

Klimapfad fertig – wie geht's weiter?



Für und mit unseren Kunden haben wir in den letzten Jahren nahezu 100 Klimapfade entwickelt.

Diese umfassen neben der aktuellen CO₂-Bilanz und der Rückrechnung auf das Basisjahr 1990 den gesamten Zeitraum von heute bis 2045 und bilden gebäudekonkrete Festlegungen zu den erforderlichen energetischen Maßnahmen für Gebäudehülle und TGA-Anlagen und deren Auswirkungen auf Verbräuche und CO₂-Emissionen ab.

Zudem werden Maßnahmen priorisiert, zeitlich zugeordnet und deren Kosten prognostiziert. Das Ergebnis ist eine individuelle Dekarbonisierungsstrategie.

Um sie umzusetzen, sind weitere Schritte notwendig. Die energetische Planung des Klimapfads muss nun mit der herkömmlichen Planung für Instandhaltung und Sanie-

rung vereint, ganzheitlich betrachtet und mit betriebswirtschaftlichen Informationen ergänzt werden. Nur so kann im Rahmen des Portfoliomanagements auch die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des Klimapfads gebäudespezifisch analysiert und bewertet werden. Diese Funktion haben wir in **IGIS^{six}** bereitgestellt (www.igisix.de).

Um auf Basis belastbarer Informationen Entscheidungen für die tatsächliche Umsetzung treffen zu können, sind Informationen über langfristige Auswirkungen auf betriebswirtschaftliche Ergebnisse, bilanzielle Strukturen und Liquidität erforderlich.

Daran arbeiten wir gerade in zweierlei Hinsicht. Zum einen führen wir Gespräche mit Anbietern von Werkzeugen für die Unternehmensplanung, um Daten aus **IGIS^{six}** über eine Schnittstelle dorthin zu übertragen.

Gleichzeitig sind wir überzeugt, dass es bereits während des Planungsprozesses mit **IGIS^{six}** Hinweise geben muss, wenn Geplantes negative Auswirkungen auf vorgegebene Erfolgs-, Finanz- oder Bilanzkennzahlen haben würde – wie eine Art Frühwarnsystem für den langfristig ausgerichteten Planungsprozess des Klimapfads. Auch daran arbeiten wir aktuell. ●



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

fast unbemerkt und mitten in der parlamentarischen Sommerpause ist am 24. Juli, zusammen mit einem Informationspapier, der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) veröffentlicht worden. Stichtag zur Umsetzung war der 6. Juli 2024 und der wäre angesichts des immensen Vorbereitungsaufwands auch dringend erforderlich gewesen. Im April hatten über 80 Verbände, Institute, Kammern und andere Beteiligte zum entsprechenden Referentenentwurf Stellung genommen – auch der GdW. Das Ergebnis ist ernüchternd. Schade – in zweierlei Hinsicht. Natürlich hatte sich unsere Branche noch weitere Erleichterungen erhofft. Darüber hinaus aber hätte gezeigt werden können, dass Bedenken, Einwände und Vorschläge der vom Gesetz Betroffenen auch wahrgenommen werden. Und dann steht da noch in dem Informationspapier: „über das Geschäftsjahr 2024 muss allerdings erst im Frühjahr 2025 berichtet werden. Die gesetzlichen Anpassungen sollten bis dahin vorgenommen sein.“ Ach, denke ich mir, dann passt's ja! ●

Herzlichst Ihr

 Gerald Pfretzschner

Für Sie in dieser Ausgabe:

- ... ,dann passt's ja! 1
- Klimapfad fertig – wie geht's weiter? 1
- Investitionsstrategie: Serielles Sanieren 2
- Tiefer blicken – Potenziale heben 3
- Verkehrssicherungskonzept Wohnbau Gießen 4

Investitionsstrategie: Serielles Sanieren

Die serielle Sanierung bietet neue Chancen in der Bestandssanierung und sollte daher in die Überlegungen für die zukünftige Investitionsplanung einfließen. Passende Wohnungsbestände und Quartiere können auf Basis der Daten aus der Portfolio-Analyse bzw. dem Klimapfad, die wir mit IGIS^{six} bereitstellen, schnell und effizient identifiziert werden.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist eine der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Mit Blick auf die Klimaziele und Anforderung von Finanzinstituten ist es deshalb immer wichtiger, Immobilien energetisch zu sanieren und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit im Blick zu behalten.

Ein innovativer Lösungsweg ist die serielle Sanierung. Dieser Ansatz bietet erhebliche Potenziale, den Prozess der energetischen

Sanierung mit einem industriellen Ansatz zu optimieren und damit größere Sanierungsraten zu ermöglichen.

Die serielle Sanierung nutzt standardisierte, vorgefertigte Module, die passgenau an das Bestandsgebäude angebracht werden. Am Markt gibt es bereits eine Vielzahl von Anbietern für diese Lösungen.

Dieses Verfahren ermöglicht es, die Bauzeiten vor Ort zu verkürzen, da der Großteil der Arbeiten im Werk statt auf der Baustelle stattfindet. Dies reduziert die Bauzeiten, erhöht die Qualität und minimiert zudem die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter.

Rund 30 Prozent der Mehrfamilienhäuser mit einfacher Bauweise sind sehr gut für eine serielle Sanierung geeignet. Hinzu kommen etwa 15 Prozent, bei denen der innovative Modernisierungsansatz tech-

nisch möglich ist, sich derzeit aber noch nicht immer wirtschaftlich umsetzen lässt.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei der Integration serieller Sanierung in die Investitionsplanung sind digitale Bestandsdaten des Gebäudebestandes.

Hier setzen wir an: Durch eine ganzheitliche Portfolio-Analyse, die technische und energetische Aspekte umfasst, können wir bereits für den Klimapfad verwendete Datengrundlagen nutzen und die Potenziale der seriellen Sanierung in Ihrem Bestand identifizieren. Mithilfe von **IGIS^{six}** verfügbaren technischen Gebäudedaten werden wertvolle Eingangsdaten für die Anbieter bereitgestellt, um schnell in die Planungsphase zu kommen.

Das Energiesprung-Team der Deutschen Energie-Agentur (dena) bietet als unser Partner darüber hinaus umfassende Unterstützung beim Vergleich der Anbieter und bei der konkreten Umsetzung der Pilotprojekte. Unter anderem berät es zu Fördermitteln und unterstützt bei der Auswahl der ausführenden Fachfirmen.

Die serielle Sanierung bietet neue Chancen für eine schnellere Abwicklung der energetischen Sanierung geeigneter Bestände und zur Sicherung ihrer Wirtschaftlichkeit. Fragen Sie uns – wir unterstützen Sie gerne dabei, die Potenziale in Ihrem Bestand zu eruieren und mit Pilotprojekten zu starten.

Übrigens: Hierzu gibt es demnächst zwei sehr interessante Veranstaltungen, die man unter www.energiesprung.de findet. ●



Serielle Fassadenfertigung bei B&O Holzbau GmbH in Frankfurt/Oder



Vorgefertigtes Fassadenelement (auf der Baustelle direkt zu montieren)



Janina Wrobel
Bereichsleiterin
Portfoliomanagement
E-Mail: j.wrobel@iwb-e.de

Tiefer blicken – Potenziale heben



Die Überprüfung von Prozessen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Vor allem die Revision von technischen Bau- und Bewirtschaftungsprozessen dient dazu, Risiken zu minimieren, Kosten zu sparen und die Effizienz zu steigern.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet und geben Ihnen einen kleinen Einblick in wichtige Themen:

Verkehrssicherung: Verantwortlich handeln

Die Verkehrssicherungspflicht ist für Wohnungsunternehmen eine rechtliche und moralische Verpflichtung. Ein durchdachtes Konzept minimiert nicht nur die Gefahren für Bewohner und Besucher, sondern schützt auch das Unternehmen vor haftungsrechtlichen Konsequenzen. Aber funktioniert es auch? Sind die Delegations-, Dokumentations- und Eskalationsketten lückenlos organisiert?

Wartungen: Schlüssel zum Werterhalt

Regelmäßige Wartungen sichern nicht nur die Funktionsfähigkeit und Sicherheit von Anlagen und Gebäuden, sondern beugen auch teuren Folgeschäden vor. Eine effiziente Wartungsplanung erfordert die systematische Erfassung aller relevanten Komponenten und deren Betriebszyklen. Durch die Optimierung der Wartungsintervalle können Kosten gesenkt und Ausfallzeiten minimiert werden. Wir prüfen, ob für alle Aggregate zielführende Verträge abgeschlossen wurden, ob die vereinbarten

Leistungen fristgerecht erbracht und regelkonform dokumentiert werden.

Ansprüche sichern, Aufwand minimieren: Gewährleistungsmanagement

Es sorgt dafür, dass Mängel bei Neubauten und Modernisierungen rechtzeitig erkannt und beseitigt werden. Häufig wird diese Aufgabe an die Planungsbüros delegiert. Wir prüfen, ob Ihre Prozesse geeignet sind, um Gewährleistungsansprüche fristgerecht und gerichtsfest geltend zu machen und durchzusetzen. Die Ergebnisse können als Grundlage für eine Prozessoptimierung genutzt werden, um die Zusammenarbeit mit Planern und Bauunternehmen so zu verbessern, dass Risiken möglichst gar nicht erst entstehen.

Vergabe von Bauleistungen: Transparenz schaffen

Ob VOB oder hauseigene Vergaberegelung: Nahezu alle Wohnungsunternehmen nutzen Regeln, um vor allem größere Baumaßnahmen Compliance-gerecht zu beauftragen. Das sichert die Qualität der Bauausführung und fördert den Wettbewerb. Eine sorgfältige Ausschreibung ist essenziell, um den Kostenrahmen einzuhalten und Nachträge zu vermeiden. Um Vergabeverfahren nachvollziehbar zu machen, sind Formalien einzuhalten und zu dokumentieren. Eine Überprüfung zeigt, ob die Regeln eingehalten wurden und an welchen Stellen das Vorgehen angepasst werden muss.

Damit Fairness und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen zu ihrem Recht kommen.

Kostenüberschreitungen bei Großmaßnahmen: Lehren für die Zukunft

Großprojekte sind auch im Wohnungsbau mit erheblichen Kostenrisiken verbunden. Die Hauptgründe sind bekannt: Bauzeitverlängerungen, Materialengpässe mit entsprechenden Kostensteigerungen, Lohn- und Energiekostenentwicklung.

Trotzdem sollte man sich fragen, ob alle Nachträge gerechtfertigt sind. Wurde bei der Planung sorgfältig gearbeitet oder kam es z. B. durch Fehler zu Mengenmehrungen? Wurden Umplanungen notwendig, weil wichtige Aspekte nicht berücksichtigt wurden? Eine Analyse bringt ans Licht, ob ein konsequentes Kostencontrolling durchgeführt wird, das mögliche Überschreitungen frühzeitig erkennt und Gegenmaßnahmen ermöglicht.

Fazit: Revision als Schlüssel zur Effizienzsteigerung

Vor allem die Revision von technischen Prozessen bietet die Chance, verborgene Potenziale zu heben und Prozesse nachhaltig zu verbessern. Damit können Risiken minimiert, die Qualität gesichert und letztlich die Wirtschaftlichkeit gesteigert werden.

Es geht nicht darum, mit dem Finger auf Fehler zu zeigen, sondern um eine Weiterentwicklung in einer offenen Fehlerkultur. Denn: Kein Fehler ist so schön, als dass man ihn zweimal machen muss! ●



Brigitte Wiblishauser
Prokuristin,
Bereichsleiterin
Organisationsberatung
E-Mail: b.wiblishauser@iwB-e.de

Verkehrssicherungskonzept Wohnbau Gießen

Die Wohnbau Gießen GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Gießen. Sie entstand 1968 durch die Fusion zweier Gießener Wohnungsunternehmen. Gemeinsam mit unserer Tochter, der Wohnbau Immobilienservice GmbH, bewirtschaften wir rund 7.150 Wohnungen im Raum Gießen.

Zur Optimierung und Digitalisierung unserer Verkehrssicherungspflichten haben wir uns an die iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH gewandt, mit der wir auch in der Vergangenheit bereits mehrfach erfolgreich kooperierten. So beriet sie uns bei der Optimierung unseres Haustarifes und beim Aufbau unseres Regiebetriebes, der Wohnbau Immobilienservice GmbH.

Grundlagenarbeit

Zu Beginn des aktuellen VS-Projektes wurden in einer Videokonferenz die Grundlagen des Vorhabens vorgestellt. Mit Dr. Marco Kollecker und Jan-Niklas Biermann standen uns zwei feste Ansprechpartner und Experten zur Seite, die das Projekt durchführten.

Risikoanalyse

In einem ersten Schritt wurde bei uns im Haus eine Risikoanalyse durchgeführt, bei der die Mitglieder der internen Projektgruppe die möglichen Risiken, welche in unserem Wohnungsbestand auftreten

können, bewerteten. Auf dieser Grundlage wurde für uns ein individuelles Pflichtenheft zusammengestellt, in dem detailliert beschrieben ist, welche Kolleginnen und Kollegen bei uns im Haus welche Prüfpflichten zu erfüllen haben. Dazu wurde das Pflichtenheft in die Software **IGIS^{six}** exportiert, sodass die Kontrollen via Tablet vor Ort erfasst und protokolliert werden können.

Verkehrs- und Wartungskonzept

In einer zweiten Videokonferenz befassten wir uns mit der Organisation der Verkehrssicherungspflichten sowie der Optimierung von Wartungsverträgen. Drei Mitarbeiter der iwB führten dann innerhalb von zwei Monaten eine Begehung unseres gesamten Bestandes durch. Dabei wurde gemäß des Pflichtenheftes der Bestand auf seine Verkehrssicherheit überprüft und mit **IGIS^{online}** protokolliert. Die Begehungsplanung wurde uns jeweils zwei Wochen im Voraus zugeschickt.

Bei Mängeln mit sehr hohem Gefahrenpotential wurden wir umgehend informiert, um diese vordringlich beseitigen zu können. Dies stellte aber nur die Ausnahme dar.

Neue Organisationsstruktur?

Im Anschluss an die Begehung kamen die Mitarbeiter der iwB zu einer Abschlusspräsentation zu uns ins Haus. Hierbei wurde

uns neben dem Ergebnis der Verkehrssicherungsbegehung ein interessanter Vorschlag für die Aktualisierung unserer Organisationsstruktur präsentiert, den wir zurzeit noch prüfen.

Nun stehen noch die Software-Schulungen **IGIS^{six}** und **IGIS^{online}** aus, damit unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese optimal einsetzen und verwenden können.

Auch in dem Verkehrssicherungsprojekt war die iwB wieder der richtige Partner, auf den wir erneut erfolgreich gesetzt haben. ●



Dorothee Haberland
Geschäftsführerin
Wohnbau Gießen GmbH



Sonja Aust
Teamleiterin
Kundenbetreuung
Wohnbau Gießen GmbH

Impressum

Herausgeber

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

Layout

artfaktor | design group silke erdmann
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars
und Quellen-Nennung gerne gestattet.



www.blauer-engel.de/uz195

PraxisForum IGIS^{six} & QUIS

Bestandsinvestitionen optimieren und Mietspielräume nutzen.

14. November 2024 von 10.00 – 16.00 Uhr

Mercure Hotel Hannover Mitte, Postkamp 10, 30159 Hannover

Tel: 0511- 47390-0

Anmeldung unter <https://eveeno.com/300274830>

Mehr Infos zu unseren Veranstaltungen finden

Sie unter: www.iwB-e.de/alle_veranstaltungen

