

Portfolio-Managementsystem ORGA-PORT

Als integraler Controlling-Bestandteil analysiert das Portfolio-Modul **ORGA-PORT** den Wohnungsbestand und schlägt objektbezogen unterschiedliche Maßnahmen vor (z.B. Miete erhöhen, investieren, verkaufen, abreißen). Gleichzeitig wird die Rendite unterschiedlicher Maßnahmen dargestellt.

ORGA-PORT setzt auf das bautechnische Bestandsanalyse-Tool **ORGA-TEC** auf. Anhand einiger Geometriedaten und Erhebungen vor Ort analysiert dieses System Baugruppen und Bauarten der Gebäude. Den aus der Gebäudebewertung resultierenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden automatisch Kosten zugeordnet. Die Systemlogik ermittelt damit Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für alle Bestandsobjekte.

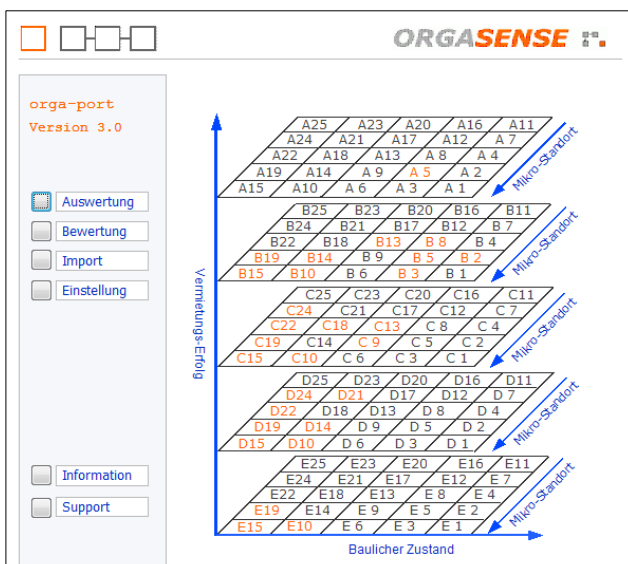
Um entscheidungsrelevante und belastbare Aussagen treffen zu können, setzt **ORGA-PORT** die in **ORGA-TEC** ermittelten Daten (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten) mit Vermietungsdaten (z.B. Miethöhe, Leerstand, Nebenkosten etc.) und Lagedaten (Mikrostandort etc.) – systemtechnisch über Schnittstellen - in Beziehung. Genauso wie externe Rahmenbedingungen (Makrostandort), demographische Daten, Unternehmenszielsetzung und -größe sowie Finanzdaten integriert werden.

Auf Grundlage eines dreidimensionalen Multifaktorenmodells ermittelt **ORGA-PORT** für alle Objekte bzw. Wohnungen eines Unternehmens die jeweiligen Strategien. Für jedes Ihrer Bestandsobjekte schlägt **ORGA-PORT** eine der fünf grundsätzlichen Handlungsalternativen vor:

- Ausschöpfung Mieterhöhungsspielraum
- Abschöpfung
- Modernisierung/ Instandhaltung
- Veräußerung

Dadurch können die wohnungswirtschaftlichen Kernaufgaben exakt geplant werden.

Abbildung 1: Menüleiste **ORGA-PORT**



Der tatsächlichen Bestandsbewertung ist eine Bewertung wichtiger Rahmenbedingungen vorgeschaltet. Diese beinhaltet die demographische Entwicklung, Wirtschafts- und Finanzlage, Betriebsgröße und Unternehmenszielsetzung. Anhand der Beurteilung dieser Faktoren wird eines von drei Strategiebündel ausgewählt. Jedes Strategiebündel verfügt über 125 Einzelsegmente.

Anhand der drei Dimensionen „Mikro-Standort“, „Baulicher Zustand“ und „Vermietungserfolg“ wird dann der zu analysierende Bestand eingewertet. Zur Einwertung stehen 125 vordefinierte Segmente und damit 125 Strategien (Ausschöpfung Mieterhöhungsspielraum, Abschöpfung, Modernisierung/ Instandhaltung, Veräußerung, Abriss/ Neubau) zur Verfügung. Die von den Bestandsobjekten belegten Segmente sind orange markiert. Damit ist ein Überblick über den gesamten Bestand gewährleistet.

Wir haben uns bei **ORGA-PORT** für eine 5er-Skalierung und damit für 125 Einzelsegmente (5 x 5 x 5) entschieden, da nur damit eine ausreichende Ausdifferenzierung der drei Dimensionen möglich ist. Nur so kann z.B. die Miethöhe als Bestandteil des Vermietungserfolgs in 5 Klassen unterteilt werden.

Abbildung 2: Beispielhafte Mietklassen

Punktezuordnung Miete / m ²		Drucken
Punkte	Miete / m ²	
1	<= 3	
2	> 3 und <= 4	
3	> 4 und <= 5	
4	> 5 und <= 6	
5	> 6	

Zur Bewertung des Mikrostandorts ist eine Begehung des Bestandes erforderlich. Der bauliche Zustand und die Vermietungsstammdaten können eingelesen werden. Dazu verfügt **ORGA-PORT** über voreingestellte Schnittstellen zu **ORGA-TEC** und einigen ERP-Systemen. Grundsätzlich sind die Daten aller gängigen IT-Systeme mit Abfragefunktion über Excel-Export einlesbar.

Abbildung 3: Beispielhafter Datenimport

Datenimport und Verwaltung

Backend Daten

Verzeichnis: C:\Users\Peter\Documents\ORGA-CONTROL\bwv\Backend-Test\Datenbanken\

Name: BE orga-port.accde

Datenimport

ERP-Daten:

☐ Relion

☐ ESS-inhouse

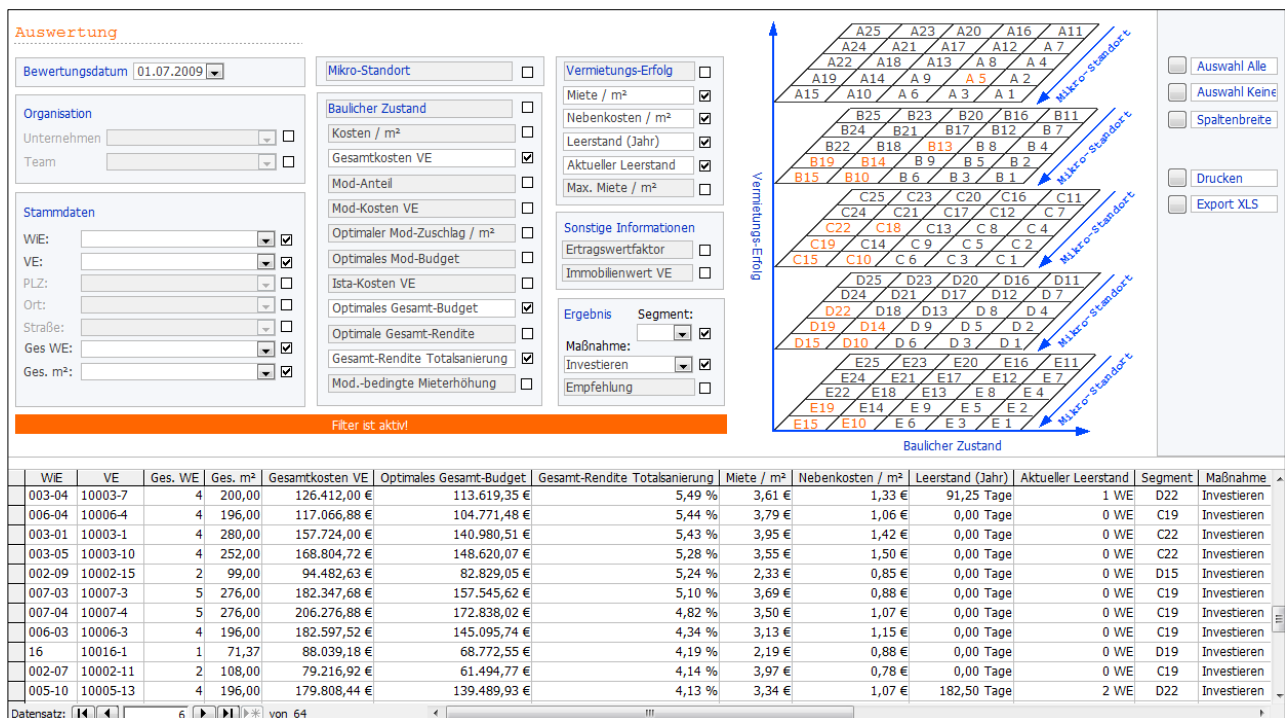
Update Tabelle tbl_ve / tbl_we und Berechnung Leerstand

Der Bestand kann nach Unternehmen oder/ oder nach Organisationsstruktur ausgewertet werden. Darüber hinaus kann die Auswertung hinsichtlich der empfohlenen Strategien erfolgen:

- Ausschöpfung Mieterhöhungsspielraum
- Abschöpfung
- Modernisierung/ Instandhaltung
- Veräußerung

Gleichzeitig kann nach einzelnen Segmenten ausgewertet werden. Die Ergebnisdaten können angeklickt werden und somit nach Ihren individuellen Erfordernissen zusammengestellt werden. Die ausgewerteten Ergebnisse sind jeweils sortierbar.

Abbildung 4: Beispielhafte Auswertung nach Investitionsobjekten



Die Möglichkeit, Daten individuell zusammen zu stellen eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, die Daten für das integrierte Bilanz-, Wirtschafts- und Finanzplanungssystem **ORGA-PLAN** vor zu bereiten.