



Dr. Schönberger
Beratung im Immobilienmanagement

BERATUNG IM IMMOBILIEN- MANAGEMENT

- AUFZUGSMANAGEMENT ●
- DUE-DILIGENCE-PRÜFUNGEN ●
- BAUKOSTENBENCHMARK ●
- ORGANISATIONSBERATUNG ●
- BESTANDSDATENMANAGEMENT ●



AUFZUGS- MANAGEMENT

UNTERSTÜTZUNG BEI DER BETRIEBSFÜHRUNG:

Immobilienunternehmen sind Betreiber von Aufzugsanlagen. Der Komplexitätsgrad bei dem Thema ist hoch, was die folgenden Facetten zeigen:

- Die aktuelle Betriebssicherheitsverordnung fordert umfangreiche Sicherheitsprüfungen der Anlagen.
- Das Kräfteverhältnis zwischen Aufzugsfirmen und den Immobilienunternehmen ist stark in Richtung Aufzugsfirmen verschoben.
- Wartungsverträge sind teuer, jedoch entsprechen die darin definierten Leistungen nicht den Anforderungen der Kunden.
- Die Qualität der Wartungsleistung ist außerordentlich überschaubar.
- Bei der Haupt- und Zwischenprüfung von Aufzügen weisen mehr als die Hälfte der Anlagen Mängel auf.
- Lücken in der Mängelverfolgung führen zu Risiken bei der Organisationshaftung bis hin zu Straftatbeständen für die Betreiber.
- Die Reparaturangebote der Aufzugsfirmen sind intransparent, Inhalte und Preise sind schwer nachzuvollziehen.
- Ingenieurwissen zu den Aufzügen nimmt aufgrund des Komplexitätsgrades auf Seiten der Immobilienunternehmen ab.

In den letzten Jahren hat das Team von Dr. Schönberger in diesem Spannungsfeld entsprechende Expertisen aufgebaut. Für unsere Kunden übernehmen wir verschiedenste Bausteine im Themenfeld der Aufzüge.

WIE WIR ARBEITEN:

Schritt 1

Wir führen für Sie die Sicherheitsprüfungen nach der neuen Betriebssicherheitsverordnung durch. Somit erfüllen Sie die gesetzlichen Anforderungen.

Schritt 2

Durch unser Know-how unterstützen wir Ihre technische Abteilung bei allen Fragen rund um das Thema Aufzüge. Somit kommt das Verhältnis zwischen Betreiber und Aufzugsfirma wieder auf ein ausgeglichenes Niveau.

Schritt 3

Wir konfigurieren für Sie die technischen und organisatorischen Bestandteile der Wartungsverträge neu. Unser Ziel ist es, dass Ihre Endkunden zukünftig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mehr Leistung für weniger Geld bekommen. Mit dem Wartungsscheck überprüfen wir die Wartungsqualität der Aufzugsfirmen und begleiten Sie bei den Auswertungsgesprächen. Im Ergebnis wird eine höhere Wartungsqualität erreicht.

Schritt 4

Wir übernehmen die Verfolgung der TÜV-Mängel bis hin zur Abarbeitung und Abmeldung des Mangels bei der zugelassenen Überwachungsstelle. Hierdurch wird das Risiko auf Ihrer Seite reduziert.

Schritt 5

In den letzten Jahren haben wir mehrere hundert Anlagen betreut. Daher kennen wir die Besonderheiten der unterschiedlichen Aufzugstypen und zugehörige Einkaufspreise von Anlagenkomponenten. Dieses Know-how nutzen wir für Sie, um Reparaturen zu akzeptablen Preisen einzukaufen.

Schritt 6

Wir haben mit der fm-box® ein Werkzeug geschaffen, welches Ihnen ermöglicht, über das Internet jederzeit Ihre Anlagendaten und den Fortschritt der einzelnen Vorgänge zu verfolgen.



ERGEBNIS UNSERER LEISTUNGEN:

Sie werden Ihrer Betreiberverantwortung gerecht, indem Sie die Inhalte professionell an uns delegieren und damit Ihr Organisationsrisiko minimieren.

- Sie können Betriebskosten reduzieren, wodurch Spielräume bei der Kaltmiete geschaffen werden.
- Ihre Instandsetzungsaufwendungen sinken.
- Sie wissen zu jeder Zeit, wie der Arbeitsstand ist, da Sie auf unsere fm-box® von außen zugreifen können.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN:

2016: **Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**
Komplettes Aufzugsmanagement

2016: **Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH**
Modernisierungsplanung von Aufzügen

2015: **Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin**
Wartungscheck, Vertragsmanagement

seit 2015: **STADTBAU WÜRZBURG GMBH**
Vertragsmanagement, Unterstützung Aufzugsmanagement



DUE-DILIGENCE- PRÜFUNGEN

DIE TECHNISCH-WIRTSCHAFTLICHE RISIKOPRÜFUNG VON IMMOBILIEN:

Immobilien sind eine Alternative als Kapitalanlage und eine große Investition. Daher ist es notwendig, Chancen und Risiken der Objekte zu kennen. Wir analysieren sowohl deren technische als auch wirtschaftliche Stärken und Schwächen, sodass im Ergebnis belastbare Aussagen zum Wert der Objekte getroffen werden können. Als unabhängige Berater bedienen wir nicht nur die Achse der technisch-wirtschaftlichen Immobilienwelt, sondern auch die Cluster Wohnen, Handel und Gewerbe.

ERGEBNIS UNSERER LEISTUNGEN:

- Der technische Zustand der Immobilie ist analysiert.
- Ein langfristiger maßnahmenkonkreter Investitionsplan steht.
- Eine langfristige Entwicklung der Umsatzerlöse liegt vor.
- Die Ergebnisse werden in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung über den Betrachtungszeitraum abgebildet.

In Summe entspricht das Ergebnis einem vollständigen Businessplan für das Immobilienportfolio, der als solide Grundlage für Finanzierungsgespräche mit Banken genutzt wird. Die flankierende rechtliche Due-Diligence-Prüfung decken wir optional in enger Partnerschaft mit erfahrenen Rechtsanwaltskanzleien ab.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN:

2015: FRH-Rechtsanwälte-Steuerberater, Erfurt

Technisch-wirtschaftliche Due Diligence zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten und -risiken für eine Gewerbeimmobilie mit 34.000 m² Grundstücksfläche im Rahmen eines Insolvenzverfahrens

2014: Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Nordhessen KG

Technisch-wirtschaftliche Due Diligence zum Verkauf eines Wohnungsportfolios mit 2.100 Einheiten

2013: bauverein AG, Darmstadt

Technisch-wirtschaftliche Due Diligence, strategischer Modernisierungsfahrplan für rund 750 Häuser mit etwa 18.000 Wohneinheiten





BAUKOSTEN- BENCHMARK

BAUKOSTENVERGLEICH IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU:

Ohne eine Definition von Gebäudetypologien und Kostenstrukturen ist ein allgemeiner Baukostenvergleich im Geschosswohnungsbau schwierig und oft genug nicht zufriedenstellend. Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) haben wir eine Systematik entwickelt, die den Vergleich von Modernisierungs- und Neubaukosten ermöglicht. In der Datenbank vom Baukostenbenchmark Modernisierung wurden mehr als 300 abgerechnete Modernisierungen der letzten Jahre von rund 30 Wohnungsunternehmen zusammengefasst. Für den Baukostenbenchmark Neubau umfasst die Datenbank bereits mehr als 70 Neubauprojekte. Dies bildet eine solide Grundlage, um rund um das Thema Baukosten im Geschosswohnungsbau aussagefähig zu sein.

ERGEBNIS UNSERER LEISTUNGEN:

- Sie erfahren, wie Sie im Projekt- und Kostenvergleich zum Benchmark stehen und können vergleichen, zu welchen Kosten die anderen Projektteilnehmer ihre Modernisierungs- und Neubauprojekte realisieren.
- Sie sehen, in welchen Bereichen Sie über oder unter dem Durchschnitt liegen.
- Für die Projektkalkulation liegen fundierte Vergleichswerte vor, welche die Kostenplanung von zukünftigen Modernisierungs- und Neubauprojekten erleichtern.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN:

2015: GESOBAU AG, Berlin

Analyse zu Baukostenbenchmark Neubau

2015: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin

Analyse zu Bestandteilen von Baukosten im Neubau

seit 2014: Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AGW

Baukostenbenchmark für Neubauten in der Wohnungswirtschaft

seit 2012: Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AGW

Baukostenbenchmark für die Modernisierung von Bestandsgebäuden in der Wohnungswirtschaft





ORGANISATIONS- BERATUNG



PROZESSOPTIMIERUNG DER AUFBAU- UND ABLAUFORGANISATION:

Im Rahmen der Organisationsberatung analysieren wir die Aufbau- und Ablauforganisation in Immobilienunternehmen und leiten aus den Erkenntnissen effiziente Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe ab – fachlich kompetente und praxiserprobte Ergebnisse garantiert. Es werden verbindliche und entlastende Regelungen geschaffen, die es den Mitarbeitern ermöglichen, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren.

ERGEBNIS UNSERER LEISTUNGEN:

- Die Forderungen der BaFin nach Transparenz sind erfüllt.
- Die Verantwortungsketten im Unternehmen sind klar definiert.
- Die Aufbauorganisation ist optimiert, die Arbeitsabläufe sind verbessert.
- Sämtliche Funktionen sind verständlich und transparent beschrieben.
- Ein Organisationshandbuch liegt als Handlungsleitfaden für die Mitarbeiter vor.
- Alle Abläufe sind zusätzlich revisionssicher.

Die Arbeitseffizienz wird gesteigert, Transparenz gewonnen und Mitarbeitern mehr Sicherheit durch klar geregelte Verantwortlichkeiten und Aufgabenbeschreibungen gegeben.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN:

2015: imwoConsult, Hofheim

Organisationsberatung, Geschäftsprozessoptimierung E-Rechnung

2014: DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam

Organisationsberatung, Neukonfiguration der Aufbauorganisation der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG im Bereich Technik und Innovation



BESTANDSDATEN- MANAGEMENT

TECHNISCHE BESTANDSDATEN:

In Immobilienunternehmen sind alle Daten, die im Zusammenhang mit betriebswirtschaftlichen Vorgängen stehen, in der Regel in ERP-Systemen eingebunden. Das Niveau und die Qualität der technischen Bestandsdaten stehen hier deutlich hinten an. Im Rahmen der Instandhaltung werden z. B. Wartungsverträge benötigt, für die Grünpflege sind Flächenangaben des Grundstücks erforderlich und zur Planung der Instandsetzung und Modernisierung sind die aktuellen technischen Zustände der einzelnen Bauteile eines Gebäudes von Interesse. Zusätzlich gibt es verschiedenste Excel-Listen, in denen Informationen abgelegt sind – ein Durcheinander, das Sie schließlich auf eine Rundreise durch das ganze Unternehmen führt und unnötig Zeit sowie Nerven kostet.

ERGEBNIS UNSERER LEISTUNGEN:

- Alle technischen Bestandsdaten Ihres Unternehmens liegen zentral in einem System. So sparen Sie Zeit bei der Suche und können sich auf die wesentliche Aufgabenstellung konzentrieren.
- Die Ansammlung verschiedenster Dateien, wie pdf-Dokumente und Excel-Tabellen in unterschiedlichen Ordnern, gehört der Vergangenheit an, da alle Bestands- und Vorgangsdaten sowie zugehörige Dateien in der fm-box® verarbeitet sind.
- Wenn Sie unterschiedliche Auswertungen, wie z. B. Management-Berichte benötigen, können diese aus der fm-box® heraus erzeugt werden.

Ihre Bestandsdaten sind für Sie in hoher Qualität zu jeder Zeit an jedem Ort nutzbar. Zusätzlich können Sie jederzeit den Arbeitsstand einsehen. Das ist unser Verständnis von Transparenz.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN:

seit 2016: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Bearbeitung der Instandsetzungsvorgänge als Teil des Aufzugsmanagements

seit 2015: 13 Immobilienunternehmen aus der Arbeitsgemeinschaft
Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

fm-box® mit Baukostenbenchmark-Datenbank





Dr.-Ing. Karsten Schönberger
Ingenieurbüro für Beratung
im Immobilienmanagement

mail@drschoenberger.com
www.drschoenberger.com