

Gesellschaftlicher und politischer Druck auf Immobilienunternehmen



Die erhöhte Anzahl der extremen Wetterereignisse in Deutschland und die sehr heißen Sommer 2018 und 2019 lassen die Natur leiden. Darum fordern die Menschen konkrete und schnelle Klimaschutzmaßnahmen. Aus diesem gesellschaftlichen Druck entsteht politischer Druck, wie die letzten Wahlen in der EU und in Deutschland zeigten.

Nachdem Deutschland seine Klimaschutzziele 2020 verfehlt, wird die im Klimaschutzplan 2050 für den Gebäudesektor definierte 66 – 67 %ige Reduktion der Treibhausgase bis 2030 sehr wichtig. Dieses Ziel wird durch den gesellschaftlichen Druck mit hoher politischer Brisanz deutlich konsequenter als in der Vergangenheit verfolgt. Ein zweites Scheitern wird nicht zugelassen.

Status quo Gebäudesektor

Durch umfangreiche Modernisierungen im Gebäudesektor konnten die Emissionen von

1990 bis 2014 um 43 % gesenkt werden.¹ Gleichwohl stagniert der witterungsbe-reinigte Endenergieverbrauch für Raumwärme seit 2011 bei ca. 130 kWh/m²a.

Zur Erreichung der Ziele 2030 sind also noch erhebliche Anstrengungen im großmaßstäblichen Bereich erforderlich.

Unternehmensindividueller Klimapfad

Wohnungsunternehmen sollten ihren eigenen Klimapfad bis 2030/2050 definieren, denn sowohl Mieter, Gesellschafter/Genossenschaftsmitglieder als auch die Öffentlichkeit werden zunehmend Auskunft über die Unternehmensstrategie fordern.

Da Klimaschutz mit Wohnraummodernisierung und bezahlbaren Mieten konkurriert, ist eine ganzheitliche strategische Bestandsentwicklung zwingend.

Kosten der eingesparten Tonne CO₂

Die traditionelle Portfolioanalyse ist also um eine Dimension zu erweitern: die Kosten der eingesparten Tonne CO₂. Eine Lösung hierzu entwickeln wir derzeit in einer Partnerschaft mit der GEWOBA Bremen. (S. S. 2)

Die Herausforderung ist es, den zukünftigen Klimapfad zu definieren und parallel den unternehmensspezifischen Ausgangswert zu ermitteln. Mit unserem langjährigen Wissen über Bestände und Verbräuche können wir hier fundiert helfen. ●



Energiewende on top?

Der zunehmende gesellschaftliche und politische Druck macht das Energie- und Klimathema zu einer priorisierten Herausforderung der Wohnungswirtschaft.

Wir müssen davon ausgehen, dass die energetischen Anforderungen an unsere Neu- und Altbauten noch weiter deutlich steigen werden. Nur so können die sinnvollen Klimaschutzziele 2030 erreicht werden.

Energetische Gebäudeaufwertungen, demografische Bestandsmodernisierungen und bezahlbare Mieten sind aber gleichzeitig im Blick zu behalten. Darum werden wir die Portfolioanalyse in IGIS^{six} um eine Advanced-Version in der Energieanalyse erweitern. Damit Sie objektscharf wissen, wieviel die eingesparte Tonne CO₂ in den einzelnen Investitionsvarianten kostet.

Auf Seite 2 berichten wir über die Entwicklungspartnerschaft mit der GEWOBA Bremen, die uns in dieser Zielsetzung unterstützt.

Mehr zu IGIS^{six} erfahren Sie auch auf unserer frisch gestalteten Homepage unter www.igissix.de.

Wir freuen uns wie immer auf Ihr Feedback und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihre iwB Geschäftsführung

Für Sie in dieser Ausgabe:

Gesellschaftlicher und politischer Druck auf Immobilienunternehmen	1
Energiewende on top?	1
Klimaschutz-Konzept der GEWOBA Bremen und Entwicklungspartnerschaft für IGIS ^{six} EA	2
Homepage, Module und Service von IGIS ^{six}	3
Verkehrssicherungskontrollen	4
Bauprojektsteuerung mit DeltaMaster	4
PraxisForen November 2019	4

¹BMUB: Klimaschutzplan 2050, Stand 2016

Klimaschutz-Konzept der GEWOBA Bremen und Entwicklungspartnerschaft für IGIS^{six} Energieanalyse Advanced

Aktiver Klimaschutz ist die gesellschaftliche Herausforderung für heute, für die weitere Zukunft, für uns alle. Nicht erst seit der Fridays-for-Future-Bewegung ist die Notwendigkeit der Klimawende in aller Munde. Die Protokolle von Kyoto und Paris weisen den Weg. Klima ist global, beginnt aber lokal bei jedermann. Wir alle gestalten die Welt von morgen, indem wir Verantwortung für unser Handeln übernehmen.

Die GEWOBA ist ein verantwortungsvoller Akteur und verfolgt aktiv das bereits in 2016 im Unternehmen vereinbarte Klimaziel, die CO₂-Emissionen im eigenen Wohnungsbestand mit rund 42.000 Wohnungen bis 2050 um mindestens 80 % je Quadratmeter Wohnfläche zu senken. Die Referenz ist dabei der Wert von 1990.

Für die jährliche Dokumentation erstellt die GEWOBA jeweils einen Bericht zum energetischen Monitoring. Dargestellt werden insbesondere der tatsächliche Wärmeverbrauch und die entsprechenden CO₂-Emissionen. Bei der GEWOBA werden dafür die Raumwärme und das Warmwasser bilanziert. Im Ergebnis liegt für das Abrechnungsjahr 2018 der Wärmeverbrauch klimabereinigt bei 147,3 kWh je Quadratmeter Wohnfläche.

Auf Basis eines gewichteten CO₂-Emissionsfaktors über alle Energieträger hinweg, beträgt für den GEWOBA Gesamtbestand der CO₂-Ausstoß je Quadratmeter im Berichtsjahr 20,6 kg. Gemessen am Referenzwert von 1990 beträgt die Reduktion der CO₂-Emission damit aktuell bereits 46,6 %.

Der Entwicklungspfad wird ganz wesentlich durch die Parameter der energetischen

Modernisierung der Wohngebäude und der eingesetzten Brennstoffe, also der CO₂-Intensität in der Versorgung, bestimmt. Der Zielwert im Sinne einer CO₂-Reduktion von mindestens 80 % liegt für die GEWOBA bei 7,7 kg/(m²a). Das ist – trotz der aufgezeigten Erfolge – also noch weit entfernt.

Die GEWOBA will in der Zukunft den Erfolg der weiteren CO₂-Minderung konkret planen und einen Zielpfad über die Maßnahmen an den Wohngebäuden und der Anlagentechnik definieren. Dafür wurde das Konzept eines Planungs- und Steuerungstools gemeinsam mit dem Büro ee concept, Darmstadt entwickelt.

Jetzt galt es, für diese Idee einen Partner für die konkrete Umsetzung zu finden. Erster Ansprechpartner hierfür war die iwB. Seit vielen Jahren hat die GEWOBA das Tool IGIS bereits erfolgreich im technischen und energetischen Datenmanagement im Einsatz.

Es hat nicht mehr als einen Workshop gebraucht; sofort war die iwB überzeugt und als Entwicklungs- und Umsetzungs-

„Mit der iwB haben wir den perfekten Partner, um die Planung und Steuerung von CO₂-Reduktionen im Bestand zu realisieren.“

partner gewonnen. Seitdem wurde von der iwB bereits das Konzept geliefert, um eine praxisorientierte Lösung umzusetzen.

Das gemeinsame Ziel ist jetzt, das IGIS^{six}-Modul der Energetischen Analyse auf die gestellten Anforderungen hin weiterzuentwickeln. Grundlage ist die Potenzi-



Text und Bild: Thomas Scherbaum, Leiter Immobiliendienstleistungen GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

alanalyse im Wohnungsbestand. Gemeinsam wurden dafür Maßnahmenpakete und Investitionskosten identifiziert.

Grundsätzlich gilt: jedes energetisch relevante Bauteil ist mit Blick auf die Lebensdauer bis 2050 nur noch einmal auszutauschen. Die Übersetzungsleistung des Konzepts in den IGIS-Algorithmus ist dabei die große Herausforderung für die iwB.

Wir sind sicher, mit der iwB dabei den bestmöglichen Projektpartner für die Umsetzung zu haben und freuen uns auf die erfolgreiche Operationalisierung. ●

Homepage, Module und Serviceleistungen von **IGIS^{SIX}**



IGIS^{six} ist online! Um die vielfältigen Funktionen darzustellen, haben wir für die Software IGIS^{six} – das führende Bestandsmanagementsystem aus dem Hause iwB – eine eigene Informationsplattform erstellt.

Sie finden unter www.igissix.de übersichtlich und einfach den gesamten Aufbau des Programms mit detaillierten Beschreibungen zu den einzelnen Modulen und Funktionen. Hierfür folgen Sie auf der Startseite unter der Modulübersicht dem Downloadpfad, der Sie zu den einzelnen Detailblättern führt.

IGIS^{six} ist seit Februar 2018 im Echtbetrieb auf dem Markt. Seither wurden zahlreiche IGIS 5-Kunden auf IGIS^{six} umgestellt und viele neue IGIS^{six}-Kunden gewonnen. Die Resonanz ist durchweg positiv. Es kommen, auch im Dialog mit unseren Kunden, immer neue Ideen auf, welche Anwendungen in dieses Werkzeug als Weiterentwicklung noch integriert werden können.

Um Sie noch besser bei der Nutzung von IGIS^{six} unterstützen zu können, werden wir zusätzlich zu dem vorhandenen Support kurze Filme erstellen, in denen wir Ihnen die Anwendung einzelner Funktionen anschaulich erläutern.

Weitere Fragen?

Neue Ideen und Konzepte diskutieren und verfeinern wir auch auf unseren AnwenderForen, die wir bundesweit anbieten und regelmäßig durchführen. Wir stehen bei Interesse gern persönlich Rede und Antwort und präsentieren Ihnen IGIS^{six} in Ihrem Unternehmen.

Anruf genügt. •

Philip Welcker
Prokurist, Bereichsleiter
Portfoliomanagement
Tel: 0531 23808-58
E-Mail: p.welcker@iwB-e.de

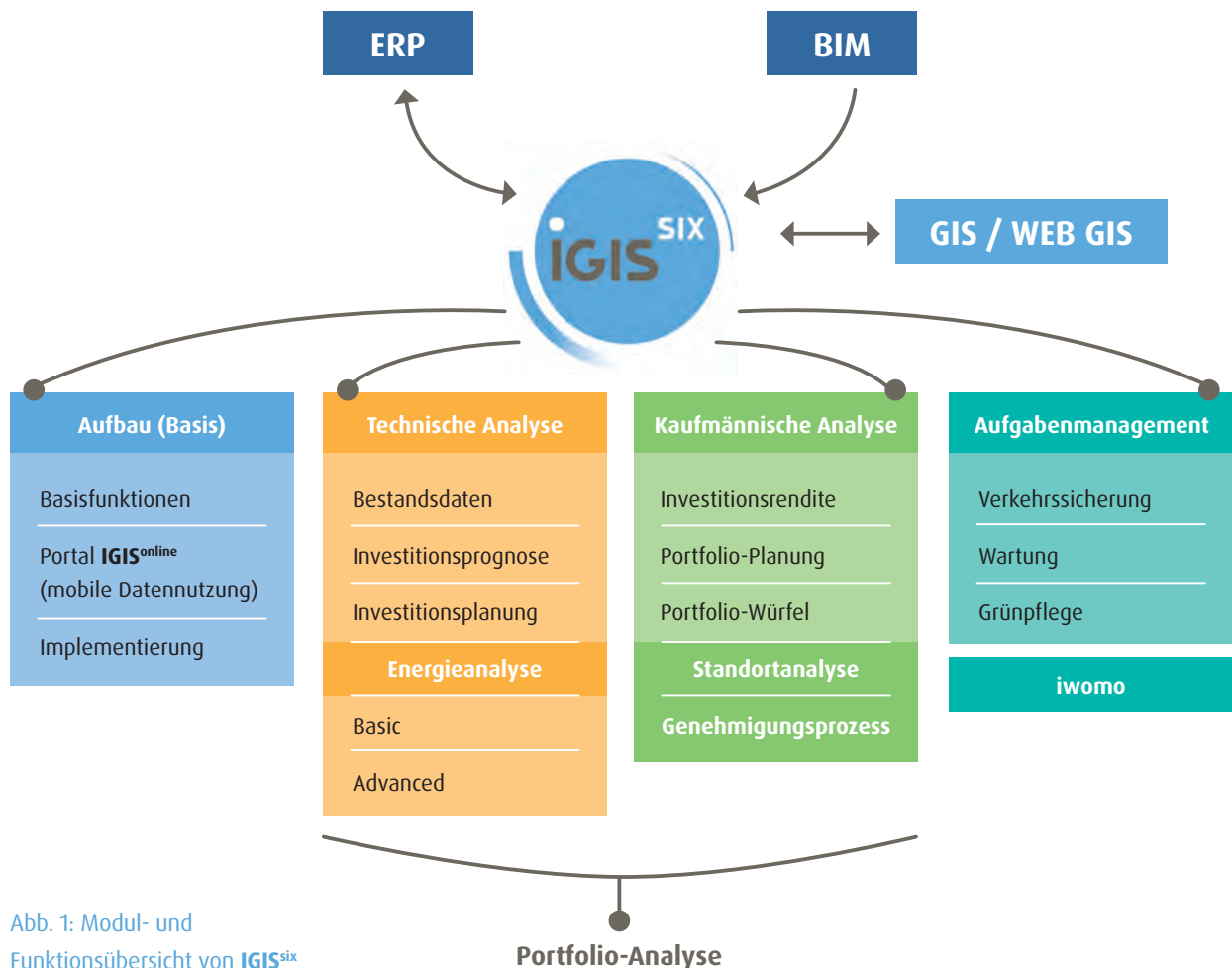


Abb. 1: Modul- und Funktionsübersicht von IGIS^{six}

Verkehrssicherungs- kontrollen

Unsere Verkehrssicherheit-Seminare haben in 2019 eine auffällig hohe Resonanz, teilweise sogar mit über 30 Teilnehmern. Gerne helfen wir auch Ihnen bei der Festlegung Ihres praxismgerechten Prüfungsumfanges. Die Erfasser der iwB kontrollieren zudem jährlich die Verkehrssicherheit für **120.000 Wohneinheiten** in ganz Deutschland und dokumentieren diese mit unserer Software **IGIS^{online}**. Auch schulen wir immer mehr Kunden-Mitarbeiter in der eigenen Verkehrssicherungskontrolle.

Sven Wulff
Fachbereichsleiter
Verkehrssicherung
Telefon: 0531 23808-20
E-Mail: s.wulff@iwB-e.de

Impressum

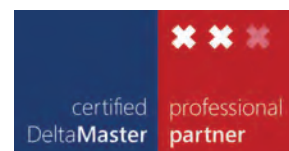
Herausgeber

iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
 Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
 Tel.: 0531 23808-0 • info@iwB-e.de

Layout

artfaktor | erdmann + postler gbr
 Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars und Quellen-Nennung gerne gestattet.

Bauprojektsteuerung mit DeltaMaster



Das technische Controlling und die Bauprojektsteuerung sind zentrale Elemente des Bauprojektmanagements und somit zentrale Aufgaben des Bauprojektmanagers.

Wir helfen Ihnen dabei, innerhalb dieser Elemente sinnvolle Entscheidungen auf der Grundlage einer guten Vorplanung zu treffen, Maßnahmen einzuleiten, messbare Zielvorgaben zu definieren, das Projekt zu steuern, zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen und nachzubereiten.

Hierfür verwenden wir als zertifizierter Partner der Bissantz & Company GmbH die Software **DeltaMaster** und vermitteln auch deren Anwendung.

DeltaMaster ist die führende BI-Software-Lösung für Analyse, Planung und Reporting. Wir nutzen die eingebauten, mehrfach prämierten Visualisierungsformen und die Analysemächtigkeit von **DeltaMaster** als Ergänzung zu unserem technischen Bestandsmanagementsystem **IGIS^{ix}**. ●



Dr. Henri Lüdeke
Geschäftsführer
Telefon: 0531 23808-57
E-Mail: h.luedeke@iwB-e.de

Ankündigung iwB PraxisForen

„Digitalisierung in der technischen Bestandsbewirtschaftung – Nutzen und erste Schritte“

19.11.2019 von 9:00 – 16:30 Uhr

Kooperation mit der Treuhandstelle für
Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Veranstaltungsort:

Hotel LAGO

Friedrichsau 50, 89073 Ulm

Anmeldungen unter: petra.illius@vdbw Bayern.de

„PraxisForum Energie“

27.11.2019 von 9:00 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

Hotel Nikko Düsseldorf

Immermannstraße 41

40210 Düsseldorf

Anmeldungen unter:

d.munzel@iwB-e.de