

IGIS^{six} – unser neuer 360°-Planer



„Nur ein Paradigmenwechsel im Klimaschutz bei Gebäuden – auf einen Praxispfad, der die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ins Zentrum unseres Handelns rückt, ist finanzierbar, stellt die Erreichung der Klimaschutzziele sicher und gewährleistet bezahlbares Wohnen!“

Dieser Satz aus dem Manifest der „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ von Prof. Elisabeth Endres, Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch, Prof. Dirk Hebel, Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek und Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg ist die neue Leitlinie der Wohnungswirtschaft zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände.

Das zeigt nicht nur das GdW Positionspapier zur Bundestagswahl 2025, sondern ist auch deutlich aus zahlreichen Vorträgen und bei den Verbandsveranstaltungen des noch jungen Jahres herauszuhören.

Für Sie in dieser Ausgabe:

Klarer Fokus	1
IGIS ^{six} – unser neuer 360°-Planer	1
Digitale Mieterfragebögen	2
als Alternative zur Wohnungserfassung	
KI zur Fotoanalyse von Bauteilen	3
Effiziente Datengenerierung	4

Auch wir unterstützen diese Initiative mit Nachdruck, entspricht sie doch eins zu eins unserem Beratungsansatz bei inzwischen über 120 Klimapfad-Projekten, die wir über die letzten Jahre bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unterschiedlichster Größen begleiten durften. Detaillierte Analysen der Projektergebnisse zeigen: Nur die Betrachtung energetischer Maßnahmen reicht nicht aus, um die Klimaziele 2045 wirtschaftlich zu erreichen!

Mit IGIS^{six} und unserem neuen 360°-Planer stellen wir das notwendige Werkzeug zur Verfügung, um bereits in der Planungsphase den Fokus auf Dekarbonisierung und Kosten in die Praxis umsetzen zu können.

Dazu haben wir die technische, energetische und kaufmännische Planung so miteinander verschmolzen, dass die Auswirkungen einer Erneuerung, eines Tauschs oder auch der Beibehaltung von Bauteilen hinsichtlich CO₂-Emission und Verbrauch sowie Kosten und Wirtschaftlichkeit sichtbar werden – und das unmittelbar, objekt- und zeitkonkret.

Diese Daten lassen sich dann zu belastbaren Managementinformationen für Quartiere, Teilportfolien oder Ihr Gesamtunternehmen verdichten.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die für unsere Branche so wichtigen Themen wie bezahlbares Wohnen, Klimaschutz oder Digitalisierung sind in den vergangenen Wochen gefühlt ein wenig in den Hintergrund geraten. Da gehören sie aber ganz sicher nicht hin. Im Gegenteil, sie gehören ganz oben auf die Agenda und sind essenziell für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft.

Die „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion“ fordert einen Paradigmenwechsel. Klarer Fokus auf Dekarbonisierung und Kosteneffizienz. Wir unterstützen das. Mit unserem Beratungsansatz und mit dem neuen 360°-Planer in IGIS^{six}.

Lesen Sie außerdem unseren Erfahrungsbericht über ein Pilotprojekt, bei dem wir die Erkennung von Bauteilen durch Künstliche Intelligenz (KI) getestet haben. Ergebnis: vielversprechend.

Zudem haben wir zusammen mit der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH getestet, ob die Befragung der Mieter mittels digitaler Fragebögen eine Alternative zu aufwändigen und kostenintensiven Wohnungserfassungen sein kann.

Viel Freude beim Lesen!

Ihr Gerald Pfretzschner



Bildquelle: iStockphoto | fizkes

Digitale Mieterfragebögen als Alternative zur Wohnungserfassung

Die präzise Einschätzung des Wohnungszustands vor einem Mieterwechsel ist eine zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft.

Häufig werden pauschale Investitionssummen pro Wohnung kalkuliert, unabhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten. Erst beim Auszug eines Mieters wird ersichtlich, wie viel Zeit und Budget für die Modernisierung tatsächlich erforderlich sind. Dabei spielen insbesondere kostenintensive Bereiche, wie das Badezimmer sowie die Barrierefreiheit, eine zunehmend wichtige Rolle – auch im Kontext von ESG („S“ für soziale Nachhaltigkeit).

Um diesem Problem effizient zu begegnen, haben wir gemeinsam mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH mit dem Einsatz von digitalen Mieterfragebögen als Alternative zur klassischen Wohnungsbegehung ein innovatives Projekt umgesetzt.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass digitale Mieterfragebögen eine praktikable und verlässliche Methode sind, um bereits im Vorfeld eines Mieterwechsels relevante Informationen über den Wohnungszustand zu erhalten und diese somit in die ganz-

heitlichen Portfolioanalysen einfließen zu lassen. Dies ermöglicht eine vorausschauendere Planung von Investitionen und minimiert Leerstandszeiten.

Einige zentrale Erkenntnisse aus unserem Projekt im Überblick:

- **Hohe Beteiligung der Mieter:** Mit einer Rücklaufquote von knapp 50 % zeigt sich ein beeindruckendes Engagement unserer Mieterschaft, auf das wir sehr stolz sind. Hierfür gab es allerdings auch ein Gewinnspiel als Anreiz.
- **Digitale Affinität:** Rund 80 % der Einsendungen erfolgten online, was auf eine hohe Akzeptanz digitaler Prozesse hinweist.
- **Erweiterte Erreichbarkeit:** Durch die mehrsprachige Verfügbarkeit des Fragebogens konnte eine größere Zielgruppe einbezogen werden.

- **Praxisnahe Einschätzungen:** Anstatt eine bauphysikalische Bewertung vorzunehmen, wurden die Mieter zu konkreten Merkmalen befragt, z. B. ob ein Stand- oder Hänge-WC verbaut ist. Diese Angaben lassen sich direkt in Kosten- und Moderni-

sierungsszenarien übersetzen, ohne die Mieter mit technischen Details zu überfordern.

Die Digitalisierung bietet der Wohnungswirtschaft neue Wege, um Planungsprozesse effizienter zu gestalten.

Unser Projekt hat gezeigt, dass Mieterfragebögen eine praktikable und kosteneffiziente Alternative zur klassischen Wohnungsbegehung sein können. Neben der Reduzierung von Leerstandszeiten profitieren Unternehmen zudem von einer besseren Datenbasis für ihre Investitionsentscheidungen.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Mieterperspektive eröffnen nicht nur neue Möglichkeiten für eine nachhaltigere und nutzerfreundlichere Wohnraumgestaltung, sondern tragen auch dazu bei, soziale Nachhaltigkeitsziele im Sinne der ESG-Kriterien erfüllen zu können.



Christian Opitz
Kaufmännischer Leiter
Aufbaugemeinschaft
Espelkamp GmbH

KI zur Fotoanalyse von Bauteilen

Die neusten technischen Möglichkeiten eröffnen neue Optionen, um Gebäudedaten effizient zu erfassen und zu analysieren.

Eine vielversprechende Entwicklung stellt der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) zum automatisierten Erkennen vorhandener Bauteile und deren Bewertung nach Bauzustandsklassen anhand von Bildmaterial dar.

In den vergangenen Monaten haben wir bereits erste Pilotprojekte erfolgreich umgesetzt, bei denen KI-gestützte Bildanalysen zur Identifikation und Klassifizierung von Bauteilen und deren Zustand eingesetzt wurden.

Dabei wird insbesondere auf spezialisierte KI-Modelle zur Bildauswertung gesetzt, die es ermöglichen, beispielsweise Badezimmeraufnahmen in konkrete Bauteilkategorien zu unterteilen und deren Bauzustand zu ermitteln.

Large Language Modelle wie ChatGPT weisen jedoch eine mangelnde Transparenz hinsichtlich der Verlässlichkeit ihrer Analyseergebnisse auf. Dadurch werden die Resultate schnell unzuverlässig und erfordern eine zeitaufwendige manuelle Prüfung.

Bewertung anhand von Wahrscheinlichkeit

Ein zentraler Aspekt der von der iwB genutzten Systematik ist daher die Implementierung einer nachvollziehbaren Wahr-

scheinlichkeitsbewertung für die ermittelten Bauzustände. Dies ermöglicht, die Genauigkeit der KI-gestützten Analyseergebnisse verlässlich einzuschätzen und schafft eine höhere Transparenz.

Zur Verdeutlichung: Klassische Large Language Modelle beantworten Fragen oft schlicht mit Aussagen wie: „Auf diesem Foto ist ein Hänge-WC zu sehen“, ohne anzugeben, mit welcher Sicherheit diese Aussage getroffen wurde. Erfahrungsgemäß kommt es dadurch regelmäßig zu fehlerhaften Einschätzungen durch die KI, die im Nachhinein aufwendig geprüft und korrigiert werden müssen.

Im Gegensatz dazu geben unsere KI-Systeme den sogenannten „Precision“-Grad, also eine konkrete Wahrscheinlichkeit an. Im genannten Beispiel erkennt unser System mit einer Wahrscheinlichkeit von beispielsweise 95 %, dass tatsächlich ein Hänge-WC auf dem Bild vorhanden ist. Dabei gilt: Ab einem Wert von 85 % ist von hoher Verlässlichkeit auszugehen; Ergebnisse zwischen 60 und 85 % erfordern hingegen eine visuelle Nachprüfung. Bei Wahrscheinlichkeiten unterhalb von 60 % ist davon auszugehen, dass das Bauteil entweder nicht vorhanden oder falsch erkannt wurde.

Zusammenhang mit digitalen Mieterfragebögen

Besonders hier entfaltet diese Technologie ihr volles Potenzial. Mieter können die benötigten Fotos in kurzer Zeit online ein-

senden. Diese Vorgehensweise stößt auf eine **hohe Akzeptanz bei den Mietern**, da keine sprachlichen Barrieren auftreten und der Zeitaufwand für die Bewohner minimal bleibt. **Vermieter profitieren** maßgeblich von einer einheitlichen, objektiven und somit verlässlicheren Bewertung der Bauteile. Das Risiko subjektiver Fehleinschätzungen durch manuelle Inspektionen wird deutlich reduziert.

Durch das gewonnene präzise Wissen über den baulichen Zustand der Wohnungen können notwendige Instandhaltungsmaßnahmen deutlich besser geplant, Kosten effizienter kalkuliert und Entscheidungsprozesse optimiert werden.

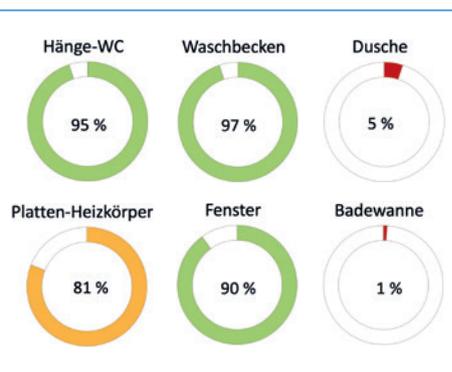
Fazit

Die Nutzung von KI zur Bauzustandsanalyse bietet großes Potenzial, sowohl die Effizienz als auch die Qualität der Datengrundlage für das Immobilienmanagement langfristig erheblich zu steigern.

Die automatisierte Analyse von Bild- und Daten ermöglicht eine effiziente Erfassung relevanter Informationen zu den Hauptkostentreibern eines Gebäudes. Diese Daten werden ohne erheblichen Mehraufwand strukturiert aufbereitet und können nahtlos in digitale Verwaltungsprozesse integriert werden. Daraus resultiert ein schneller, kosteneffizienter und transparenter Prozess, der sowohl Vermieter als auch Mieter entlastet und langfristig zur Steigerung der Kundenzufriedenheit beiträgt.



Fotoanalyse von Bauteilen anhand von KI



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

Effiziente Datengenerierung

Als größtes Wohnungsunternehmen in Potsdam mit über 18.000 Wohneinheiten ist es unsere Aufgabe, unser Wohnungsangebot weiterzuentwickeln und modern und bezahlbar zu halten. Hierfür sind belastbare und datenbasierte Investitionsplanungen essenziell.

Die Analyse des Zustands von Wohnungsbeständen dient zudem dazu, mögliche Investitionsstaus zu identifizieren, Handlungsbedarfe aufzudecken oder bestehende Annahmen zu bestätigen. All diese Ziele erfordern eine systematische und datenbasierte Auseinandersetzung mit den Beständen. Doch der damit verbundene Aufwand ist erheblich.

Von der Besichtigung der Gebäude über die Dokumentation und Digitalisierung der Zustände bis hin zur Ermittlung von Mengen wie Fassaden- und Dachflächen oder Fenstergrößen – die Verarbeitung dieser Daten zu belastbaren Investitionskostenschätzungen ist sehr zeit- und ressourcenintensiv, egal ob sie intern oder extern erfolgt.

Die iwB hat im Sommer 2024 für uns einen innovativen Ansatz zur schnelleren und effizienteren Datengenerierung entwickelt.

Innerhalb eines Monats wurden unsere Daten für mehr als **18.000 Wohnungen**

aufbereitet, um eine fundierte Plausibilisierung und Ableitung der Investitionskosten zu ermöglichen.

Dank einer umfassenden und strukturierten **Datenaufbereitung** in der iwB-Software IGIS^{six} durch die iwB konnten die Zustände kostenrelevanter Bauteile – von Fassaden über Dachflächen bis hin zu Leitungssträngen – abgeleitet und plausibilisiert werden.

Im Ergebnis wurden mehr als **30.000 Bestandsdaten** systematisch generiert und in IGIS^{six} hinterlegt, auf deren Grundlage anschließend Investitionskosten in den Bereichen

- Notwendige Instandhaltung
- Energetische Sanierung
- Wohnungsmodernisierung

ermittelt wurden. Dieses Verfahren ermöglicht eine schnelle und kosteneffiziente Übersicht über die Investitionssituation sowohl für das aktuelle Jahr als auch für die mittelfristige Planung. Es bietet somit eine wirtschaftliche Alternative zur detaillierten Bestandserfassung vor Ort und hat uns die Plausibilisierung unserer Investitionspläne ermöglicht.

Für eine langfristige strategische Unternehmensplanung, die auf objektscharfen Mengenermittlungen und detaillierten Erhebun-

gen basiert, stellt sie keine vollständige Ersatzlösung dar. Sie eignet sich aber sehr gut für die Kostenplausibilisierung und die Identifikation von Handlungsschwerpunkten – wie in unserem Fall.

Eine weitere Erkenntnis: Die ermittelten Kosten spiegeln die Erwartungen aus der technischen Bestandsbewirtschaftung wider. Dies unterstreicht die Validität der zugrunde liegenden Annahmen und bestätigt deren strukturelle Korrektheit.

Diese iwB-Methodik kombiniert Schnelligkeit, Effizienz und Ergebnisqualität und empfiehlt sich, um in kurzer Zeit Investitionskosten zu plausibilisieren. Hiermit erlangten wir einen schnellen Überblick über den Investitionsbedarf unserer Immobilien und fanden eine pragmatische und wirtschaftliche Lösung ●

Olaf Stragies
ProPotsdam Wohnen GmbH
Bereichsleiter Facilitymanagement

Jan-Niklas Biermann
iwB Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH
Fachgebietsleiter
Portfolio-Analyse
E-Mail:
j.biermann@iwB-e.de



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

Save the date: iwB-Foren

AnwenderForum Klimapfad: 07.05.25 (9.00 – 16.00 Uhr)
ACHAT Hotel Braunschweig, Berliner Platz 3, 38102 Braunschweig

AnwenderForum IGIS^{six}: 22.05.25 (9.30 – 16.30 Uhr)
Mercure Hotel Hannover Mitte, Postkamp 10, 30159 Hannover

PraxisForum ESG-Berichterstattung: 03.06.25 (9.00 – 16.30 Uhr)
HYPERION Hotel Leipzig, Sachsenseite 7, 04103 Leipzig

Mehr Infos zu unseren Veranstaltungen finden Sie unter:
www.iwB-e.de/alle_veranstaltungen

