

Nichts starten, was uns später auf die Füße fällt

Die WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig verwaltet als kommunales Wohnungsunternehmen etwa 2.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten, wickelt aber zugleich auch die komplette Hochbautätigkeit und das Liegenschaftsmanagement für die Stadt Coswig ab. Geschäftsführer Dr. Henri Lüdeke ist überzeugt, dass die Wohnungswirtschaft die vor ihr liegenden Herausforderungen nur mit Hilfe der Digitalisierung meistern wird.

Wie erreicht die Wohnungswirtschaft die Klimaziele?

Die Investitionsvolumina, die vor uns stehen, sind atemberaubend. Wir haben da eigentlich eine nicht zu lösende Aufgabe – und ohne Förderung wird es wahrscheinlich nicht funktionieren. Umso wichtiger ist es, dass wir jetzt datenbasierte und fundierte Entscheidungen treffen. Wir müssen also die richtigen Maßnahmen zum richtigen Zeitpunkt planen und durchführen, denn jede falsche Investition konterkariert unser Ziel der CO₂-Neutralität 2045. Aus diesem Grund sollte das Ganze auch Chefsache beziehungsweise natürlich Chefinnensache sein. Das heißt nicht, dass man alles selber machen muss, sondern dass man für eine Umgebung sorgt, in der sich die Mitarbeiter mit diesem Thema auseinandersetzen können. Ebenso wichtig ist es, den Gesellschaftern zu zeigen, dass es nötig ist, hier Geld zu investieren, um Transparenz über die verschiedenen Planungsmöglichkeiten zu schaffen. Denn dies ist erforderlich, um die Entscheidungen, die wir treffen, zu verobjektivieren.

Ich beschäftige mich in meiner Rolle als Vorsitzender des Fachausschusses für Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim vdw Sachsen ebenfalls sehr intensiv mit diesem Thema. Daher kann ich sagen, dass auch von Seiten der Wirtschaftsprüfer erwartet wird, dass jedes Wohnungsunternehmen, egal wie groß es ist, bis Ende 2024 eine CO₂- oder THG-Bilanz aufstellt und die ersten Grundzüge einer Klimastrategie erarbeitet. Andernfalls erfolgt ein negativer Vermerk im Jahresabschluss. Ja, sogar von Bestandsgefährdung ist die Rede, wenn sich die Geschäftsführung nicht mit diesen Zukunftsthemen beschäftigt! Das würde auch dramatische Auswirkungen auf die Finanzierung haben. Deshalb sollte jedes Unternehmen Aktionen anführen können, die es unternommen hat, um sich auf den „Klimaweg“ zu machen. Das heißt nicht, dass jede Strategie fertig sein muss, aber man muss sich grundsätzlich damit beschäftigen haben. Das kann man natürlich super argumentieren, wenn man schon mit einer entsprechenden Software die Basis für einen Klimapfad gelegt hat.

Bei der WBV ist diese Software AiBATROS®. Warum haben Sie sich dafür entschieden?

Ich habe ja schon in meiner Zeit als Geschäftsführer der BBT GmbH die Entwicklung der Schnittstelle zwischen der Software **avestrategy** und dem Vorgängerprodukt **epiqr®** begleitet. Was mir an AiBATROS® vor allen Dingen gefallen hat, ist die Transparenz, die ich damit über den Gesamtbestand bekomme. Ich sehe den Zustand der wesentlichen Bauteile, was gemacht werden muss und was das kostet – und das auch für die Energetik. Ich kann also von oben draufschauen und die Nachhaltigkeitsbetrachtungen, ohne die Oberfläche wechseln zu müssen, inkludieren. Die Visualisierung ist dabei ein großes Thema, und die Dashboards helfen mir ganz schnell, wichtige Informationen fast im Vorbeigehen aufzunehmen. Außerdem möchte ich wissen, wann ich welche Maßnahmen am besten durchführe und in welcher Reihenfolge. Ich benötige demnach eine Vorselektion anhand realistischer Maßnahmenpakete und Kosten – und dafür möchte ich eine gewisse KI-Logik dahinter haben, die mich so leitet, dass bestimmte Dinge, die sinnvoll sind, priorisiert werden. AiBATROS® liefert hierzu ein digitales Szenario, in dem wir Maßnahmen vergleichen und in der Zeitreihe anpassen können.

Deshalb bin ich auch ein großer Freund der vom System erstellten Vorschläge für Standardmaßnahmenpakete, die auf unseren Strategien basieren. Und natürlich brauchen wir am Ende des Tages eine praxistaugliche Kostenschätzung – ich muss schließlich im Aufsichtsrat Budgets begründen.

Wie geht die WBV ganz konkret bei der Erstellung des Klimapfads vor?

Wir haben zunächst eine Bestandsbegehung durchgeführt, Mengen und Massen ermittelt, Fotos gemacht, alles dokumentiert... Jetzt kommt der aus meiner Sicht wesentliche Schritt: Wir brauchen eine Portfolioselktion, um die richtigen Planungsvarianten untersuchen zu können, schließlich gäbe es Hunderte von Möglichkeiten. Deshalb habe ich mich dafür entschieden, das Portfolio-Modul in AiBATROS® zur Plausibilisierung der Standardmaßnahmenpakete zu nutzen. Denn damit werden wir zielgerichtet zu sinnvollen und verobjektivierten Planungsvarianten hingeleitet.

Am Ende des Tages müssen wir diese Varianten aber auch bis zum Geldsäckel durchrechnen. Und da kommt die Schnittstelle zu *avestrategy* zum Einsatz. Anhand der Informationen aus AiBATROS® zu den Zuständen, Jahresscheiben, Kosten und CO₂-Auswirkungen erfolgt dort für die konkreten Maßnahmen einen objektkonkrete, holistische Maßnahmenplanung inklusive eines VoFi (Vollständiger Finanzplan), die Ermittlung der Eigenkapitalrendite, die Darstellung in GuV, Bilanz und Liquidität sowie alles, was mit dem Thema Darlehen und möglicherweise auch der Beleihungssituation zu tun hat. Beide Systeme zusammen bringen uns somit die Mehrwerte, die wir benötigen.

Eine wesentliche Steuerungsgröße sind dabei die absoluten CO₂-Vermeidungskosten. Also wie viel kostet es mich, eine Tonne CO₂ einzusparen? Auf dieser Grundlage können wir ein Ranking der Maßnahmen erstellen. Dabei versuchen wir, die Maßnahmen mit wenig Aufwand möglichst schnell durchzuführen, und die, wo es teuer und schwierig wird, ggfls. rauszuschieben, bis es vielleicht technisch geht oder auch andere Lösungen möglich sind. Diese Entwicklung und der CO₂-Umlageanteil sind ebenfalls wichtig für unsere Priorisierung, weil wir die Risiken und die Volumina der Investitionen, die wir vor uns haben, sinnvoll über die Jahre aufteilen müssen.

Wie geht es in Zukunft weiter?

Wir wollen die Daten im System natürlich regelmäßig aktualisieren und überarbeiten. Was ich in diesem Zusammenhang super finde, ist, dass wir, nachdem die Maßnahme durchgeführt wurde, nur aufs Knöpfchen drücken und nicht an 80 verschiedenen Stellen irgendwelche Zustände neu setzen müssen. Wir werden auch die Preise in AiBATROS® immer wieder mit unseren Ausschreibungsergebnissen abgleichen, wobei wir die Möglichkeit haben, diese über Indizes zu steuern. Zumindest bislang haben wir allerdings eine hohe Übereinstimmung mit unseren Ausschreibungsergebnissen hier vor Ort festgestellt.

Ganz grundsätzlich wollen wir in Zukunft noch stärker als bisher mit BIM-Modellen arbeiten. Damit können wir die Datenbasis schaffen, um den digitalen Gebäudezwilling wirklich zu leben. Dementsprechend sind wir auch dabei, uns mit CalCon unser Datenmodell in AiBATROS® anzuschauen und zu überlegen, welche Informationen wir für die BIM-Methode schon in der Planungsphase vom Planer haben möchten, so dass diese zukünftig strukturiert und griffbereit zur Verfügung stehen, vor allem wesentliche Parameter der Wärmebedarfsberechnung. Mit der Digitalisierung ist es mir also wirklich ernst. Natürlich ist das Ganze nicht für Null zu haben. Wir müssen hier Geld investieren und verstehen, dass es wichtig ist, die Voraussetzungen zu schaffen, damit wir vernünftig arbeiten können. Wir betreiben da tatsächlich einigen Aufwand, der sich aber mittelfristig sicher lohnen wird.

Im Interview:

Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer WBV Coswig