

IGIS^{six} Version 2.0



Seit Juni ist die Version 2.0 unseres Bestands- und Portfoliomanagementsystems IGIS^{six} verfügbar – bereits über 70 Kunden haben erfolgreich darauf umgestellt. Die Rückmeldungen zeigen Begeisterung über die verbesserte Nutzerfreundlichkeit und gesteigerte Effizienz.

Unsere Motivation für das Update war klar: „mehr Überblick, weniger Klicks“. Ziel war es, Informationen schneller zugänglich zu machen und Arbeitsschritte zu reduzieren. Damit setzten wir einen entscheidenden Schritt in Richtung intuitive Bedienbarkeit und effizientes Arbeiten.

Was bedeutet das konkret für unsere Nutzerinnen und Nutzer? Das Dashboard ist individuell konfigurierbar, sodass relevante Informationen – und jetzt auch Themenkennzahlen – direkt auf dem Startbildschirm angezeigt werden. Die neue Menüführung ist übersichtlich und ermöglicht eine intuitive Navigation. Mouse-Over-Effekte liefern kontextbezogene Erläuterungen und Hilfe dort, wo sie gebraucht werden. Das modernisierte Design richtet den Fokus auf das Wesentliche.

Funktionales Highlight ist der 360°-Planner. Damit verschmelzen wir technische, energetische und kaufmännische Planung zu einer Gesamtplanung. So werden die Auswirkungen von Erneuerungen oder vom Tausch von Bauteilen auf CO₂-Emission, Verbrauch, Kosten und Wirtschaftlichkeit objekt- und zeitkonkret sichtbar.

Außerdem wurden der globale Portfoliofilter erweitert und die Anlage von Objektlisten vereinfacht, wodurch gezielte Analysen ohne Umwege möglich sind.

Ein großes Dankeschön geht an unser Entwicklerteam rund um Steffen Löser, das die Zielvorgabe toll umgesetzt hat. Mit der neuen Version von IGIS^{six} geben wir unseren Kunden ein Werkzeug an die Hand, das schneller, klarer und effizienter den Arbeitsalltag unterstützt. Die Version 2.0 steht ab sofort zur Verfügung.

Noch kein Kunde? Gerne zeigen wir Ihnen die Vorteile von IGIS^{six} und wie auch Sie von mehr Übersicht und weniger Klicks profitieren können.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine zu Jahresbeginn veröffentlichte Deloitte-Studie belegt eine deutliche Zunahme der Relevanz des strategischen Portfoliomanagements. Sie stellt tatsächlich das Portfoliomanagementsystem in den Mittelpunkt der von Wohnungsunternehmen benötigten IT-Lösungen.

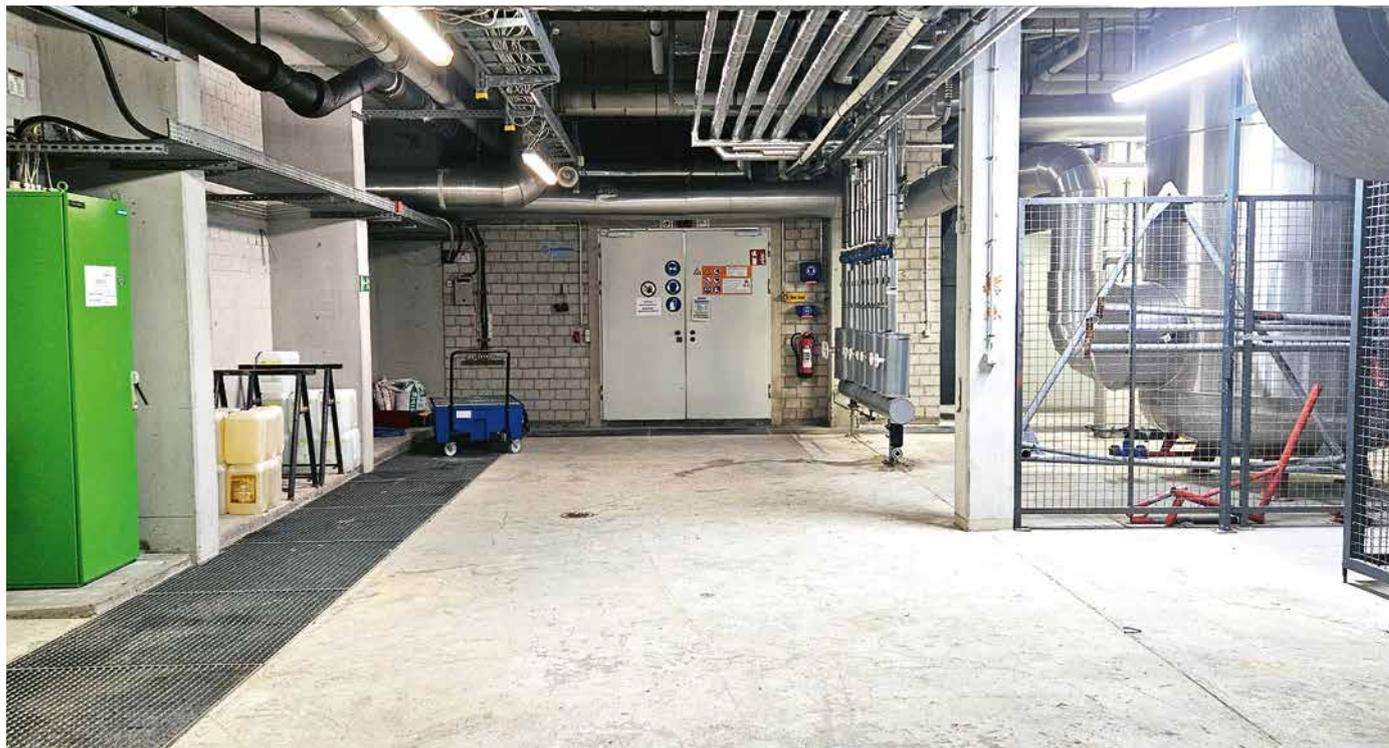
Das freut uns sehr, denn mit unserer neuen Version von IGIS^{six} bieten wir genau das. Und jetzt mit noch mehr Effizienz und Nutzerfreundlichkeit.

Im Mittelteil lesen Sie, wie wir unser Leistungsangebot optimiert haben, um auch größere Bestände von Nichtwohngebäuden noch besser erfassen, in IGIS^{six} abbilden und sogar einen Klimapfad dafür entwickeln zu können.

Nicht minder wichtig ist das Thema Führung. Vor allem dann, wenn mehrere Generationen unter einem Dach arbeiten. Unsere Prokuristin und Bereichsleiterin Portfoliomanagement, Janina Wrobel, berichtet über ihre Erfahrungen.

Viel Freude beim Lesen!

Herzlichst Ihr,



Voll im Fokus: Gewerbeimmobilien

Seit über 30 Jahren ist die iwB ein verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft. In dieser Zeit haben wir nahezu alle Gebäudetypen begleitet, vom Einfamilienhaus über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Hochhäusern. Unser Leistungsspektrum reicht dabei von der technischen Bewertung über die Investitionsplanung bis zur fundierten Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Doch unsere Expertise endet nicht bei Wohngebäuden. Auch im Bereich gewerblicher Immobilien verfügen wir über umfangreiche Erfahrung.

Schon vor zehn Jahren haben wir begonnen, öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Feuerwehr- und Polizeizentralen oder Verwaltungsgebäude systematisch zu begehen. Dabei dokumentierten wir die technischen Zustände, prüften die Verkehrssicherheit und überführten die Ergebnisse strukturiert in unser digitales System IGIS.

Seither haben wir unser Know-how konsequent ausgebaut. Unser Bauteilkatalog für die technische Gebäudeaufnahme sowie

das Pflichtenheft zur Verkehrssicherung wurden fortlaufend erweitert und um zahlreiche Nutzungscluster ergänzt. So können wir heute unterschiedlichste Anforderungen abdecken – von Hallen- und Freibädern über Chemie- und Laborgebäude bis hin zu großflächigen Handelsimmobilien wie Baumärkten.

Gerade bei gewerblichen Immobilien ist die Betreiberverantwortung ein zentrales Thema. Aufgrund der oft komplexen technischen Gebäudeausstattung legen wir besonderen Wert auf die sorgfältige Dokumentation aller wartungspflichtigen Anlagen und die eindeutige Zuordnung der jeweiligen Prüfpflichten.

Unser Ansatz: Nur wer das Gebäude gesehen hat, kann es wirklich beurteilen.

Darum setzen wir auf systematische Begehungen vor Ort. Mit unserer Software IGIS^{six} digitalisieren wir sämtliche relevanten Daten und reduzieren die Informationsflut auf das Wesentliche. Schritt für Schritt entsteht dabei eine Datenbank, die jederzeit Auskunft über den Zustand

der Gebäude und die verbaute Technik gibt. Damit schaffen wir Transparenz, auf die Sie langfristig zugreifen können.

Im Mittelpunkt stehen die potenziellen Investitionskosten der kommenden 15 bis 20 Jahre. Ob es um die strategische Entscheidung Abriss oder Neubau, um eine umfassende Modernisierung oder den optimalen Zeitpunkt für eine Sanierung geht – unsere Daten liefern Ihnen eine objektive Entscheidungsgrundlage. So gewinnen Sie Klarheit und Planungssicherheit für die Zukunft Ihrer Immobilien ●

Jan-Niklas Biermann
 Fachgebietsleiter
 Portfolio-Analyse
 E-Mail: j.biermann@iwB-e.de



Klimastrategien für Nichtwohngebäude

Pilotprojekt

Wie lassen sich belastbare Klimastrategien für Nichtwohngebäude aufstellen, die deutlich individuellere Anlagenkonstellationen und Verbrauchsverhalten als Wohngebäude aufweisen? Die iwB setzt erste Pilotprojekte um.

Die Reduzierung von Treibhausgasemissionen rückt auch im Bereich der Nichtwohngebäude immer stärker in den Fokus. Neben dem Energieverbrauch zum Bereitstellen von Raumheizwärme, der zumindest in Teilen analog zur Wohnungsbranche betrachtet werden kann, nimmt hier der Stromverbrauch eine zentrale Rolle ein. Die Ausstattung mit elektrischen Anlagen wie Lüftungs-, Kälte- oder Beleuchtungsanlagen ist in Nichtwohngebäuden in der Regel deutlich umfangreicher als in Wohngebäuden. Das erschwert jedoch auch eine Klassifizierung in Gebäudecluster für eine übergeordnete Portfoliostrategie. Der Umfang und Zustand der technischen Gebäudeausrüstung, das reale Betriebsverhalten oder spezielle Belegungsintensitäten sind nur einige der Faktoren, die zu einem sehr individuellen Verbrauchsverhalten und entsprechendem Einsparpotential bei Nichtwohngebäuden führen.

Im Rahmen von ersten Pilotprojekten setzen wir bereits, unter anderem zusammen mit dem Freiburger Stadtbau Verbund, entsprechende Dekarbonisierungsstrategien um. Neben Schwimmbädern werden beispielsweise auch Konzerthäuser, Parkhäuser und Lagerhallen betrachtet.

Die aktuelle Emissionsbilanz erfolgte auf realen Verbrauchswerten. Zur Bewertung der spezifischen Kennzahlen und zur Fest-

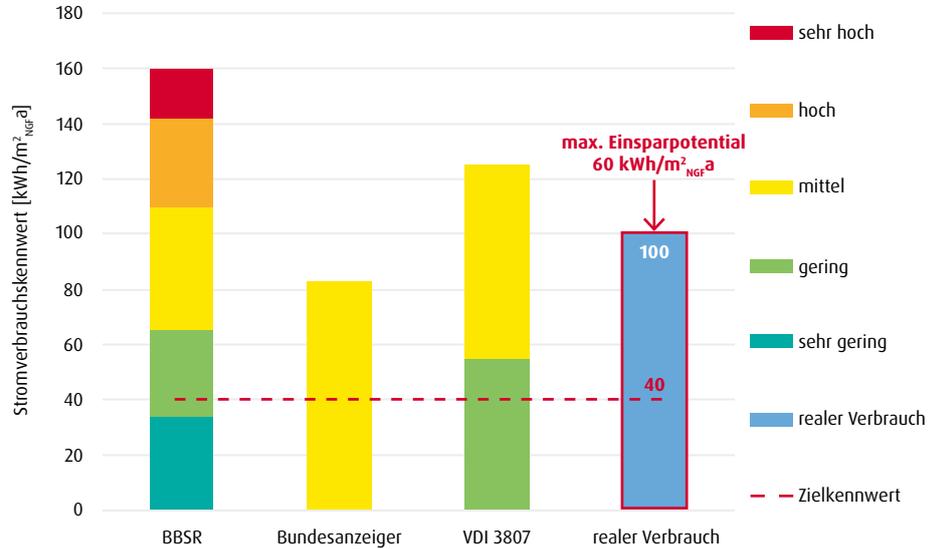


Abbildung 1: beispielhafte Einordnung von imaginären Verbrauchskennwerten zu statistischen Vergleichsdaten

legung von potenziellen Zielkennwerten wurde ein Vergleich zu statistischen Kennwerten durchgeführt, bspw. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, siehe Abbildung 1.

Der Gebäudesteckbrief, mit einer Übersicht zum aktuellen energetischen Zustand der einzelnen technischen Anlagen, ermöglicht nun eine konkrete Zuordnung von Teilenergiekennwerten und das Aufzeigen von möglichen Einsparpotentialen jeder einzelnen Anlage, siehe Abbildung 2 und 3.

Daraus ließen sich gebäudekonkrete energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Heizungstechnik und Anlagentechnik definieren und deren Auswirkungen auf Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen ermitteln.

Entsprechende Investitionsbedarfe wurden aufgezeigt. Das Ergebnis ist eine individuelle Klimastrategie für Nichtwohngebäude. Das Erstellen solcher Klimastrategien soll zukünftig fester Bestandteil unseres Bestandsmanagementsystems IGIS^{six} sein. Sprechen Sie uns bei Interesse oder Fragen gerne direkt an ●



Adrian Myska
Projektleiter /
Fachreferent für Energie
und Klimaschutz
E-Mail: a.myska@iwB-e.de

| Anlage | akt. Zustand | Ausfalljahr | Einsparpotential | Investitionen |
|---------------------|--------------|-------------|-------------------|--------------------|
| Lüftungsanlage 1 | schlecht | 2027 | 26 kWh/m²a | 700.000 € |
| Lüftungsanlage 2 | mittel | 2035 | 10 kWh/m²a | 300.000 € |
| Beleuchtungstechnik | schlecht | 2027 | 15 kWh/m²a | 250.000 € |
| Kältetechnik | gut | 2040 | 9 kWh/m²a | 100.000 € |
| Badewassertechnik | sehr gut | > 2045 | 0 kWh/m²a | 0 € |
| Gesamt | | | 60 kWh/m²a | 1.350.000 € |

Abb. 2: beispielhafte energetische Potentialanalyse eines Schwimmbades (imaginärer Datensatz)

| Kennwert | 2025 | ... | 2027 | ... | 2035 | ... | 2040 |
|------------------------------------|------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|
| Stromverbrauch [kWh/m²a] | 100 | ... | 59 | ... | 49 | ... | 40 |
| CO ₂ -Emissionen [to/a] | 200 | ... | 120 | ... | 15 | ... | 5 |
| Investitionen [€] | - | ... | 950.000 | ... | 300.000 | ... | 100.000 |

Abb. 3: beispielhafter Ausschnitt aus einer Klimastrategie für ein Schwimmbad (imaginärer Datensatz)

Gemeinsam die Zukunft gestalten

Seit Kurzem darf ich als Prokuristin Verantwortung bei der iwB übernehmen – ein Schritt, der mich mit Stolz erfüllt und zum Nachdenken bringt: Was macht unsere Zusammenarbeit eigentlich so besonders?

In vielen Diskussionen über den Arbeitsmarkt geht es aktuell oft um die unterschiedlichen Generationen. Es wird darüber gesprochen, wie „die Jungen“ ticken und was „die Erfahrenen“ denken – fast so, als wären es zwei Lager. Ich bin überzeugt: Das bringt uns nicht weiter. Vielmehr sollten wir den Blick auf das richten, was jede und jeder Einzelne mitbringt – unabhängig vom Alter.

Bei der iwB erlebe ich täglich, wie gut Erfahrung und neue Perspektiven Hand in Hand gehen können. Unsere Teams sind ein echtes Abbild von Vielfalt: Bei der iwB arbeiten

Menschen zwischen 22 und 64 Jahren zusammen – von jungen Kolleginnen und Kollegen, die wir während ihres Studiums begleiten, bis hin zu solchen mit jahrzehntelanger Erfahrung. Besonders spannend: Unsere rund 50 Mitarbeitenden verteilen sich recht gleichmäßig auf fünf Altersgruppen. So kommen frische Ideen und langjähriges Know-how ganz selbstverständlich zusammen. Und wussten Sie, dass fünf Kolleginnen und Kollegen schon seit über 20 Jahren Teil der iwB sind? Sie bringen wertvolles Wissen mit, das sich heute perfekt mit den neuen Perspektiven der Jüngeren ergänzt.

Diese Mischung ist nicht nur spannend, sondern auch unglaublich kraftvoll. Sie zeigt: Wenn Erfahrung und frischer Wind zusammentreffen, entsteht eine Dynamik, die weit über das hinausgeht, was Einzelne leisten könnten.

Wer klug führt, weiß: Motivation und Leistung entstehen dann, wenn wir Menschen nicht in Schubladen stecken, sondern ihre individuellen Stärken erkennen und fördern. Führung ist für mich kein Einheitsrezept. Es geht darum, Räume zu schaffen, in denen sich Unterschiedlichkeit entfalten darf – und in denen wir uns gegenseitig stärken.

Das erlebe ich nicht nur bei uns im Unternehmen, sondern sehe es auch bei vielen Wohnungsunternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten.

Oft ist dort der Generationswechsel schon gelungen oder es arbeiten mehrere Generationen konstruktiv zusammen. Man hilft sich, man lernt voneinander. Und genau das ist aus meiner Sicht der Schlüssel zu einer erfolgreichen Zukunft.

Denn: Wenn Erfahrung auf Innovation trifft, entsteht Stärke im Team für uns und unsere Kunden.

Ich freue mich, dass ich diesen Weg bei der iwB mitgestalten kann ●



Janina Wrobel
Prokuristin und Bereichsleiterin
Portfoliomanagement
E-Mail: j.wrobel@iwB-e.de

Impressum

Herausgeber

iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwB-e.de

Layout

artfaktor | design group silke erdmann
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars
und Quellen-Nennung gerne gestattet.



www.blauer-engel.de/uz195



Ankündigung iwB-PraxisForen

PraxisForum
Verkehrssicherung

06.11.25 | 9:00 – 16:00 Uhr

Frankfurt am Main

PraxisForum
IGISSix & QUIs

20.11.25 | 9:30 – 16:00 Uhr

Düsseldorf

Diese und alle weiteren Foren und Veranstaltungen finden Sie auf unserer Homepage unter <https://iwB-e.de> und auf <https://eveeno.com>



<https://iwB-e.de>



<https://eveeno.com>