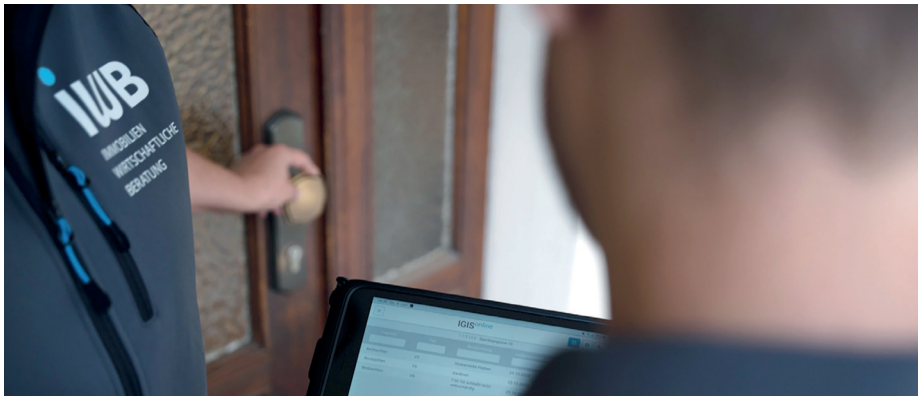
IWB aktuell

Jahrgang 33 • 2/2 2026

68

Vom Gebäudebestand zur Zukunftsstrategie



Die Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin schafft mit dem Einsatz von IGIS^{six} die Basis für eine integrierte Bestandssteuerung. Technische Instandhaltungsbedarfe und energetische Investitionspotenziale werden künftig in einer gemeinsamen Planung zusammengeführt. Dabei stets im Fokus: Das Erreichen der Klimaziele.

Mit der Einführung von IGIS^{six} werden technische Instandhaltung, energetische Anforderungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei der Gewobag künftig nicht mehr getrennt betrachtet. Das Ziel des gemeinsamen Projekts ist eine integrierte Bestandssteuerung.

Die fachliche Grundlage entsteht direkt im Bestand. Als iwb führen wir die flächendeckende Erfassung des Bestandes mit rund 76.000 Wohnungen durch. Die erhobenen technischen Daten (u.a. Bauzustände, Lebenszyklen, und Verbrauchsdaten) fließen direkt in IGIS^{six} und bilden zusammen mit Investitionskosten sowie energetischen Kennwerten die Basis für die weitere Planung.

Der entscheidende Schritt folgt bei der Auswertung: In IGIS^{six} können unterschiedliche Szenarien entwickelt, miteinander verglichen und bis auf die Ebene einzelner Objekte betrachtet werden. So werden die Auswirkungen verschiedener Investitionsentscheidungen auf technische Substanz, Kosten und Klimaziele transparent. Damit lässt sich nicht nur erkennen, welche Maßnahmen erforderlich sind, sondern auch, wann sie sinnvoll umgesetzt und miteinander kombiniert werden können.

Für die Gewobag entsteht damit schrittweise mehr als eine langfristige Maßnahmenplanung. Die Verbindung bislang getrennt betrachteter Anforderungen schafft die Grundlage für eine nachhaltige Investitionsstrategie und beantwortet die Frage, wie begrenzte Mittel über viele Jahre zielgerichtet im Bestand eingesetzt werden können.



Antonia Grabenhorst
Leiterin Ganzheitliche Portfoliostrategien
E-Mail: a.grabenhorst@iwb-e.de



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ich freue mich, Sie mit dieser Ausgabe erstmals an dieser Stelle begrüßen zu dürfen.

Die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft werden zunehmend komplexer. Umso wichtiger sind belastbare Daten, fundierte Analysen und eine strategische Planung als Grundlage für nachhaltige Entscheidungen.

Ein Beispiel dafür ist unser aktuelles Großprojekt mit der Gewobag in Berlin. Gemeinsam schaffen wir die Datengrundlage für einen der größten Wohnungsbestände Deutschlands und unterstützen so eine langfristige und zukunftsorientierte Investitionsplanung.

Ebenso freue ich mich über den erfolgreichen Start unserer neuen Webinarreihe iwb live. Einmal im Monat greifen unsere Expertinnen und Experten aktuelle Themen aus unseren unterschiedlichen Fachbereichen auf. Der große Zuspruch zeigt, wie wichtig der praxisnahe Austausch innerhalb der Branche ist. Vielleicht dürfen wir auch Sie bei einem der nächsten Termine begrüßen.

Viel Spaß beim Lesen!
Herzlichst,
Janina Wrobel

GModG: Die wichtigsten Neuerungen im Überblick

Am 28. Juli 2026 wurde das Gebäudemodernisierungsgesetz (kurz GModG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Erste Regelungen gelten bereits seit dem 29. Juli, weitere treten schrittweise in Kraft. Für die Wohnungswirtschaft bringt die Novellierung insbesondere bei Heizungsanforderungen, Solaranlagen und Energieausweisen relevante Änderungen mit sich.

Eine wesentliche Neuerung betrifft die bisherigen Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die 65-Prozent-Regel entfällt und wird durch die sogenannte **Biotreppe** ersetzt. Für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen steigt der vorgeschriebene Anteil biogener Brennstoffe schrittweise:

- ab 2029: min. 10 %
- ab 2030: min. 15 %
- ab 2035: min. 30 % und
- ab 2040: min. 60 %

Gleichzeitig entfallen die Austauschpflicht für mehr als 30 Jahre alte Heizkessel sowie die bisherige Beratungspflicht beim Einbau neuer Gas- oder Ölheizungen.

Das GModG führt zudem ab 01. Januar 2027 stufenweise eine bundesweite Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen ein. Diese war bisher nur auf Länder- oder Kommunalebene bekannt. Zunächst gilt sie für neue Nichtwohngebäude, ab 2028 auch für bestehende Nichtwohngebäude und ab 2030 für neue Wohngebäude einschließlich physisch angrenzender Parkplatzüberdachungen.

Eine Länderöffnungsklausel in § 106 Abs. 4 ermöglicht weitergehende Anforderungen.

Bei den Energieausweisen ändert sich besonders viel

Einen Schwerpunkt der Novellierung bilden die Energieausweise.

Für Wohngebäude bleibt die bisherige Effizienzskala unverändert bestehen. Bei Nichtwohngebäuden wird dagegen künftig eine **Skala von A bis G** verwendet. Die Energieeffizienzklasse A entspricht dabei dem Nullemissionsgebäude, die Klasse G umfasst die energetisch schlechtesten 16 Prozent des Bestands, für die ab dem 01. Januar 2030 eine Renovierungspflicht gilt.

Bei der Datengrundlage für Verbrauchsausweise von Wohngebäuden gibt es eine Erleichterung. Ab dem 01. Januar 2027 müssen nur noch zwei anstatt drei Jahre zugrunde gelegt werden. Die zunächst im Gesetzesentwurf geforderte Erfassung von 24 aufeinanderfolgenden Monaten wurde gestrichen.

Des Weiteren entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Bedarfsausweises für kleinere ältere Wohngebäude. Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 01. November 1977 gestellt wurde und die nicht energetisch ertüchtigt wurden, kann künftig ein Verbrauchsausweis erstellt werden.

Neue Regeln für gemischt genutzte Gebäude

Bei gemischt genutzten Gebäuden reformiert sich die Systematik grundlegend. Darunter fallen beispielsweise Wohngebäude mit Ladengeschäften im Erdgeschoss.

Ein Verbrauchsausweis ist nur noch zulässig, wenn das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Sobald eine relevante Nichtwohnnutzung vorhanden ist, muss das Gebäude nach DIN/TS 18599 in Zonen unterteilt und ein Bedarfsausweis erstellt werden. Der Energieausweis gilt anschließend für das gesamte Gebäude. Bisher mussten im Fall relevanter Nichtwohnnutzung zwei Energieausweise ausgestellt werden.

Auch Baudenkmäler werden künftig einbezogen. Die bisherige Ausnahme wurde gestrichen, sodass ab 01. Januar 2027 auch für denkmalgeschützte Gebäude Energieausweise erforderlich sind.

Bedarfsausweis für Nichtwohngebäude

Eine Zäsur gibt es schließlich noch bei den Nichtwohngebäuden. Bis zum Jahresende können noch Verbrauchsausweise erstellt werden. Ab 2027 entfällt diese Möglichkeit. Bei Verkauf und Vermietung ist dann nur noch ein Bedarfsausweis zulässig.

Wer die Änderungen frühzeitig auf den eigenen Bestand überträgt, kann anstehende Energieausweise und erforderliche Datengrundlagen entsprechend einplanen bzw. die Erneuerung der Energieausweise vorziehen. Insbesondere bei Nichtwohngebäuden und gemischt genutzten Wohngebäuden mit relevanter Gewerbenutzung ist ab 2027 von einem deutlich höheren Aufwand auszugehen. Bei Fragen zur konkreten Einordnung sind wir für Sie da.



Thomas Preschel
Bereichsleiter
Energie und Klimaschutz
E-Mail: t.preschel@iwb-e.de

Nachhaltigkeitsberichte: Vom Reporting zur Unternehmenssteuerung

Wie energieeffizient ist unser Wohnungsbestand? Welche Klima- und Umweltrisiken beeinflussen die künftige Investitionsplanung? Und wie können wir wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung sinnvoll miteinander verbinden? Antworten auf diese Fragen sind längst nicht nur für einen Nachhaltigkeitsbericht relevant. Sie liefern wichtige Erkenntnisse für Unternehmenssteuerung.

Vorlagen für die Wohnungswirtschaft

Mit dem Europäischen Standard für freiwillige Nachhaltigkeitsberichte (VSME) steht Unternehmen ein praxisnaher Berichtsrahmen zur Verfügung. Die Herausforderung in der Erstellung der Berichte liegt häufig weniger in fehlenden Informationen als in ihrer Zusammenführung. Gebäudedaten, Verbrauchswerte, Investitionsplanungen oder soziale Kennzahlen liegen in unterschiedlichen Systemen und Fachbereichen.

Um diesen Prozess zu vereinfachen, hat die iwb speziell auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittene Vorlagen und Arbeitsinstrumente entwickelt.

Einheitliche Strukturen unterstützen dabei, Daten systematisch zusammenzuführen und mit vertretbarem Aufwand eine belastbare Grundlage für die ESG-Berichterstattung zu schaffen.

Die Unterstützung reicht von der Wesentlichkeitsanalyse und Strategieentwicklung bis hin zur Berichterstellung nach VSME. Den Abschluss bildet meist die Veröffentlichung auf der DNK-Plattform.

Der Mehrwert entsteht vor dem Bericht

Die strukturierte Auseinandersetzung mit relevanten Nachhaltigkeitsthemen macht Chancen, Risiken und Handlungsbedarfe sichtbar. Daraus können konkrete Ziele und Maßnahmen für die Unternehmensstrategie entstehen.

Bei der Klimaanpassung lässt sich beispielsweise untersuchen, welche Gebäude oder Quartiere besonders von Hitze, Starkregen oder anderen Klimarisiken betroffen sind und wo Maßnahmen priorisiert werden sollten. Beim demografisierten Wohnen stellt sich die Frage, wie gut der Bestand auf eine alternde Mieterschaft vorbereitet ist.

Auch ressourcenschonendes Bauen wird auf diesem Weg stärker in Planungs- und Ausführungsstandards verankert.

Viele Wohnungsunternehmen haben bereits erste Nachhaltigkeitsberichte erstellt. Mit jedem weiteren Berichtszyklus können Datengrundlagen, Kennzahlen und Prozesse gezielt weiterentwickelt werden. Statt von vorn zu beginnen, geht es dann darum, bestehende Strukturen zu verbessern und den nächsten Reifegrad zu erreichen. Auch hier helfen wir, mit passgenauen und individuellen Bausteinen.

Der Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert damit nicht nur, wo ein Immobilien- und Wohnungsunternehmen heute steht. Der eigentliche Mehrwert entsteht auf dem Weg dorthin. Aus Daten werden Erkenntnisse, aus Erkenntnissen werden konkrete Entscheidungen für die weitere Unternehmensentwicklung. So wird die ESG-Berichterstattung zu einem wirksamen Instrument für Transparenz, strategische Entscheidungen und die Zukunftsfähigkeit Ihres Unternehmens.





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

Digitale Verkehrssicherung – meravis setzt auf strukturierte Prozesse

Die meravis Immobilienmanagement GmbH bewirtschaftet rund 12.400 Wohneinheiten in Hannover, Hamburg und Düsseldorf. Um die Verkehrssicherung zukunftssicher zu organisieren, hat das Unternehmen gemeinsam mit der iwb eine digitale Lösung zur Verwaltung der Verkehrssicherungspflichten eingeführt.

Grundlage des Projekts war eine umfassende Risikoanalyse. Dabei wurden potenzielle Gefahren, beispielsweise herabfallende Dachziegel, hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadens ausmaß bewertet. Auf dieser Basis wurden Verantwortlichkeiten sowie Prüfintervalle für einzelne Aufgaben festgelegt.

Das Ergebnis war ein speziell auf die Anforderungen der meravis zugeschnittenes Pflichtenheft als Grundlage für die weitere Umsetzung.

Im nächsten Schritt wurde die Softwarelösung IGIS^{six} eingeführt. Sie ermöglicht die strukturierte Dokumentation, Nachverfolgung und Auswertung sämtlicher Prüf- und Wartungsaufgaben. Dadurch steigen Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Controlling. Gleichzeitig können Mängel zuverlässig überwacht und Bearbeitungsstände jederzeit nachvollzogen werden.

Ein weiterer Meilenstein war die Entwicklung einer Schnittstelle für den bidirektionalen Austausch von Verkehrssicherungsmängeln zwischen IGIS^{six} und dem ERP-System der meravis. In mehreren Workshops wurden die erforderlichen Parameter definiert. Künftig werden alle relevanten Informationen medienbruchfrei in die bestehenden Prozesse integriert und die Mängelbeseitigung systematisch gesteuert.

Ergänzend wurde ein Kontrollkonzept für die Verkehrssicherheitsprüfungen entwickelt. Die Begehungen erfolgen im sechsmonatigen Turnus und werden abwechselnd von Mitarbeitenden der iwb und den Objektmanagern der meravis durchgeführt. So entsteht ein engmaschiges Kontrollsystem zur nachhaltigen Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf den Liegenschaften.



Mit dem Projekt verfolgt die meravis das Ziel, rechtliche Sicherheit zu erhöhen, Prozesse effizienter zu gestalten und die Qualität der Verkehrssicherung langfristig weiterzuentwickeln. Die Zusammenarbeit zeigt, wie digitale Lösungen und praxisnahe Beratung zu einer nachhaltigen Optimierung im Immobilienmanagement beitragen können.



Robert Buschtöns
Fachgebietsleiter
Verkehrssicherung
E-Mail: r.buschtoens@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

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

https://iwb-e.de