



Portfolio-Planung & Portfolio-Würfel

Die IGIS^{six} Portfolio-Planung unterstützt Sie dabei, technisch abgesicherte und kaufmännisch optimierte Planungen für Teilbestände oder das gesamte Portfolio Ihres Immobilienunternehmens schnell und einfach zu erstellen. Die Visualisierung im iwB-3D-Portfolio-Würfel erleichtert es Ihnen, hieraus Normstrategien abzuleiten.

Es ist bereits eine Herausforderung, mit überschaubarem Aufwand eine strategische Bestandsentwicklungsplanung für einen Bestand von mehreren Dutzend bzw. Hunderten von Gebäuden zu erstellen. Zumal, wenn darin größere Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten sowie -zeitpunkte enthalten sein sollen.

Die bautechnische Notwendigkeit konkurriert mit der Finanzierbarkeit und den Mieterbedürfnissen. IGIS^{six} fasst für Sie die unterschiedlichen objektspezifischen Aspekte der Bautechnik, Wirtschaftlichkeit und Standortanalyse zusammen und verdichtet diese zu **Managementinformatio-**

nen für Quartiere, Teilportfolien oder Ihr Gesamtunternehmen.

Die bauzustandsbasierten Kosteninformationen pro Gebäude oder Quartier erhalten Sie über die Investitionsprognose und -planung (s. a. diese Detailblätter) Ihrer technischen Abteilung – objektiv und mit Fachwissen Ihrer Mitarbeiter. IGIS^{six} hilft Ihnen, sinnvoll aufeinander aufbauende Maßnahmenpakete mit realistischen Terminplänen zu schnüren.

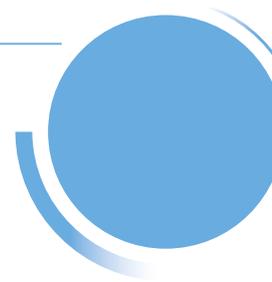
Als kaufmännisch Verantwortlicher haben Sie somit den Vorteil, dass Sie im nächsten Schritt die technischen Planungsvorschläge auf Basis konkreter Mieten-, Kosten- und Finanzierungsbedingungen in IGIS^{six} bearbeiten können (s. a. Detailblätter „Investitionsrendite“ und „Standortanalyse“).

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt pro Gebäude und Investitionsvariante eine Investitionsrendite. So können Sie im Vergleich zur Mindestrendite die bestmögliche Modernisierungsstufe festlegen.

Vorteile

- Verdichtung Bautechnik, Wirtschaftlichkeit und Standortqualität im Portfolio-Würfel
- Clusterung in 27 frei definierbare Normstrategien
- Transparenz über die Zukunftsfähigkeit des Bestandes
- freie Belegung der Achsen des Portfolio-Würfels für unterschiedliche Strategiefragen
- prägnante Visualisierung strategischer Zusammenhänge

Ihr Ansprechpartner:



Leistungen

- übersichtliches Planungstableau für grafisch unterstützte technische Planung
- workflowbasierte dynamische Investitionsrechnungen (VoFi und DCF)
- automatische Bestandsclustering im Portfolio-Würfel
- Drill down-Funktionalität für strategische Feinanalysen
- systemgestützte Normstrategie frei definierbar
- Szenariotechnik zur Variation Eingangsparameter

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MOD-Anteil (%)	25,2	0	0	21,3	0	0	80,1	17,3	0	0
WST-Anteil (%)	74,8	100	100	78,7	100	100	50,9	82,7	100	100
Gesamt	2.083.508	147.043	4.906	1.881.555	111.908		1.546.975	340.912	185.861	
Grazer Straße 10, 11	103.812	6.265		67.032	10.164		44.455		7.314	
Grazer Straße 15, 16	73.870	6.265		125.219	10.164		115.829		7.314	
Grazer Straße 6, 7	104.565	6.265		105.680			116.529		7.314	
Grazer Straße 8, 9	137.387	11.507		157.007	6.377		166.617		10.971	
Klagenfurter Straße 11, 12	137.387	11.507		190.916	6.377		208.199		10.971	
Klagenfurter Straße 13, 14	104.565	6.265		86.102			141.854		17.372	7.314
Klagenfurter Straße 15, 16	166.310	11.507	1.635	129.043			167.338		10.971	
Klagenfurter Straße 6, 7	100.734	1.706		10.088	7.826		4.740		80.234	
Lechtstraße 100-102	100.879	15.681		90.442	8.055		49.600		26.058	1.999
Lechtstraße 11-13	82.701			88.916			40.705		18.744	14.076

Abb. 1: Portfolioplaner mit Quartiersentwicklung bis über 15 Jahre möglich

Die Zusammenfassung der gebäudespezifischen Informationen auf Quartiere, Bestandsgruppen oder das Gesamtunternehmen ermöglicht jetzt eine sehr **transparente strategische Sicht**. Durch die Verdichtung der Details erstellen Sie z. B. 15-jährige Prognosen für den Investitionsbedarf, die möglichen Mietentwicklungen oder die prognostizieren Liquiditätsverläufe. Diese geben Hinweise auf die bilanziellen Auswirkungen der geplanten Investitionen.

In dem **3D-Portfolio-Würfel** werden die Detailergebnisse aus der Technischen, Kaufmännischen und Standortanalyse von IGIS^{six} zur Segmentierung Ihres Bestandes kombiniert. Die Belegung der Achsen ist frei definierbar und ermöglicht unterschiedliche Managementfragestellungen, wie z. B. energetische Eignung der Bestände, Zielgruppeneignung oder Investitionsrisiken.

Die Clusterung in die 27 Felder verschafft schnelle Orientierung. Mit der **Drill down-Funktion** können Sie sich für ein Feld die dort enthaltenen Objekte ansehen und immer weiter bis in die Einzelinformationen eintauchen. Damit Sie die Eingruppierung einzelner Objekte verstehen und nachvollziehen.

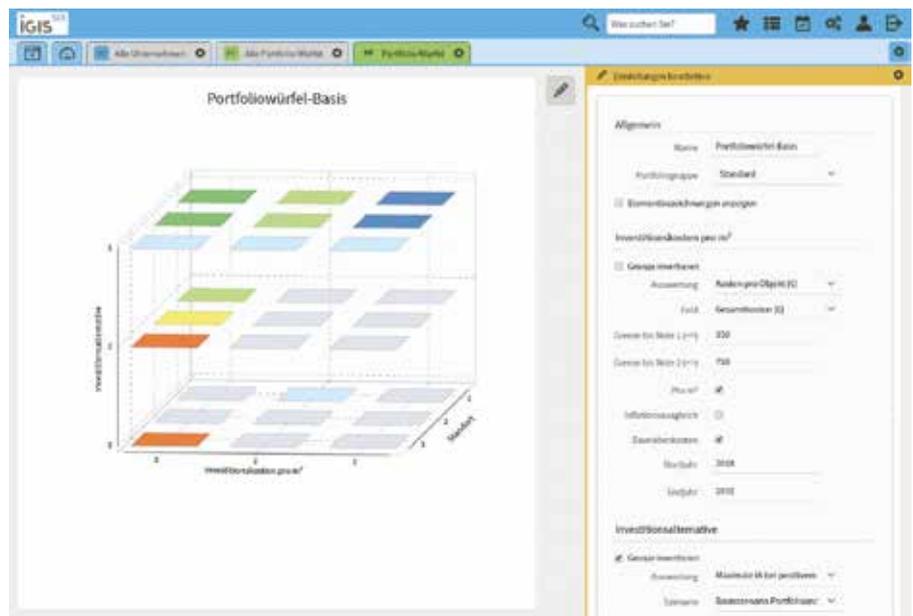


Abb. 2: frei konfigurierbarer 3D-Portfolio-Würfel

Die Grenzwerte für die Clusterung wie auch die Inhalte der **Normstrategien** sind frei wählbar - wir helfen Ihnen bei der Definition. Normstrategien sind allgemeine Handlungsanweisungen, die für alle Objekte eines Clusters aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung grundsätzlich infrage kommen.

Die Zuordnung der Objekte in die Normstrategien können Sie sich auch in einer thematischen Stadtkarte anzeigen lassen – so erfassen Sie neben den typischen Objektlisten auch räumliche Zusammenhänge.

Eine noch weitere Verdichtung der Portfolio-Clusterung **zeigt sehr plakativ die Zukunftsfähigkeit** Ihres Bestandes: mit prozentualen Angaben zum Kernbestand mit und ohne Investitionen, zum Monitoringbestand und den Problemobjekten o. ä. Ist die Bestandsverteilung problematisch, können Sie Ihre Detailplanungen und Unternehmensprämissen leicht in IGIS^{six} variieren und ein zukunftssicheres Szenario suchen. ●