

Von der Wertschöpfung zur Digitalisierung – Immobilienwirtschaft pur



iwb-Fachtagung in der historischen Halle

Vom 27.02. - 28.02.2018 wurde anlässlich des 25. Jubiläums im Steigenberger Parkhotel in Braunschweig kräftig gefeiert.

Die iwb-Fachtagung für die Immobilienwirtschaft beleuchtete am ersten Tag das Thema „Wertschöpfung in Immobilienunternehmen“. Prof. Dr. Norbert Raschper begrüßte sichtlich erfreut über 160 Gäste. Moderiert wurde die Veranstaltung an beiden Tagen von der Chefredakteurin der DW „Die Wohnungswirtschaft“ Ulrike Trampe.

Der GdW-Präsident, Axel Gedaschko, eröffnete die Tagung mit der Frage: „Womit verdienen wir zukünftig unser Geld?“ An Beispielen mahnte er, dass der digitale Ausbau des Internets im europäischen Wettbewerb nicht annehmbar sei, da Deutschland auf Platz 20 von 27 stehe.

Ihm folgte der Geschäftsführer der NEUWOGES aus Neubrandenburg, Frank Benischke, mit einem weiten Blick auf

die Vorteile von Regie- und Handwerksbetrieben und über das In- und Outsourcing im Handwerk. „Wir müssen unsere zunehmend unzuverlässigere Versorgung mit Handwerkerleistungen zum Wohle unserer Mieter in die eigene Hand nehmen“ war sein Fazit.

Thomas Scherbaum, Prokurist der GEWOBA Bremen, thematisierte am Beispiel der Energietochter Wertschöpfungspotenziale auf dem Weg zur CO₂-Neutralität. Zusammen mit Stefan Fölsch, Geschäftsführer der GEWOBA Energie GmbH, zeigte er, dass man mit einer eigenen Energietochter die CO₂-Minderung bis 2050 erreichen, Mieter finanziell entlasten und die eigenen Bestandsinvestitionen erhöhen kann.

Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, zeigte, wie sich die Baukosten durch modulares Bauen senken lassen. Den Ansatz der Baukostensenkungen nahm auch Jörn von der Lieth als Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH Berlin und Vorstand der ALEXANDRA-STIFTUNG auf, der am Praxisbeispiel von Mikrowohnungen und Qualitätsstandards mit Dorit Brauns hierfür „Umdenken und Innovationen“ forderte und präsentierte. Als Anschauungsbeispiel stellten sie das

Die Branche macht sich auf den Weg

Bei unserer Fachtagung diskutierten die Teilnehmer mit hochkarätigen Referenten über die Wertschöpfung und Digitalisierung in Immobilienunternehmen.

Dabei wurde deutlich, dass viele Immobilienunternehmen sich mit beiden Themen intensiv auseinandersetzen. Kurze Schlaglichter auf die Vorträge finden Sie im Innenteil dieser **iwb aktuell**. Diese sind als Download verfügbar. Bei Interesse an den Vorträgen wenden Sie sich gerne an Beate Korte (b.korte@iwb-e.de).

In der begleitenden Online-Umfrage wurde deutlich, dass der erkennbare Handwerkerangel durch eigene Hausmeister und Handwerker gemildert werden kann. Mit dem Insourcing von Messdienstleistungen bzw. des Wärmecontractings mit Partnern werden Wertschöpfungspotenziale zum Wohle der Mieter genutzt (siehe S. 2).

Auf besonders großes Interesse stieß unsere komplett neu programmierte Software IGIS^{six}, die wir erstmals als neuen Standard für das IT-gestützte Bestandsmanagement präsentierten. Mittels modernster Programmieretechnik bietet IGIS^{six} für alle Bestandsgrößen:

- eine schnelle Performance,
- moderne, intuitive Benutzerführung,
- vollständig mobile Datennutzung auf allen mobilen Endgeräten und
- prozessorientierte Arbeitsabläufe von Auswertungen bis Datenpflege.

Informieren Sie sich auch auf unseren iwb-PraxisForen (S. 4), was gute Software heute alles kann.

Ihre iwb-Geschäftsführung

Prof. Dr. Norbert Raschper & Oliver Helms

Für Sie in dieser Ausgabe:

Wertschöpfung & Digitalisierung	01-02
Vorwort Prof. Dr. Raschper & Oliver Helms	01
Online-Umfrage zum Insourcing	02
IGIS^{six} der neue Standard	03
Mobile Anwendung	04
Ankündigung IGIS^{six}-Foren	04

experimentelle Tiny-House, in dem alle Funktionen des Wohnens auf 6,4 m² verdichtet wurden, vor die Tür der Veranstaltung.

Im Rahmen der stimmungsvollen Abendveranstaltung übergaben die Geschäftsführer der iw b, Norbert Raschper und Oliver Helms, einen Scheck über 15.000 € an den Generalsekretär Gerhard Müller von der DESWOS.

Der zweite Tag widmete sich dem Thema „Digitalisierung“ und begann mit einem Innovationsvortrag aus der Lebensmittelindustrie, dessen Referent dazu aufrief, „think big but act small“ und riet, den Spieltrieb der Kunden für die Vermarktung neuer Produkte zu nutzen und sie damit emotional aufzuladen.

Franz-Bernd Große-Wilde vom Spar- und Bauverein eG aus Dortmund belegte, wie mobile Prozesse bereits heute die Bestandsbewirtschaftung in den Bereichen Grünpflege, Verkehrssicherung und Wohnungsmodernisierung verbessern und erleichtern, und verwies auf die jahrelange erfolgreiche Zusammenarbeit mit der iw b und deren Software IGIS.

Dr. Wolfgang Pfeuffer von der Joseph-Stiftung aus Bamberg zeigte am Beispiel von Studentenwohnungen den umgesetzten digitalen Vermietungsprozess: „In Zeiten, wo Menschen über Portale einen Lebenspartner finden, können wir digital auch geeignete Mieter finden.“

Zu Anforderungen an das mobile Arbeiten in Wohnungsunternehmen erläuterte Rechtsanwältin Patricia Will vom AGV der Immobilienwirtschaft e.V. in Düsseldorf die rechtlichen Bedingungen des Arbeits- und Datenschutzes.

Abschließend fragte Oliver Helms, Geschäftsführer der iw b, wie die anstehenden Aufgaben am besten unterstützt werden können – mit BIM – oder vielleicht besser mit alphanumerischen Bestandsdaten? BIM sei innerhalb des deutschen Bermudadreiecks erstarkt und solle jetzt für mehr Klarheit und Überblick sorgen. Häufig sei weniger aber mehr und eine kleinere Menge an pflegbaren Bestandsdaten wertvoller als unüberschaubare Mengen. Helms plädierte bei Neubauten für BIM, für die Bestandsbewirtschaftung größerer Altbaubestände aber für



Spendenübergabe an DESWOS

Die iw b spendete anlässlich ihres 25-jährigen Jubiläums 50 % der Einnahmen (15.000 €) an die DESWOS für den Bau einer Grundschule im Südsudan mit vier Klassenräumen, Lehrerzimmern, Schulmaterialien und Lehrpersonal. Damit sollen die Bildungschancen und Lebensperspektiven von Flüchtlingskindern in Juba verbessert werden.

Alphanumerik mit Anbindung an GIS-Karten und CAD-Pläne, z. B. in der neu von iw b programmierten Software IGIS^{six}. Am Ende der Veranstaltung war man sich einig: der Weg nach Braunschweig hat sich gelohnt. ●



Geht der Trend in der Wohnungswirtschaft wieder zum Insourcing?

Die iw b Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH steht vor dem Hintergrund ihrer Projekterfahrungen für ein klares „Ja“.

Um die eigene Bewertung zu überprüfen, wurde zu einer Online-Umfrage unter den Tagungsgästen aufgerufen. Von 70 Teilnehmern aus der Branche gaben 61% an, bereits einen Regiebetrieb bzw. eine Servicegesellschaft zu haben oder eine Neugründung zu planen. Mit diesem Votum konnte die iw b-These bestätigt werden. Interessant sind auch die Geschäftsfelder, mit denen Wohnungsunternehmen ihre Wertschöpfungskette verlängern möchten. ●

Geschäftsfelder in 100 %

Messdienstleistungen



Mieterstrom mit externem Partner



Wärmecontracting mit externem Partner



Mieterstrom intern



Wärmecontracting in eigener Tochtergesellschaft



Sonstiges Geschäftsfeld



● haben wir bereits ● planen wir aktuell ● ist interessant ● weiß nicht ● lehnen wir ab

Die vollständigen Ergebnisse der Umfrage stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Brigitte Wiblishauser
 Bereichsleiterin Organisationsberatung,
 Leiterin Qualitätsmanagement
 Telefon: 0531 23808-22
 E-Mail: b.wiblishauser@iw b-e.de

IGIS^{SIX} – der neue Standard für das Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement bildet trotz massiver Neubauaktivitäten weiterhin das Rückgrat jedes Immobilienunternehmens. Es bedarf einer Vielzahl von Informationen, die möglichst einfach und transparent miteinander verknüpft werden müssen, um Investitionsrisiken zu erkennen, Wirtschaftlichkeiten zu berechnen, Investitionspläne zu erstellen oder Verkehrssicherungsprüfungen und Wartungsleistungen zu überwachen.

IGIS^{six} als komplette Neuentwicklung

Das aktuelle IGIS 5, als praxiserprobtes und leistungsstarkes Bestandsmanagementsystem, konnte die neuen Möglichkeiten aktueller Programmierung nicht bieten und wurde deshalb komplett neu programmiert. Hierbei wurde für IGIS^{six} besonders Wert auf folgende Aspekte gelegt:

- **modernes, ansprechendes Design mit intuitiver Benutzerführung**
- **Drill-down- und Bottom-up-Funktionalitäten**
- **hohe Performance auch bei sehr großen Datenmengen**
- **Programmierung in Java mit responsivem Design, damit auch nutzbar auf allen mobilen Endgeräten**
- **Systeminstallation als Inhouse-Lösung oder in der iwB-Cloud**



- **Standardschnittstellen als Im- und Export via CSV für viele Datenbereiche in IGIS^{six}**
- **Bidirektionale Schnittstelle zu WODIS Sigma über den Webservice**

Datenstrukturen in IGIS^{six}

IGIS^{six} ist flexibel und kann die für Sie wichtigen Bestandsdaten inkl. Bilder, CAD-Pläne, Energieausweise, Wartungs- oder Prüfprotokolle o.ä. abbilden. So können z.B. wartungsrelevante Details von technischen Anlagen ebenso wie die Wohnungsdaten, auf den Ebenen Wirtschaftseinheit, Gebäude, Haus und Wohnung abgelegt werden. Damit Sie nur die Daten vorhalten, die Sie auch wirklich nutzen.

Die Objektkodierungen des jeweiligen ERP-Systems werden übernommen, so dass der Nutzer sich in IGIS^{six} nicht umgewöhnen muss.

Zusätzlich sind beliebige Sonderobjekte, wie Spielplätze, Bäume oder Grünflächen, Heizkreise o.ä. in IGIS^{six} anlegbar.

Alle in IGIS^{six} vorhandenen Daten können leicht ausgewertet, in MS Excel exportiert und in thematischen Stadtkarten angezeigt werden. Jeder Nutzer kann seine wichtigsten Auswertungen oder Grafiken zudem individuell auf sein Dashboard legen.

Lebenszyklusbasierte Investitionsprognosen

Werden zu kostenrelevanten Bauteilen Bauzustände oder Erneuerungsjahre erfasst, kann IGIS^{six} mit Hilfe des unternehmensindividuellen Lebensdauer- und Leistungskatalogs zukünftige Bauteilausfälle und deren Instandsetzungs- und Modernisierungskosten ermitteln. Diese werden nach Gewerken oder eigendefinierten Maßnahmenpaketen gegliedert.

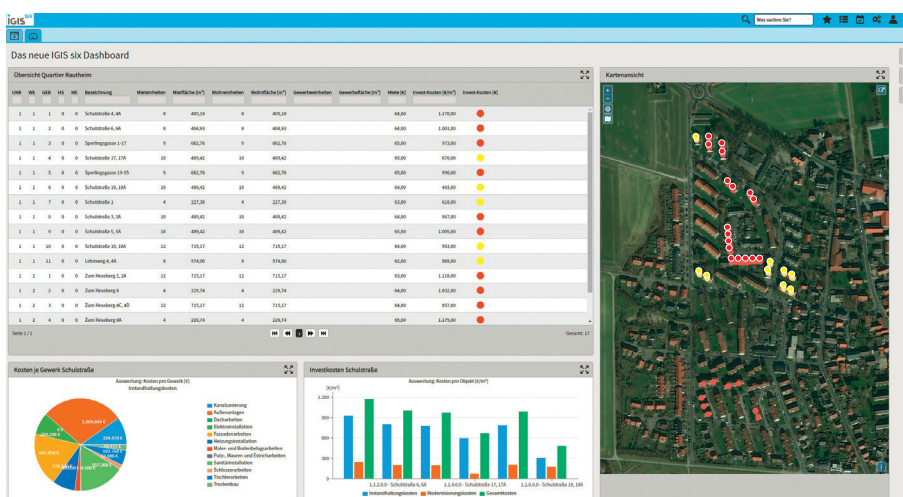
So sehen Sie Investitionsspitzen der Zukunft und können Ihre Budgets über die Jahre besser planen.

Wirtschaftlichkeitsbewertungen von Investitionen

Die ermittelten Investitionsrisiken mit ihren Kosten, MOD-Anteilen und Ausfallzeitpunkten werden in der kaufmännischen Analyse mit den aktuellen Mieten und den Bewirtschaftungskosten verknüpft.

In IGIS^{six} werden zusätzliche Parameter für Mieterhöhungen oder Plangrößen (Zielmieten, Kappungsgrenzen, FK-Anteil, Mindestrenditen, Bewirtschaftungskosten etc.) eingestellt. Mittels DCF- oder VOFI-Berechnung wird die Eigenkapitalrendite für unterschiedliche Investitionsalternativen pro Gebäude berechnet.

So erkennen Sie, bei welcher Eingriffstiefe Sie Ihre vorgegebene Mindestrendite noch einhalten.



Portfolio-Würfel

Ergänzt um die Ergebnisse aus dem Standort-Scoring werden die Detailergebnisse zur Portfolio-Analyse im Portfolio-Würfel verdichtet dargestellt. Über die Drill-down-Funktionen können Sie sich auffällige Bestandscluster, bis auf die Einzelinformationen der jeweiligen Gebäude, ansehen.

So bemerken Sie Inplausibilitäten ebenso schnell wie konkrete Problemobjekte. Die Bestandsclusterung in Stadtkarten zeigt Ihnen die Quartierszusammenhänge.

Investitionsplanung und -genehmigung

Kommt aus der Portfolio-Strategie ein Gebäude in den Investitionszyklus, beginnt die detaillierte Investitionsplanung. Die prognostizierten Investitionskosten und -zeiten werden als Planungsgrundlage vom Objektbetreiber übernommen und die konkreten Maßnahmen nun unter technischen und kaufmännischen Aspekten detailliert geplant. Dazu können ermittelte Investitionen zeitlich verschoben, gestrichen oder durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden.

Die Veränderungen in den realisierbaren Mieterhöhungen und dem sich einstellenden Cashflow werden zeitgleich berechnet, so dass schon während des Planungsprozesses die kaufmännischen Auswirkungen auf die EK-Rendite bzw. die Cashflow-Entwicklung erkennbar werden.



Verkehrssicherungskontrollen

Auch für die operative Bestandsbewirtschaftung sind Bestandsdaten effizienzsteigernd nutzbar. So können im IGIS^{SIX} Aufgabenmanagement an die Inventarpositionen konkrete Prüfaufgaben mit Prüfzyklen angehängt werden. Damit Ihr Prüfer weiß, welcher konkrete Spielplatz überwacht werden soll. Bei Umbauten wird automatisch durch IGIS^{SIX} darauf hingewiesen, dass neue überwachungspflichtige Inventarpositionen hinzugekommen sind.

Vor Ort werden diese eigenen Mitarbeitern oder externen Prüfern zugewiesen, Prüfungen via Tablet rechtsicher dokumentiert und mit Bildern oder Prüfdokumenten versehen. Mängelbeseitigungen werden automatisch angestoßen. Durch umfangreiche Controllingroutinen behalten Sie jederzeit den Überblick über Ihren Bestand.

Wartungs- und Pflegemanagement

IGIS^{SIX} hält auch zur Kontrolle von Wartungs- oder Grünpflegeverträgen mobile Erfassungs-, Verwaltungs- und Bewertungsmöglichkeiten für Sie bereit.

Mehr über IGIS^{SIX} erfahren Sie über <https://www.iwb-e.de/igissix-bestandsmanagement>, auf einem unserer IGIS^{SIX}-Foren oder bei einem mit uns vereinbarten individuellen Präsentationstermin. Wir beraten Sie gern! ●



Oliver Helms
Geschäftsführer
Telefon: 0531 23808-55
E-Mail: o.helms@iwb-e.de

Ankündigung IGIS^{SIX}-Foren

IGIS^{SIX}-Forum am 28.05.2018 in Berlin

Portfoliomanagement

von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Bestandserfassung

von 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Veranstaltungsort

IntercityHotel Berlin Hauptbahnhof
Katharina-Paulus-Straße 5, 10557 Berlin
Telefon: 030 288755-0

Anmeldung unter: b.korte@iwb-e.de

IGIS^{SIX}-Forum am 20.06.2018 in Düsseldorf

Portfoliomanagement

von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Bestandserfassung

von 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Veranstaltungsort

IntercityHotel Düsseldorf
Graf-Adolf-Straße 81-87, 40210 Düsseldorf
Telefon: 0211 43694-0

