



## Investitionsplanung

**Regelmäßige Investitionen in die Instandhaltung bis hin zur Komplettmodernisierung sind Voraussetzung, um Gebäude zu erhalten und unabdingbar dafür, sie langfristig zu nutzen.**

Die Praxis zeigt jedoch, dass die verfügbaren finanziellen Mittel häufig nicht ausreichen, um allen Anforderungen und Notwendigkeiten gleichermaßen gerecht zu werden. Eine sorgfältige **Investitionsplanung** stellt sicher, dass die Mittel bestmöglich eingesetzt werden.

Während bisher ein Planungshorizont von 1 - 5 Jahren meistens ausreichte, muss dieser in Anbetracht der vorgegeben Klimaziele nun auf einen Zeitraum bis 2030 bzw. 2045 erweitert werden. Gleichzeitig sollte sich die Planung auf den ganzen Gebäudebestand beziehen, denn bei jeder Immobilie werden bis dahin Investitionen in energetische Maßnahmen erforderlich sein. Darüber hinaus wird neben dem aktuellen Zustand die Lebensdauer der einzelnen Bauteile relevant, da diese unter Umständen bis 2045 mehrfach ausgetauscht werden müssen.

### Wir machen das für Sie!

Eine valide Investitionsplanung ist die Grundlage für belastbare Entscheidungen. Nutzen Sie deshalb das fundierte technische, kaufmännische und wohnungswirtschaftliche Knowhow unserer Spezialisten. Basierend auf Ihren Bestandsdaten und unseren Bauzustandsbewertungen, sowie praxiserprobten Lebenszyklus- und Kosteninformationen zu Bauteilen, Instandhaltungen und Erneuerungen, erstellen wir gemeinsam mit Ihnen **valide Investitionsprognosen und -pläne**.

Wir zeigen Ihnen auf, wann welche Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und energetische Maßnahmen erforderlich sein werden. Außerdem überprüfen wir, ob und in welchem Umfang Investitionen unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll sind und wo **Optimierungspotenziale** bestehen.

Durch unseren ganzheitlichen Ansatz liefern wir darüber hinaus wertvolle Informationen für die strategische Bestandsentwicklung und das Portfoliomanagement.

### Ihr Nutzen

- fundiertes technisches, kaufmännisches und wohnungswirtschaftliches Planungs-Knowhow
- systematische, standardisierte und softwaregestützte Vorgehensweise
- belastbare, praxiserprobte Lebenszyklus- und Kosteninformationen
- Objektivierung von Investitionen durch vergleichbare Rendite-Aussagen
- Identifikation von Optimierungspotenzialen
- Transparenz über zukünftige Investitionsrisiken

**Ihren Ansprechpartner /  
Ihre Ansprechpartnerin**

und mehr Infos finden Sie unter:

[www.iwb-e.de/  
investitionsplanung\\_  
wohnungswirtschaft](http://www.iwb-e.de/investitionsplanung_wohnungswirtschaft)



## Unsere Leistungen

- individuelle Abstimmung der Lebenszyklus- und Kosteninformationen
- Erstellung und Fortschreibung von Investitionsprognosen
- Erstellung von gebäudespezifischen Investitionsplänen
- Verdichtung der Investitionspläne auf Quartiers- und Unternehmens-ebene
- Aufteilung der Investitionskosten in Maßnahmenpakete für Instandhaltung, Modernisierung und energetische Maßnahmen
- Definition von Instandhaltungs- und Modernisierungs-Budgets für individuelle Zeiträume

|  | 2021   | 2022    | 2024  | 2025   | 2027   | 2028   | 2030   | 2031   |
|--|--------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| MOD-Anteil [%]   | 65,3   | 20,7    | 14,5  | 0      | 20,5   | 0      | 0      | 50     |
| INST-Anteil [%]  | 34,7   | 79,3    | 85,5  | 100    | 79,5   | 100    | 100    | 50     |
| MOD-Anteil [€]   | 62.310 | 24.280  | 950   | 0      | 3.618  | 0      | 0      | 16.513 |
| INST-Anteil [€]  | 33.156 | 92.893  | 5.609 | 13.805 | 14.041 | 18.307 | 17.114 | 16.513 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gesamt [€] (Schulstraße 10, 10A)                                 | 95.466 | 117.173 | 6.560 | 13.805 | 17.659 | 18.307 | 17.114 | 33.026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ MP 1 - Instandsetzung/Verkehrssicherung                        | 86.168 | 17.639  | 1.808 | 13.490 | 17.372 | 7.336  |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▼ MP 2 - Wohnungs-MOD  |        | 59.861  | 4.752 |        | 287    |        | 17.114 |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Hauseingang - Einbau Gegensprechanlage (Mehrkosten zu In...)   |        |         |       |        |        |        | 17.114 |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Küche - Instandsetzen/erneuern Küche                           |        |         |       |        |        |        |        | 17.114 |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Sanitärbereich - Bad Instandsetzen                             |        | 11.158  |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Sanitärbereich - Neugestaltung Bad (komplett) (Mehrkosten ...) |        | 43.222  |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Wohnungsausstattung Elektro - Erneuerung Elektroanlage W...    |        |         |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Wohnungsausstattung Elektro - Erneuerung Elektro-Installat...  |        |         |       |        | 287    |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Wohnungsausstattung Türen - Einbau WE-Eingangstüren (ei...     |        | 5.481   | 4.752 |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▼ MP 3 - Energie   |        | 9.532   |       |        |        |        |        | 33.026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Außenwand - Verstärkung WDVS (Mehrkosten zu Instandsetz...     |        |         |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Dach - Erneuerung/Einbau Dachbodendämmung                      |        |         |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ Fenster - Einbau neue KU-Fenster <2,5 m² (Mehrkosten zu Ins... |        |         |       |        |        |        |        | 33.026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▼ Keller - Instandsetzung Kellerdeckendämmung                    |        | 9.532   |       |        |        |        |        |        |
| Schulstraße 10, 10A  |        | 9.532   |       |        |        |        |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ MP 4 - Optik   | 9.298  | 30.141  |       |        |        | 10.971 |        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> ▶ MP 5 - Sonstiges   |        |         |       | 315    |        |        |        |        |

Beispiel Investitionsplanung aus IGIS<sup>six</sup> Portfolioplaner

Ziel einer validen Investitionsplanung ist die belastbare, konkrete Vorhersage über die Art, die Höhe, den Zeitpunkt und die Wirtschaftlichkeit erforderlicher Investitionen in der Zukunft. Als einziges Beratungsunternehmen verfolgen wir bei diesem Thema das Konzept der **zweistufigen Planung**. Wir unterscheiden dabei zwischen Prognose und Planung.

Die **Investitionsprognose** basiert zum einen auf den objektiven Informationen über den aktuellen Zustand der wesentlichen Bauteile und deren erwartbarer Lebensdauer und zum anderen auf marktgerechten Informationen über Instandhaltungs- bzw. Erneuerungskosten zum entsprechenden Zeitpunkt. Einen regelmäßig gepflegten Datenbestand vorausgesetzt, wird die Investitionsprognose nahezu automatisch fortgeschrieben.

Die Daten über **Lebenszyklen und Kosten** einzelner Bauteile haben wir seit vielen Jahren und in zahlreichen Projekten mit unseren Kunden ermittelt, gesammelt und fortgeschrieben. So ist über die Jahre eine

wertvolle, praxisbezogene Informationsquelle entstanden, die wir zur Verfügung stellen – in unseren Projekten und in unserer Software **IGIS<sup>six</sup>**.

Ausgangspunkt der **Investitionsplanung**, die gebäudespezifisch erfolgt, sind die Ergebnisse der Prognose. Diese werden im Rahmen der Planung gemeinsam durch Ihre Fachverantwortlichen und unsere Experten konkretisiert, zu sachlogischen Maßnahmenpaketen zusammengefasst und deren Umsetzung terminiert. Das Ergebnis ist einerseits eine fundierte, belastbare Investitionsplanung je Gebäude für einen frei definierbaren Zeitraum. Andererseits können diese ohne großen Aufwand zu Investitionsplänen für Quartiere, Organisationseinheiten oder den Gesamtbestand, aber auch für bestimmte Gewerke oder Maßnahmenpakete kumuliert werden.

Neben dem Wissen über erforderliche und geplante Investitionen an sich ist eine **Betrachtung der wirtschaftlichen Auswirkungen** von Investitionen essenziell. Und zwar bevor die geplante Investition getätigt wird.

**Denken Sie um! Von einer 5-jährigen Investitionsplanung hin zur strategischen Investitionsplanung bis 2045.**

Sind Aufträge einmal erteilt, Fremdkapital aufgenommen und Baumaßnahmen begonnen, ist ein „Zurück“ nur eingeschränkt und meist nur mit Verlusten möglich. Damit Ihnen das nicht passiert, berechnen wir wahlweise anhand der DCF-Methode oder des vollständigen Finanzplans die Rendite Ihrer Investition. Dadurch werden Investitionsalternativen vergleichbar.

Auf diese Weise haben Sie sowohl Ihre Investitionsbedarfe und -planungen als auch deren Wirtschaftlichkeit permanent im Blick und können auf Basis belastbarer Informationen Entscheidungen treffen ●

Und bei Bedarf bieten wir auch die Bestandserfassung und Bauzustandsbewertung mit an. Erfahren Sie hierzu mehr unter:

[https://iwb-e.de/bestandserfassung\\_bauzustandsbewertung\\_wohnungswirtschaft](https://iwb-e.de/bestandserfassung_bauzustandsbewertung_wohnungswirtschaft)