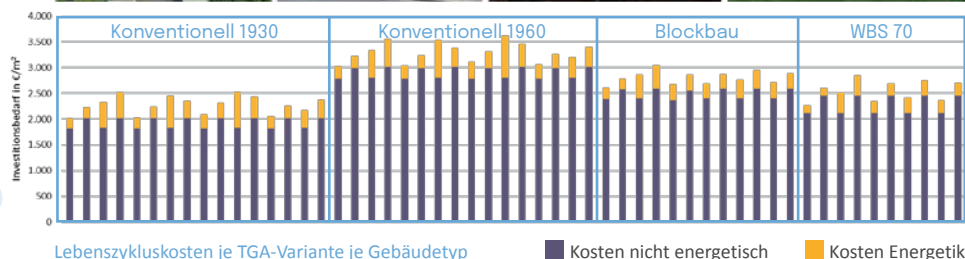


## Klimaschutz und Bestandsmodernisierung ganzheitlich denken



Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft steht vor einer doppelten Herausforderung: Klimaschutz und 2. Sanierungswelle treffen zeitgleich aufeinander. Unsere Studie für den VdWg Sachsen-Anhalt „Dekarbonisierung typischer Bestandsgebäude“ zeigt, wie anspruchsvoll die wirtschaftliche Umsetzung technischer Anforderungen ist.

Die untersuchten Gebäudetypen – WBS 70, Blockbau sowie konventionelle Bauten der 1930er- und 1960er-Jahre – weisen mit 75 - 130 kWh/(m²Wfl.a) vergleichsweise moderate Endenergieverbräuche auf. Wirtschaftlicher Klimaschutz bedeutet daher vor allem die Dekarbonisierung der Anlagentechnik statt zusätzlicher Dämmung. Eine Schlüsselrolle spielt Fernwärme, an die rund zwei Drittel der genossenschaftlichen Wohnfläche angeschlossen sind.

Die energetischen Investitionskosten bis 2045 liegen ohne zusätzliche Fassadendämmung im Mittel bei rund 342 €/m², mit weitergehender Dämmung bei bis zu 820 €/m². Noch gravierender sind die Kosten der anstehenden 2. Sanierungswelle: Zwingende Instandsetzungen und Klimaschutzmaßnahmen verursachen kurzfristig 900 - 2.100 €/m².

Bei umfassender Modernisierung inklusive Wohnungsmodernisierung, Barrierefreiheit und Aufzügen steigen die Gesamtkosten auf 2.000 - 3.600 €/m².

Die Wirtschaftlichkeitsanalysen zeigen: Bei heutigen und realistisch erzielbaren Mieten sind umfassende Modernisierungen weder im städtischen noch im ländlichen Raum kostendeckend darstellbar. Besonders im ländlichen Bereich führen niedrige Mietniveaus und hohe Leerstände zu strukturell negativen Renditen.

Wohnungsunternehmen sind daher gefordert, Investitionen gebäudespezifisch zu bewerten und zu priorisieren, Zielstandards zu prüfen und Klimaschutz sowie Bestandsentwicklung in integrierten Portfoliostrategien zusammenzuführen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

politische Unsicherheiten dämpfen den Optimismus in der Wirtschaft. Umso wichtiger sind jetzt Zuversicht und strategischer Weitblick.

In dieser Ausgabe stellen wir unsere gemeinsam mit dem VdWg Sachsen-Anhalt erarbeitete Studie zur langfristigen Investitionsplanung vor. Sie unterstützt eine zielorientierte Entscheidungsfindung – ebenso wie unser 360°-Planer und transparente Bestandsdaten. Auch die Bewertung der Klimaresilienz gewinnt für Banken und Versicherer an Bedeutung; hierzu zeigen wir einen praxisnahen Ansatz.

Bei der iwB haben wir ebenfalls die Zukunft im Blick: Mit Jan-Niklas Biermann als neuem Bereichsleiter Portfoliomanagement und Janina Wrobel als Prokuristin und Bevollmächtigte der Geschäftsführung sind wir bestens aufgestellt. Janina Wrobel verantwortet zudem das Marketing und wird Sie daher hier im Wechsel mit mir begrüßen

Viel Spaß beim Lesen!  
Herzlichst,

Oliver Helms



Prof. Dr.  
Norbert Raschper  
Vorsitzender  
des iwB-Beirats  
E-Mail: [n.raschper@iwB-e.de](mailto:n.raschper@iwB-e.de)

## Klimaresilienzkataster: Risiken erkennen, Werte sichern

**Extremwetterereignisse nehmen zu und mit ihnen die Anforderungen an Wohnungsunternehmen. Ein Klimaresilienzkataster schafft belastbare Entscheidungsgrundlagen für Prävention, Finanzierung und Versicherung.**

Die Folgen des Klimawandels sind im Gebäudebestand deutlich zu spüren und führen zu Sachschäden und steigenden Kosten. Wohnungsunternehmen stehen vor der Aufgabe, diese Risiken systematisch zu bewerten und Strategien zu entwickeln. Dies fordern auch Wirtschaftsprüfer im Rahmen des Risikomanagements.

Unser Klimaresilienzkataster schafft eine fundierte, individualisierte Position gegenüber Banken und Versicherern – als Alternative zu pauschalen Bewertungen. Grundlage ist eine strukturierte Bestandsanalyse: Wir clustern Gebäude nach Standort, Gebäudetyp, Baualter, Baukonstruktion, Topografie sowie

Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen. Statt jedes Objekt einzeln zu betrachten, analysieren wir diese Bestandscluster. Das reduziert den Aufwand und ermöglicht wirtschaftliche Beratungskosten bei belastbarer Aussagekraft.

Auf dieser Basis bewerten wir dann klimabedingte Risiken: von Sturm- und Starkregenschäden bis zu möglichen Langzeitschäden durch Materialermüdung und Durchfeuchtung. Die Ergebnisse werden anschließend in einer Resilienzmatrix zusammengeführt, unter Berücksichtigung von Bauzustand und Investitionsplanung.

Ein solches Kataster haben wir gemeinsam mit dem GWU Eckernförde eG erarbeitet. Der Vorstand, Dr. Stefan Seliger, hat dafür wichtige strategische Impulse eingebracht.

Das Praxisbeispiel zeigt: Die Gebäude des GWU haben ein deutlich geringeres

Risiko für Elementarschäden als die Regionalklassen der Versicherer, die pro Landkreis festgelegt sind.

Der Mehrwert: Gefährdete Quartiere werden frühzeitig erkannt, Maßnahmen priorisiert und Investitionen gezielt gesteuert. Gleichzeitig stärkt die transparente Risikobewertung die Position gegenüber Versicherern, Finanzierungspartnern und Prüfern.

Klimaresilienz wird so zum strategischen Instrument für nachhaltige Bestandsentwicklung und langfristige Wertstabilität – mit überschaubarem Aufwand ●



**Brigitte Wiblishauser**  
Prokuristin,  
Bereichsleiterin  
Organisationsberatung  
E-Mail: [b.wiblishauser@iwB-e.de](mailto:b.wiblishauser@iwB-e.de)



*„Mit der iwB verbindet uns eine lange, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Das Klimaresilienzkataster konnten wir dank des strukturierten Fragenkatalogs mit überschaubarem Aufwand erstellen und haben nun eine fundierte Grundlage für unser Risikomanagement sowie für Verhandlungen mit Versicherungen.“*

Dr. Stefan Seliger, Vorstand GWU Eckernförde eG



## 360°-Planer: Verknüpfung aus Technik, Energetik und Wirtschaftlichkeit

**Seit seiner Einführung wird der 360°-Planer in Unternehmen unterschiedlicher Größe eingesetzt – von kleineren Wohnungsunternehmen mit unter 1.000 Mieteinheiten bis hin zu großen Wohn- und Gewerbeportfolios.**

Viele Unternehmen verfügen über einen Klimapfad oder eine Dekarbonisierungsstrategie. Diese legt fest, welche energetischen Maßnahmen sinnvoll sind, in welcher Reihenfolge saniert wird, welcher Energieträger genutzt und welche Dämmstandards erforderlich sind, um die Ziele zu erreichen. Technische und wirtschaftliche Herausforderungen werden dabei jedoch nicht immer ausreichend berücksichtigt.

Neben energetischen Maßnahmen bestehen konkrete technische Notwendigkeiten. Aufgrund des Zustands einzelner Bauteile können Investitionen oft nicht weiter aufgeschoben werden. Es geht um reale Zustände, begrenzte Lebensdauern und daraus resultierende Maßnahmen – unabhängig von energetischen Zielen.

Zudem spielt der regionale Markt eine zentrale Rolle. Eine energetisch modernisierte Einheit im Leerstand ist wirtschaftlich wenig sinnvoll. Markt, Wirtschaftlichkeit, Gebäudezustand und energetische Strategie müssen daher gemeinsam betrachtet werden.

Für die langfristige Zukunftsfähigkeit eines Portfolios ist es entscheidend, Wirtschaftlichkeit, notwendige Investitionen auf Basis des Bauzustands und die Vereinbarkeit mit dem Mietmarkt zusammenzuführen. Nur so entstehen tragfähige Entscheidungen.

Hier setzt der 360°-Planer an. In der kaufmännischen Analyse wird geprüft, bei welcher Modernisierungsstufe die angestrebte Rendite erreicht wird – ohne, mit teilweiser oder mit umfassender Modernisierung. Daraus lassen sich Prioritäten ableiten und Investitionen strukturiert bewerten.

Der 360°-Planer verknüpft technische Bestandsdaten, den energetischen Fahrplan und die Wirtschaftlichkeit systematisch.

So entsteht ein ganzheitlicher Investitionsplan für 15 bis 20 Jahre unter Berücksichtigung eines definierten Budgets. Er legt die Reihenfolge der Objekte fest, priorisiert Maßnahmen und zeigt deren Auswirkungen auf Rendite und Wirtschaftlichkeit. Umgesetzt wird nur, was wirtschaftlich tragfähig ist – eine wesentliche Weiterentwicklung gegenüber der reinen Dekarbonisierungsstrategie.

Der 360°-Planer ist als eigenständiges Modul nutzbar und für Kunden mit technischen, energetischen und kaufmännischen Modulen kostenfreier Bestandteil des Gesamtsystems.

So werden Technik, Energetik, Markt und Wirtschaftlichkeit in einer belastbaren Gesamtplanung vereint ●

**Janina Wrobel**  
Prokuristin,  
Bevollmächtigte der  
Geschäftsführung  
E-Mail: [j.wrobel@iwB-e.de](mailto:j.wrobel@iwB-e.de)



# Aus der Praxis – von der Datenaufnahme bis zur strategischen Entscheidung



Exemplarisches Wohngebäude der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

**Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH gestaltet ihren Gebäudebestand aktiv und vorausschauend weiter. Gemeinsam mit uns wird derzeit ein bundesweit angelegtes Projekt umgesetzt, das Bestandserfassung und Verkehrssicherungsbegehung intelligent miteinander verbindet. So entstehen wertvolle Synergien: Wenn Expertinnen und Experten ohnehin vor Ort sind, werden mehrere Perspektiven gebündelt – für mehr Effizienz, Transparenz und Zukunftssicherheit.**

Im Zeitraum von August 2025 bis Januar 2026 wurden über 2.000 Gebäude mit rund 20.000 Mieteneinheiten sowie Tiefga-

ragen, Stellplätze, Garagen und Gewerbeflächen geprüft. Der Bestand ist über ganz Deutschland verteilt, mit einem Schwerpunkt in der Rhein-Ruhr-Region. Damit entsteht ein belastbarer Überblick über den baulichen Zustand und die Handlungsbedarfe im gesamten Portfolio.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanspruch der Aachener. Bereits in der Vorbereitung wurde das Pflichtenheft aktualisiert und der Fokus gezielt erweitert: Zusätzliche Positionen zur Barrierefreiheit, etwa für Hauseingänge, Aufzüge oder Erdgeschosswohnungen, wurden bewusst aufgenommen. Damit setzt die Aache-

ner ein klares Zeichen für langfristige Wohnqualität, soziale Teilhabe und die zukunftsfähige Weiterentwicklung ihrer Quartiere.

Die Ergebnisse bilden nun die Grundlage für strategische und ganzheitliche Entscheidungen: Welche Investitionen erzielen den höchsten Kosten-Nutzen-Faktor? Welche Prioritäten sollten bei Instandhaltung, Modernisierung oder energetischen Maßnahmen gesetzt werden? Und wie lassen sich Klimaziele, verfügbare finanzielle Mittel und aktuelle Bauzustände in einem integrierten Plan zusammendenken?

Mit der mobilen Dokumentation über IGIS<sup>Online</sup> werden alle Daten zentral zusammengeführt und transparent aufbereitet. Ergänzend hat die iwB die Aachener auch bei Prozessen beraten, die optimal zur Einführung des neuen Systems passen. So entsteht nicht nur Datentransparenz, sondern auch eine tragfähige Grundlage für nachhaltige Investitions- und Portfolioentscheidungen in den kommenden Jahren ●



**Jan-Niklas Biermann**  
Bereichsleiter  
Portfoliomanagement  
E-Mail: [j.biermann@iwB-e.de](mailto:j.biermann@iwB-e.de)

## Impressum

### Herausgeber

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

### Layout

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

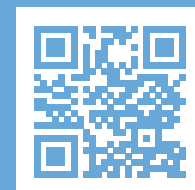


[www.blauer-engel.de/uz195](http://www.blauer-engel.de/uz195)



VEGAN

Alle aktuellen Termine zu unseren Foren und Seminaren finden Sie auf unserer Website:



<https://iwB-e.de>