



Autor: Marco Wegner,
Braunschweig

Das Ziel war klar gesteckt: Qualitätsverbesserung und Prozessoptimierung im Portfoliomanagement. Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (GWH) strebte eine durchgängig IT-gestützte Bestandserfassung und eine auf Lebenszyklusbetrachtungen basierende Portfolio- und Investitionsplanung für ihre mehr als 4000 Häuser mit rund 48.000 Mieteinheiten an.

Bestände erfassen und Investitionen planen

Um für die kommenden Jahrzehnte zukunftsicher aufgestellt zu sein, mussten solide Grundlagen für die Unternehmensplanung, Immobilienbewertung und für Investitionsentscheidungen geschaffen werden. Dazu zählte unter anderem, die bislang eigenprogrammierten IT-Lösungen durch ein professionelles Softwaresystem zu ersetzen. Die Entscheidung der GWH fiel auf die Softwarelösung IGIS 5 der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH.

Einstieg ins Projekt

Der Einstieg ins Projekt erfolgte über eine Implementierungsstudie mit interdisziplinären Experten-Workshops mit der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der GWH. Ziel war es, den Status Quo und die Qualität der Datengrundlage in den Bereichen Technik,

Energie, Datentransfer, Märkte, Reporting, Workflow, Planung und Wertermittlung zu erfassen und die individuellen Anforderungen des Unternehmens zu definieren und zu dokumentieren, beispielsweise den Budgetfreigabeprozess im Planungs-Workflow oder das Verfahren zur individuellen Miet- und Investitionsplanung durch die Objektteams. Die Ergebnisse aus den insgesamt acht Workshops bildeten die Vertragsgrundlage zwischen der iwB und der GWH. Sie bestimmten die weitere Vorgehensweise im Projekt.

Bestandserfassung als Grundlage

Als ein wesentliches Ergebnis der Implementierungsstudie stellte sich die Frage nach der Qualität der Datengrundlage heraus: Denn die Aufnahme fundierter Bestandsinformationen bildete die Basis weiterer Investitions-

planung. Zwei Optionen standen der GWH offen: die Verwendung bestehender Bestandsinformationen oder eine vollständige Neuerfassung.

Angesichts der Erkenntnis, dass die Datenpflege bislang zu heterogen durchgeführt worden war und die Daten in weiten Teilen als unzuverlässig galten, entschied sich die GWH dafür, den Bestand auf Hauseingangsebene mit eigenen Mitarbeitern vollständig neu aufzunehmen. Durch die direkte Erfassung vor Ort sollte sichergestellt werden, dass bestmögliche Ergebnisse in der Einschätzung und Bewertung des Bestandes erzielt wurden. Die Entscheidung hatte weitreichende Konsequenzen: Die 20 Techniker des Unternehmens investierten neben dem Tagesgeschäft geschätzte sechs Wochen, um die insgesamt ca. 4000 Häuser zu bewerten. In Zusammen-



Moderne Häuser, moderne IT: Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, erfasst ihre Bestände durchgängig IT-gestützt

Bauen für die Zukunft: Für die mehr als 4000 Häuser des Unternehmens wird eine solide, auf Lebenszyklusbetrachtungen basierende Portfolio- und Investitionsplanung durchgeführt

arbeit der Führungskräfte und der technischen Mannschaft wurden in rund fünf Monaten über 90% des Bestandes neu erfasst. Technische Unterstützung erhielten die Techniker durch die mobile, auf Tablet-PCs installierte Lösung IGIS-mobil, mit deren Hilfe die Bestandsdaten vor Ort erfasst und im Anschluss in die zentrale Datenbank eingespielt wurden. Weiterer Vorteil: Eine aufwändige und fehleranfällige Datenübertragung von „Papier“- in EDV-Daten wurde vermieden. Neben der quantitativen Datenerfassung spielte die Qualität der erfassten Daten eine wesentliche Rolle: Bei der Inventarisierung und insbesondere bei der Bewertung der Bauteile sollten möglichst objektive und vergleichbare Ergebnisse erzielt werden. Zu diesem Zweck wurde durch die iwB ein Bewertungskatalog mit Fotos von Bauzuständen erstellt, der die individuellen Besonderheiten der GWH berücksichtigt.

10-Jahres-Investitionsplanung

Im Gegensatz zur neu aufgesetzten Bestandserfassung sollte der Prozess der Bestandsbewirtschaftung durch die aus Technikern und Kaufleuten bestehenden Objektteams der GWH weitergeführt und IT-unterstützt ergänzt werden. Grund: Die ehemals kurzfristige Investitionsplanung der Objektteams mit Freitextbeschreibungen einzelner Maß-



nahmen gestaltete sich in der Vergangenheit aufwendig und intransparent. Die Lösung: Durch Einsatz des technischen Planungsmoduls kann den Objektteams nun ein Planungsvorschlag unterbreitet werden, der auf der Lebenszyklusbetrachtung einzelner Bauteile sowie einem definierten Leistungskatalog beruht.

Das Modul ermöglicht es den Technikern beispielsweise, Einzelmaßnahmen per „Drag and Drop“ in einem zeitlich und wirtschaftlich sinnvollen Zusammenhang zu verschieben. Die Kaufleute wiederum werden in der Planung verstärkt unterstützt,

indem beispielsweise historische Daten zum Teil fortgeschrieben und nur bei Bedarf zu bieten, wurde zudem eine Kennzahlenbox entwickelt. Sie berechnet die wichtigsten Kennzahlen während der Laufzeit und stellt sie tabellarisch dar.

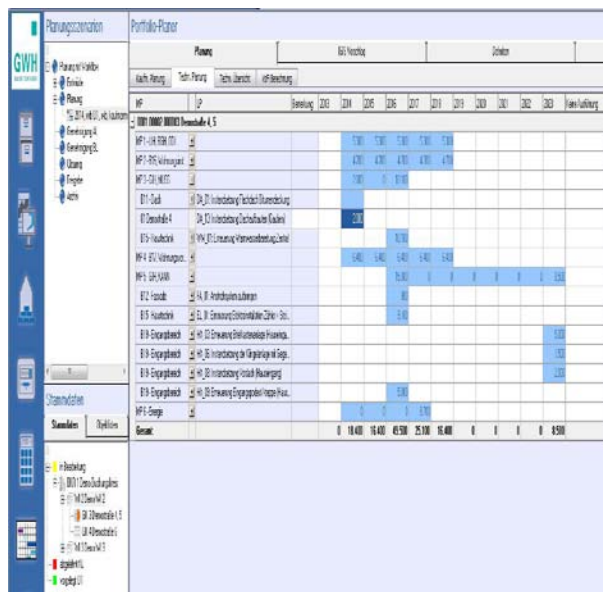
Ergebnis: optimierter Planungsablauf

Der optimierte Planungsablauf der GWH durchläuft nun einen mehrstufigen Arbeitsprozess, der mit der Einzelplanung beginnt und über verschiedene Genehmigungsstufen bis zur Freigabe führt. Jeder Bearbeitungsschritt wird in der Software protokolliert, so dass der Prozess in Gänze nachvollzogen werden kann. Das sorgt für eine optimale Transparenz und eine deutlich höhere Akzeptanz der am Workflow beteiligten Personen.

Für GWH-Geschäftsführer Stefan Bürger ein zufriedenstellendes Ergebnis: „Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich konstatieren, dass wir gemeinsam mit der iwB die zu Beginn gesetzten Ziele erreicht haben. Wir sind jetzt in der Lage, die zukünftigen Investitionsrisiken transparent darzustellen und erreichen somit in der Bestandsbewirtschaftung einen sehr hohen Grad der Planungssicherheit.“

Bereits im Jahr 2013 wurde die rollierende 10-Jahresplanung mit konkreten Maßnahmen für das Jahr 2014 erstmalig mit der neuen Softwarelösung durchgeführt.

Für die Zukunft ist die Implementierung energetischer Daten und weiterer unterstützender Informationen sowie weitere Optimierungen der Software geplant. Eine übergreifende Portfolioanalyse mit Berücksichtigung von Marktfaktoren befindet sich aktuell in der Feinjustierung der Parameter.



Das Planungsmodul von IGIS 5 unterstützt die GWH bei der Investitionsplanung. Es ermöglicht z. B. den Technikern, Einzelmaßnahmen per Drag and Drop in einem zeitlich und wirtschaftlich sinnvollen Zusammenhang zu verschieben