



Immobilienwirtschaft IN DER PRAXIS

Ausgabe 5/2011

Veranstaltungsplanung 2011

Fachtreffen Regionaler Wohnungsunternehmen Strategietage in Eltville

Sto AG bei der Volkswohnung GmbH

Umsetzung innovativer energetischer Konzepte bei der Volkswohnung

Bestandserfassung GAG Ludwigshafen

1.600 Häuser in 3 Monaten bautechnisch erfasst und dokumentiert

Revisionsicherheit im Bestand

analysSuite Mandanten- und Benutzerverwaltung unterstützt das Risikomanagement

Kirschblüten-Carré WSG Düsseldorf

Kreative Vermarktungsstrategie fördert die Kundenakquise



HIER BIN ICH DAHEIM

GAG
LUDWIGSHAFEN am RHEIN
Ihr Immobilienunternehmen.

Bestandsaufnahme bei der GAG Ludwigshafen

Mit rund 13.000 Wohnungen ist die GAG Ludwigshafen das größte kommunal verbundene Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz.

Die Anforderung, eine verlässliche Grundlage für Portfolioanalysen und eine ausführliche Dokumentation des Bestands zu erhalten, führte im letzten Sommer zur Entscheidung für **analysSuite**.



Klaus Schäffner
Technischer Prokurist

„Die Transparenz unseres Immobilienbestands hat sich durch die Einführung von **analysSuite** enorm erhöht.“

In nur drei Monaten wurden ca. 1.600 Häuser sowie einige Gewerbegebäude von Mitarbeitern der **wowiconsult** aufgenommen, nach **analysSuite** bewertet und dokumentiert. Jede Objektinformation beinhaltet zwischen 80 und 100 Fotos, die den jeweiligen Zustand der 29 Baugruppen abbilden. „Der zentrale Zugriff auf diese Galerie, in der alle relevanten Informationen und Dokumente zum Objekt abgelegt sind, ist ein Riesenvorteil für Technik und Verwaltung, erläutert Heinz Ehrler, der das Projekt seitens der GAG mit betreut hat.

Heute verfügen die Mitarbeiter der GAG auf Knopfdruck über unterschiedlichste Auswertungen zum gesamten Investitionsbedarf: z. B. die Kosten für die energetische Sanierung, Übersichten über einzelne oder standardisierte Instandhaltungs- sowie Modernisie-

rungsmaßnahmen und -kosten (dafür werden eigene Vorlagen konfiguriert), die Entwicklung der Instandhaltungskosten der nächsten zehn Jahre, sowie Auswertungen über die Objektzustände anhand entsprechende Filter.

„Die Transparenz unseres Immobilienbestands hat sich durch die Einführung von **analysSuite** enorm erhöht“, so Klaus Schäffner, technischer Prokurist bei der GAG. „Wichtig war uns aber auch, dass sich der Pflegeaufwand nach der Installation in Grenzen hält. Für die Aktualität der Daten sind heute die einzelnen Teams verantwortlich, welche die Gebäude in regelmäßigen Zyklen begehen und Zustandsänderungen gegebenenfalls dokumentieren. Ist dieser Ablauf erst einmal etabliert, bleiben die Daten dauerhaft aktuell, bei nur minimalem Zusatzauf-

wand“, so Hans-Jürgen Lenz, Teamleiter bei der GAG.

Zukünftig kann auch auf die Planunterlagen wie z. B. Wohnungs- und Geschossgrundrisse mit dem Modul Planverwaltung aus **analysSuite2011** zurückgegriffen werden.

Die Installation von insgesamt über 60 **analysSuite**-Lizenzen unterstreicht den Anspruch der GAG, Bestandsmanagement als integrierten Prozess im Unternehmen zu implementieren.



Hans-Jürgen Lenz
Teamleiter

„Wichtig war uns auch der geringe Pflegeaufwand...“

Informationen revisionsicher verwalten

Die Revisionsicherheit in der Organisation und Verwaltung ist ein wesentlicher Bestandteil für die Compliance von Informationssystemen. Doch wann ist ein System revisionsicher?

Von Revisionsicherheit spricht man dann, wenn Informationen datenbankgestützt

- wieder auffindbar
- unveränderbar
- verfälschungssicher verwaltet
- und die Aktionen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit protokolliert werden.

Die stetig wachsende Menge der verwalteten Daten und Informationen in **analysSuite** einerseits, und die Nutzung durch immer mehr Anwender aus unterschiedlichen Abteilungen

andererseits, führte 2010 zur Entwicklung der **analysSuite** Benutzerverwaltung.

Die Philosophie von **analysSuite**, alle Abläufe in der Technik in einem System integriert zu verwalten, zielt darauf ab, den Zugriff auf **analysSuite** von möglichst vielen Arbeitsplätzen aus zu ermöglichen. Deshalb werden seit 2010 nur noch Unternehmenslizenzen ohne Limit auf Einzellizenzen implementiert. Doch eine integrierte Bestandsverwaltung bietet nur dann eine verlässliche Entscheidungsgrundlage, wenn Informationen revisionsicher organisiert sind.

Die Umsetzung in der **analysSuite** Benutzerverwaltung

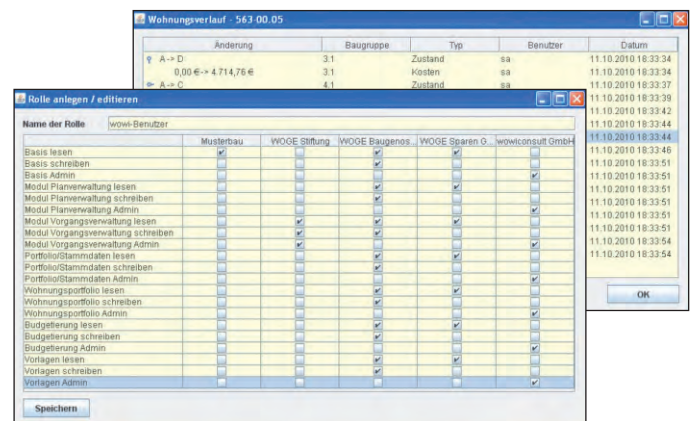
- Passwort-geschützte Anmeldung je Anwender
- Anwendern werden Rollen zugewie-

sen, die mit definierten Rechten verbunden sind

- Die Rollen definieren die Sicht auf Informationen und Daten
- Die Rollen definieren die Eingabe- und Änderungsrechte
- Alle Änderungen im System werden

protokolliert und können jederzeit nachvollzogen werden: zu jedem Eingabedialog existiert ein Historie, die alle Änderungen festhält.

- Filter und erweiterte Suchfunktionen unterstützen die Auffindbarkeit von Informationen



Zusätzliche Fachtreffen regionaler Wohnungsunternehmen



Die Fachtreffen regionaler Wohnungsunternehmen stoßen auf große Resonanz! In den kompakten zweistündigen Veranstaltungen liegt der Fokus auf der praktischen Umsetzung des technischen Bestandsmanagements in den jeweiligen Unternehmen.

Derzeit planen wir 10 Zusatztermine in unterschiedlichen Regionen. Näheres unter www.wowiconsult.eu/veranstaltungen



GEWO
Gemeinnütziger Wohnungsbau eG



Wo einst Kirschbäume einen großen Obstgarten zierten, entsteht mit dem „Kirschblüten-Carré“ in Hürth momentan ein in sich geschlossenes Quartier mit 94 Wohnungen, 2 Gruppenwohnungen für behinderte Jugendliche und Senioren sowie einer Kita.

Für die Vermarktung der Wohnungen im Carré setzt die WSG auf ein innovatives Konzept mit einer Mischung aus 3D-Visualisierung und aussagekräftigen Wohnungsexposés. Die **wowiconsult** wurde mit der Erstellung der Wohnungsgrundrisse von

der WSG Düsseldorf beauftragt. Der CAD Planungsassistent und das individuelle Grundriss-Layout wurde in Absprache mit der Marketingabteilung der WSG Düsseldorf abgestimmt. Den Wohnungsinteressenten sollten alle relevanten Informationen auf einen Blick zur Verfügung stehen. Deshalb wurden auch die Angaben zur Wohnfläche sowie zur Lage der Wohnung im jeweiligen Objekt in die Grundrisse aufgenommen.

Die erstellten Wohnungsgrundrisse stehen der WSG als PDF- und JPG-Dateien zur Verfügung.



Sensibler Umgang mit zwei Riesen

VOLKSWOHNUNG GmbH und Sto



„Wir haben den städtebaulich markanten Gebäuden am Entenfang in Karlsruhe-Mühlburg ihr ursprüngliches Antlitz zurückgegeben.“

Reiner Kuklinski
Geschäftsführung VOLKSWOHNUNG GmbH

Die beiden Hochhäuser in Weinbrennerstraße 77 und 81, die Mitte der 50er Jahre nach den Entwürfen der Architekten Backhaus und Brosinski entstanden sind, setzen noch heute städtebauliche Akzente. Erste Sanierungsmaßnahmen wurden in den 70er Jahren eingeleitet. Doch inzwischen waren die Wohnhäuser energetisch nicht mehr auf dem neuesten Stand. „Es bestand dringender Sanierungsbedarf“, so VOLKSWOHNUNG-Geschäftsführer Reiner Kuklinski. Umfangreiche Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen im Zeitraum Oktober 2007

bis August 2008 sorgten für eine erhebliche Verbesserung des Wohnwerts und der energetischen Gebäudehülle. So kam bei dem 14-geschossigen Punkthaus Weinbrennerstraße 77 ein Wärmedämm-Verbundsystem von Sto mit 14 cm starken Mineralwolle-Dämmplatten der Wärmeleitgruppe 040 zum Einsatz. Der Lohn der Mühen: Der Primärenergiebedarf des Gebäudes mit rund 55 Mietparteien sank um rund 42 Prozent auf 267.750 kWh/Jahr. Damit wurden sogar die Vorgaben der EnEV 2007 für Neubauten unterschritten.



» Bauherr: VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe · Standort: Weinbrennerstraße 77, Karlsruhe · Sto-Leistungen: StoTherm Mineral · Verarbeiter: B+O Wohnungswirtschaft GmbH, München

Flächenmanagement rundet Portfolio der wowiconsult ab

Für die Verwaltung von Flächen und Katastern entwickelt die **wowiconsult** ein wohnungswirtschaftsspezifisches Flächenmanagement als integrierte

Erweiterung der Produktpalette von **analysSuite2011**. Mit dem integrierten Flächenmanagement wird das technische Bestandsmanagement von

Gebäuden und Wohnungen um die Dokumentation und Verwaltung von Informationen rund um das Thema Flächen und Außenanlagen erweitert.

Jahresrückblick 2010

Das Jahr 2010 war wieder ein äußerst erfolgreiches Jahr in unserer Unternehmensgeschichte. Mit der Betreuung von ca. 200 Unternehmen und

deren Bestand von über 500.000 WE waren ca. 45 Mitarbeiter beschäftigt. Wieder konnten wir unseren Umsatz fast verdoppeln und mit der neuen

analysSuite Mandanten- und Benutzerverwaltung – wie jedes Jahr – den Nutzen von **analysSuite** für unsere Kunden weiter erhöhen.

> Nachruf



Wir trauern um unseren Kollegen Thomas Bugmann, der im März ganz plötzlich verstorben ist. Er war ein Mitarbeiter „der ersten Stunde“ der **wowiconsult** und für uns alle ein guter Freund und Kollege. Er wird uns fehlen!



Der Praxistest – Pilotprojekt

- Sie möchten eine Gesamtlösung für Ihre Bestandserfassung, die auf ihr Unternehmen zugeschnitten ist?
- Sie möchten eine nachvollziehbare und systematische Vorgehensweise bei der Projektumsetzung und eine Bestandsbewertung, die exakt Ihre Unternehmenssicht abbildet?
- Sie möchten ein Werkzeug, das einfach bedienbar ist und alle wesentlichen Elemente des technischen Bestandsmanagements abdeckt?
- Und Sie wollen keinen Datenfriedhof sondern eine schlanke Datenhaltung, die Ihre Geschäftsprozesse unterstützt?

Das bieten wir!

Nehmen Sie uns beim Wort.

Wählen Sie ein oder zwei Objekte in Ihrem Bestand für ein Pilotprojekt aus. Wir besprechen mit Ihnen Ihre Anforderungen, begehnen und bewerten die ausgewählten Gebäude und Wohnungen, messen bei Bedarf gleich mit auf und fertigen CAD-Grundrisse für die Wohnungen an. Die Ergebnisse präsentieren wir in Ihrem Unternehmen. Danach entscheiden Sie über die Vergabe des Gesamtprojekts.



> Pilotprojekt – Vorteile

- Mit einer überschaubaren Investition erhalten Sie konkrete Daten zu Ihrem Bestand!
- Die Ergebnisse aus dem Pilotprojekt liefern Ihnen ohne Risiko eine Entscheidungsgrundlage für Ihr weiteres Vorgehen.
- Ihre spezifischen Anforderungen und Richtlinien sind integriert!
- Sie testen ohne Risiko die Vorgehensweise und Praktikabilität des Programms **analysSuite**.
- Ihre Mitarbeiter lernen im Pilotprojekt **analysSuite** kennen und können diese Kenntnisse im Gesamtprojekt anwenden.

Übrigens:

Eine Bestandserfassung für Ihren Gesamtbestand ist günstiger als Sie denken!

Projektkosten-übersicht*	ca. 1.000 WE	ca. 2.000 WE	ca. 5.000 WE	über 10.000 WE
Gebäudeanalyse	28 EUR/WE	26 EUR/WE	24 EUR/WE	20 EUR/WE
Gebäudeanalyse & Wohnungsbegehungen	58 EUR/WE	54 EUR/WE	52 EUR/WE	50 EUR/WE
Gebäudeanalyse & Wohnungsbegehungen Plandigitalisierung	110 EUR/WE	105 EUR/WE	100 EUR/WE	90 EUR/WE

* Die Preise sind Durchschnittspreise und können in Abhängigkeit des Verhältnisses Anzahl Gebäude/Anzahl WE und der Anzahl Hauseingänge variieren. Sie enthalten ALLE erforderlichen Projektinhalte wie Projektorganisation, Qualitätssicherung, Schulung und Installation, Software, Vor-Ort-Begehungen und Dokumentation. Lediglich Spesen und Aufmaße werden gesondert kalkuliert. Bei der Plandigitalisierung werden alle Wohnungen und Regelgeschosse als CAD-Daten, PDF- und JPG-Format zur Verfügung gestellt. Alle Pläne werden vor Ort kontrolliert.

Planbeispiele:



Strategietage in Eltville

Tagen und tafeln in den ehrwürdigen Mauern des Kloster Eberbachs Sean Connery war auch schon da – als nämlich im Kloster Eberbach „Der Name der Rose“ gedreht wurde. Doch in den ehrwürdigen Mauern der ehemaligen Zisterzienserabtei lässt es sich auch hervorragend tagen und tafeln. Wir freuen uns darauf, unsere diesjährigen Strategietage wieder im schönen Eltville, aber in neuer Umgebung mit Ihnen durchzuführen.

Viele Teilnehmer haben bei den vergangenen Veranstaltungen stets die

Praxisorientierung der Vorträge und Workshops gelobt. Dies ist uns Bestätigung und Ansporn zugleich, auch die diesjährigen Strategietage wieder unter das Motto „Bestandsstrategien in der Praxis“ zu stellen.

Wir freuen uns auf Sie!

Anmeldung unter:
» www.wowiconsult.eu/anmeldung



Strategietage für die Immobilienwirtschaft
Bestandsstrategien in der Praxis
15.–16. September 2011
Kloster Eberbach · Eltville am Rhein

> Impressum

Version: wowiconsult – Immobilienwirtschaft in der Praxis 5/2011 | Herausgeber: wowiconsult GmbH | Anschrift: Bötzingen Straße 29a, 79111 Freiburg
Telefon: +49 (0)761 – 7 90 90 150 | Web: www.wowiconsult.eu | Umsetzung: © 2010 Jellyfish media GbR | Bildnachweis: Fotolia.com (© Jezper, © Dima, © Sergey Ilin)