

Begleitung der Strategieumsetzung

Erst, wenn alle Daten und Zukunftsprognosen in eine Investitionsplanung mit einfließen, lässt sich eine Strategie entwickeln.

Mehr Informationen hierzu finden Sie unter www.iwb-e.de/investitionsplanung-wohnungswirtschaft

Wir unterstützen Sie dabei, dass sich Ihre Wohnimmobilien auch morgen noch gut vermieten lassen!

Ihr
Philip Welcker
Prokurist, Bereichsleiter Portfoliomanagement
Tel: 0531 23808-58 • p.welcker@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