



## Standortanalyse

Die **IGIS<sup>six</sup> Standortanalyse** unterstützt Sie dabei, die Chancen und Risiken Ihrer Immobilien zu erkennen, die Zielgruppeneneignung der Bestände zu bewerten und objektivierte Ergebnisse für Managemententscheidungen bereitzustellen. Normstrategien können in **IGIS<sup>six</sup>** sinnvoll und nachvollziehbar abgeleitet werden.

Sie beurteilen die Eignung der Objekte für Ihre Zielgruppen anhand eines **unternehmenseigenen Kriterienkatalogs**, in dem zum Beispiel Standort- und Lagefaktoren, Objektausstattungen und die Mieterstruktur berücksichtigt werden.

Wir verwenden für die Standortanalyse ein **flexibles Scoringmodell**. Ein wohnungswirtschaftlich vorkonfiguriertes Basismodell stellen wir für Sie bereit. Die Ergebnisse können in zwei- oder dreidimensionalen Portfolio-Matrizen abgebildet werden.

Die Bewertungskriterien in **IGIS<sup>six</sup>** zielen auf eine realistische Bewertung des Standortes. So bilden Sie unterschiedliche Markt- und Standortqualitäten adäquat ab. Entweder erfassen Ihre Fachleute die Daten

direkt in **IGIS<sup>six</sup>** oder Sie nutzen vorhandene Quellen. Auch der **Import externer Standort- oder Marktdaten** gelingt einfach und direkt in **IGIS<sup>six</sup>**.

Grundsätzlich gibt es zwei Teilbereiche der Portfolio-Analyse: einen qualitativen und einen quantitativen.

Im qualitativen Teil, der Standortanalyse, bewerten Sie Vorhandensein und Zustände von Ausstattungen und Attributen auf Immobilienebene und verdichten diese Informationen zu einer **Standortnote**. In **IGIS<sup>six</sup>** ist ein Katalog mit möglichen Bewertungskriterien hinterlegt, die dann das Basisscoringmodell bilden. Dieses Modell ist beliebig tief gliederbar; mehr als vier Ebenen sind aber eher selten und führen ggf. zu Scheingenauigkeiten.

Für spezielle **Zielgruppensichten** (z. B. Studenten- oder Familienwohnungen, Senioreneignung, Großinvestitionsobjekte, Teilmodernisierungsquartiere, Aufzugsprogramme,...) ermöglichen wir Ihnen über ein Subscoring-/ Multiscoring-Modell weitergehende und detailliertere Betrachtungen.

## Vorteile

- flexibles Scoringmodell mit individuellem Kriterienkatalog
- zielgruppenspezifische Sicht auf Ihren Bestand
- schneller Überblick der Standortqualitäten in Stadtkarten
- strukturierte Normstrategieableitung und Selektion von Teilbeständen
- einfacher, direkter Import externer Daten
- leichte Anpassbarkeit an Ihre Bedürfnisse
- Verknüpfung der Standortdaten mit bautechnischen oder wirtschaftlichen Kriterien

### Ihr Ansprechpartner:

**Philip Welcker**  
Prokurist, Bereichsleiter  
Portfoliomanagement  
Tel: 0531 23808-58  
E-Mail: [p.welcker@iwb-e.de](mailto:p.welcker@iwb-e.de)  
[www.igis.de](http://www.igis.de)



## Leistungen

- vordefiniertes Basis-Scoringmodell
- flexibles Scoringmodell mit individuellem Kriterienkatalog
- beliebige Sub-Scoringmodelle
- mobiles Bewertungstool **IGIS<sup>online</sup>**
- Objekt-ranking anhand der Punktwerte
- Scoring-Ampel-Bericht
- Objektsteckbrief
- zweidimensionale McKinsey-Matrix
- dreidimensionaler Portfolio-Würfel
- druckoptimierte Berichte
- Fachberatung durch iwB

Hierzu ordnen Sie den gleichen Kriterien **zielgruppenspezifische Gewichtungsschlüssel** zu – weil der Spielplatz für Familien wichtig, für Senioren aber vielleicht störend ist.

Dieses vorteilhafte Vorgehen ermöglicht es Ihnen, Ihre Maßnahmenpakete auf einfachem Wege zu priorisieren und hilft Ihnen, die begrenzten finanziellen Mittel zielgerichtet und effizient einzusetzen.

Im quantitativen Teil prüfen Sie mittels Investitionsrechnung, ob Ihre Strategien im Gesamtkontext von Miethöhe, eigener Kostensituation und Finanzierungsmöglichkeiten umsetzbar sind. Die Informationen hierzu sind in der Kaufmännischen Analyse von **IGIS<sup>six</sup>** für Sie bereits hinterlegt.

Alle Resultate erhalten Sie in übersichtlicher Form, mit entsprechender Punktbewertung aller Betrachtungsobjekte je Scoring- oder Subscoring-Modell z. B. im **Objekt- oder Quartierssteckbrief**. Anhand des Punktwertes identifizieren Sie zudem schnell und übersichtlich die objektiv beste Eignung einer Immobilie und ihr Entwicklungspotenzial.

ID	Scoreelement	Gewichtung	Parent_ID	Level	Sensitivität	Ebenentyp
1	Standardmodell	100%	0	1		Aggregationsstufe 4
2	Objektattraktivität	40%	1	2	40,0%	Aggregationsstufe 3
3	Gebäudeebene	50%	2	3	20,0%	Aggregationsstufe 2
4	Zustand Gebäude	70%	3	4	14,0%	Aggregationsstufe 1
5	Fassade	30%	4	5	4,2%	Kriterium
6	Dach	20%	4	5	2,8%	Kriterium
7	Wasser-/Abwasserleitungen	30%	4	5	4,2%	Kriterium
8	Fenster	20%	4	5	2,8%	Kriterium
9	Ausstattung Gebäude	30%	3	4	6,0%	Aggregationsstufe 1
10	Barrierefreier Zugang	40%	9	5	2,4%	Kriterium
11	Aufzug	30%	9	5	1,8%	Kriterium
12	Regenerative Energien	30%	9	5	1,8%	Kriterium
13	Mieteinheitenebene	35%	2	3	14,0%	Aggregationsstufe 2
14	Zustand ME	70%	3	4	4,9%	Aggregationsstufe 1
15	Fenster	15%	14	5	0,7%	Kriterium
16	Innentüren	15%	14	5	0,7%	Kriterium
17	Elektro	25%	14	5	1,2%	Kriterium
18	Maler	30%	14	5	1,5%	Kriterium
19	Bodenbelag	15%	14	5	0,7%	Kriterium
20	Ausstattung ME	30%	3	4	6,0%	Aggregationsstufe 1
21	Bad mit Fenster	20%	20	5	1,2%	Kriterium
22	Küche mit Fenster	15%	20	5	0,9%	Kriterium
23	Bad gefliest	20%	20	5	1,2%	Kriterium
24	Fliesenspiegel Küche	10%	20	5	0,6%	Kriterium
25	barrierarmer WE-Zugang	30%	20	5	1,8%	Kriterium
26	Wechselsprechanlage	5%	20	5	0,3%	Kriterium
27	Energetik	15%	2	3	6,0%	Aggregationsstufe 2
28	Ob. Geschossdecke gedämmt	15%	27	4	0,9%	Kriterium
29	Fassade gedämmt	40%	27	4	2,4%	Kriterium
30	Kellerdecke gedämmt	15%	27	4	0,9%	Kriterium
31	Heizmedium	30%	27	4	1,8%	Kriterium
32	Standort-/Lagefaktoren	40%	1	2	40,0%	Aggregationsstufe 3

Abb. 1: Beispiel eines Scoringmodells

Objekt-ID	Objektbezeichnung	Ort	Standard-Modell	Punktwerte als gewogenes Gesamtscoreing				
				Studenten	Familien	Singles	Best Ager	Senioren
4711	Schulstraße 4	Braunschweig	68,4	35,7	88,2	47	74,5	71,2
...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...

Abb. 2: Vergleich der Objekteignung anhand der Punktwerte der Sub-Scoringmodelle

Die Ergebnisse der Portfolio-Analyse stellen Sie zum Beispiel in einer McKinsey-Matrix (Blasendiagramm) oder im iwB-Portfolio-Würfel dar. So visualisieren Sie etwaige Abhängigkeiten, Ausprägungen oder Häufungen. Eine genauere Beschreibung des iwB-Portfolio-Würfels finden Sie in dem Detailblatt „Portfolio-Planung & Portfolio-Würfel“ oder unter [www.igis.de](http://www.igis.de).

Wir sind ein immobilienwirtschaftliches Beratungsunternehmen und bieten Ihnen neben dieser und anderen Softwarelösungen selbstverständlich auch Bestandserfassungen, Bauzustandsbewertungen bis zu kompletten Bestandsanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und umfangreichen Portfolioplanungen an.

Lassen Sie sich von unseren Lösungen für Ihre Aufgaben begeistern. ●