

dena-Kongress 2022

Von der Entwicklung serieller Sanierungslösungen bis zu Portfoliofahrplänen

Von der Entwicklung serieller Sanierungslösungen bis zu Portfoliofahrplänen
Stephen Guhr, 14. November 2022

Herausforderungen vor und auf der Baustelle.

1

Zinsentwicklung in Kombination mit Begrenzungen auf Mietseite machen Neubau und Modernisierung fast unmöglich.

2

Förderungen gestrichen bzw. unattraktiv gemacht, in Kombination mit immer mehr Ordnungsrecht, bei fehlender Technologieoffenheit.

3

Massiver Fachkräftemangel.

4

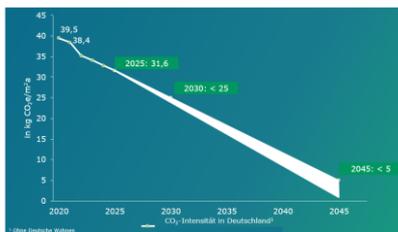
Im Bauprozess: zu kleinteiliges Vorgehen, Chancen und Wiederholungspotentiale werden nicht genutzt.

5

Bereitschaft zur Veränderung? Zahnräder greifen nicht ineinander.

Unsere Bausteine für die Wende im Gebäudesektor. Gebäudecluster sind Basis für die Sanierungsstrategie.

Klimaziele



- Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045.
- Wohngebäude sind für 1/3 der CO2-Emissionen verantwortlich.
- Klimaschutzziele können nur durch einer strategischen Planung, der Erhöhung der Sanierungsrate, und höheren Sanierungsstandards erreicht werden.

Gebäudeclusterung & Dekarbonisierungstool



- Clusterung des Portfolios nach verschiedenen Gebäudetypen.
- Berechnung und Visualisierung klimastrategische Ziele für ein Gebäudeportfolio unter vorgegebenen Prämissen.
- Prämissenbasierte Berechnung eines Sanierungsfahrplans auf Konzernebene mit kaufmännischen und energetischen Kennzahlen pro Gebäude und Quartier.

Sanierungen



- Umsetzung der Sanierungsstrategien, abgeleitet aus dem Dekarbonisierungstool.
- Aktuell größtenteils konventionelle Sanierungsumsetzungen.
- Serielles Sanieren wird benötigt, um Sanierungsquote zu erhöhen.

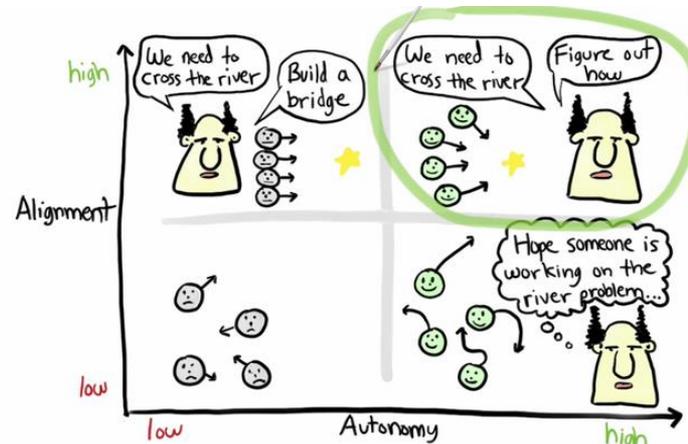
Bestehende Konzepte führen nicht zum Ziel. Disruptive Ansätze für die Weiterentwicklung notwendig.

Bisherige Erkenntnisse:

- Pilotprojekte zeigen, dass **Energiesprong-Sanierungen technisch umsetzbar** und erfolgreich sind.
- Fokus ist die **Weiterentwicklung des Verfahrens** und Produktes mit dem Ziel einer **industrieller Fertigung und Planung**.
- Es muss das **passende Produkt zum geeigneten Portfolio** aufgebaut werden und nicht wie aktuell das geeignete Gebäude für das Produkt ausgewählt werden.

Veraltete Lösungsansätze

- Anbieter versuchen mit bestehenden Konzepten die Herausforderungen zu bewältigen.
- Die Konzepte sind Lösungen für einzelne Projekte. Umsetzungen für Gebäudecluster sind aktuell nicht möglich.



Wandel der Bauindustrie notwendig

- Herausforderung müssen durch disruptive Ansätze bewältigt werden.
- Anbieter müssen sich von bestehenden Konzepten lösen und Investitionen in Serielle Konzepte tätigen.

Es muss anders gedacht werden. Vom Pferd zum Auto hat auch geklappt.



- › Mit dem Auto wurden keine schnelleren Pferde, sondern es wurde ein neues Fortbewegungsmittel entwickelt.
- › Die ersten Autos konnten sich nur wenige Menschen leisten.
- › Durch die Einführung der Fließbandproduktion wurde das Auto massentauglich, sodass durch neue Produktionsstrukturen die Stückkosten gesenkt werden konnten.
- › Das Auto hat auch einen Kulturwandel angestoßen, es waren neue Infrastrukturen notwendig.

Serielles Sanieren – Die Ziele in 4 Säulen.

Die „must-haves“ der seriellen Sanierung.



Zeiteinsparungen	Verringerung der Komplexität	Kostenreduktion	Klimaschutz
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Bauzeiten-Reduktion</u> durch maximale Ausreizung der industriellen Vorfertigung ➢ <u>Verringerung des Planungsaufwand</u> durch System-Standardisierte Bauweise ➢ <u>Geringere Mieterbelastungen</u> durch schnelle und einfache Montagen 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Vereinfachung der Bauumsetzung</u> ➢ <u>Geringerer Bauleitungsaufwand</u> ➢ <u>Vereinfachung der Dachsanierung und Strangsanierungen</u> ➢ <u>Entgegenwirkung Fachkräftemangel</u> <p>→ Erreichung durch Prinzipiansatz: „Bauen nach Zahlen“</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Aufgrund <u>standardisierter Materialverwendung</u> ➢ Aufgrund analogem <u>Einsatz der Versorgungstechnik</u>, wodurch sich im Einkauf bessere Marktpreise erzielen lassen ➢ <u>Reduktion Personaleinsatz</u> im Bauablauf und Bauplanung 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Effizienzhaus-standard</u> setzen ➢ Einsatz <u>nachhaltiger</u> Baumaterialien ➢ Verringerung des <u>Energieverbrauchs</u> ➢ Schaffung einer nahezu <u>autarken Energieversorgung</u> der Gebäude ➢ Etablierung von „<u>Netzero-Gebäuden</u>“
Skalierbarkeit			Übergeordnetes Ziel

Vielen Dank!



Stephen Guhr

Vonovia SE

Universitätsstraße 133

44803 Bochum

Deutschland

T +49 234 / 314 – 1368

stephen.guhr@vonovia.de

www.vonovia.de

<https://www.linkedin.com/in/stephenguhr/>

Diese Präsentation wurde von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der Vonovia („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch Vonovia unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieses Dokuments an die Empfänger.

Es obliegt den Empfängern dieser Präsentation, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrunde liegender Annahmen anzustellen. Vonovia schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Strafen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Präsentation. Vonovia ist nicht verpflichtet, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.

Die abgebildeten Diagramme können Rundungsdifferenzen enthalten.