



- DI Christoph Moser, AEE INTEC c.moser@aee.at
- DI Dr. Tobias Weiss, AEE INTEC
- Dr. Wolfgang Amann, IIBW
- Dr. Alexis Mundt, IIBW
- Thomas Roßkopf-Nachbaur MSc, Energieinstitut Vorarlberg

GBV-Deka: Entwicklung einer standardisierten Portfoliomanagementmethode zur Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände

Das Ziel des Projekts ist es, einen standardisierten Prozess und Berechnungsmethoden für die Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände zu etablieren, die speziell auf die Bedürfnisse der Gemeinnützigen Wohnbauträger zugeschnitten sind.

Im Branchenprojekt wird gemeinsam mit Mitgliedern des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) eine mit der Branche, Politik, Verwaltung und Interessenvertretungen abgestimmte Lösung (standardisierte Methode und Tool) im Zuge eines Collective Research entwickelt.

3-jähriges Forschungsprojekt (Beginn Juni 2025):

- Datenanalyse und Schnittstellen; Entwicklung von Bewertungsmodellen
- Erstellen von Sanierungsszenarien; Implementierung der Portfoliomanagement Methode
- Abschließende Evaluierung und Verbreitung

Aufbauend auf dem Vorgängerprojekt: ReBuildstock

<https://klimaneutralestadt.at/de/projekte/tiks/rebuild-stock.php>



 **bwsg**
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

 **GSG**
Gemeinnützige
Siedlungsgesellschaft

 **ÖSW**
Österreichisches
Siedlungswerk

Forschungspartner
 **AEE INTEC**

 **GBV**
Verband
gemeinnütziger
Bauvereinigungen

 **ro**
Rottenmann
Wohnen & mehr
Rottenmann: Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Steiermark

 **GIWOG**
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNGESAMTHEITEN
GIWOG

 **ISO**
VOGEWOSI

 **GWS**
GWS

 **WBS**
Wohnbauselbsthilfe

 **GEMYSAG**
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNGESAMTHEITEN
GEMYSAG

 **IBW**
Institut für Immobilien,
Bauen und Wohnen GmbH
www.ibw.at

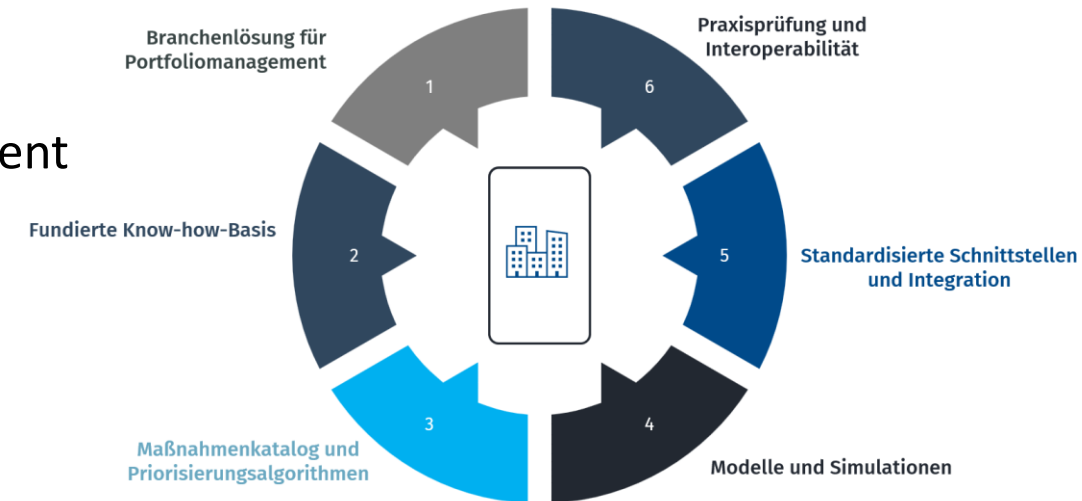
 **Energieinstitut Vorarlberg**

Ziele im Forschungsprojekt

- Datenexport/Datenimport zu herkömmlichen FM-Tools
- Standardisierte Datenschnittstelle für Portfoliomanagement
- Erfüllung des Reporting von GBV-Mitgliedern zur GBV

Tool zum laufenden Portfoliomanagement

- Erweiterbar (neue Gebäude, Anpassung Kosten, Anpassung Bauzustand)
- Integration von Import/Export Schnittstellen FM-Tools
- Einlesen von bestehenden Datenquellen-> Digitalisierung
- Transparent und Nachvollziehbar

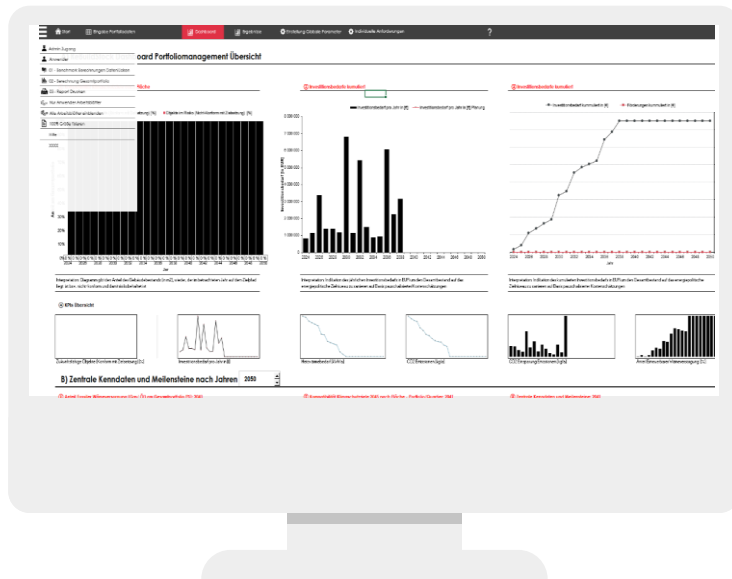


GBV-Deka: Entwicklung einer standardisierten Portfoliomanagementmethode zur Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände

Große, heterogene Wohnungsbestände mit steigendem Sanierungsdruck und ungleichen Datengrundlagen. Unterschiedliche Systeme (WoWis, Domizil, Immodat, Excel)

Energieausweise, Objektbegehung und Verwaltungsdaten bilden die Grundlage – müssen aber zuerst vereinheitlicht werden.

- Energieausweise: vorhanden, aber nicht maschinenlesbar (PDF).
- Zustandsdaten: nach ÖNORM B1300, aber nicht digitalisiert.
- Verwaltungsdaten (Finanzdaten, EVB) liegen in geschlossenen Systemen mit unzureichenden Schnittstellen
- Welche Gebäude sollen priorisiert werden?
- Welche Sanierungsstrategien sind technisch, wirtschaftlich und sozial tragfähig?
- Mit welchen Sanierungskonzepten werden bei möglichst effizientem Mitteleinsatz bestmögliche energetische und wirtschaftliche Ergebnisse erzielt?



Portfolio-Management-Methode

Übersicht

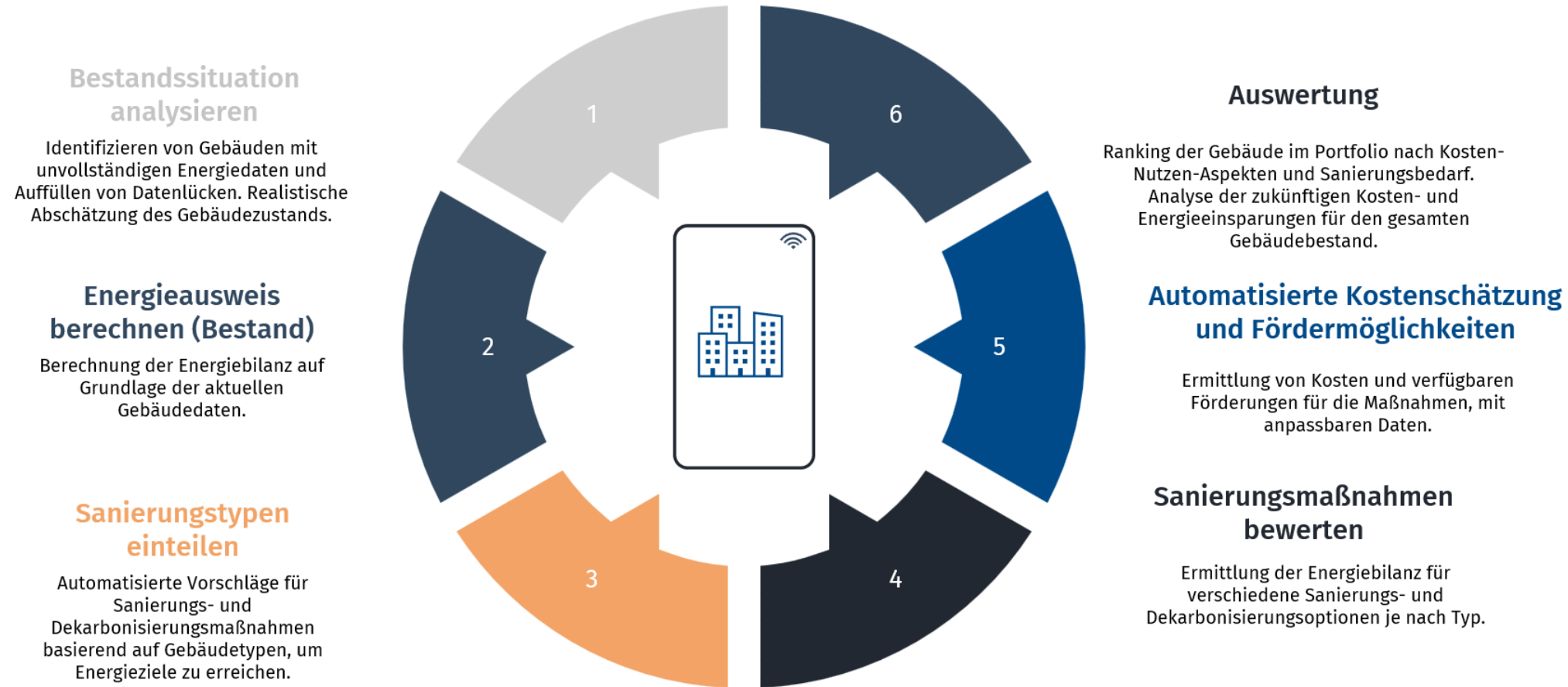


Bild: AEE INTEC

Portfolio-Management-Methode

Übersicht

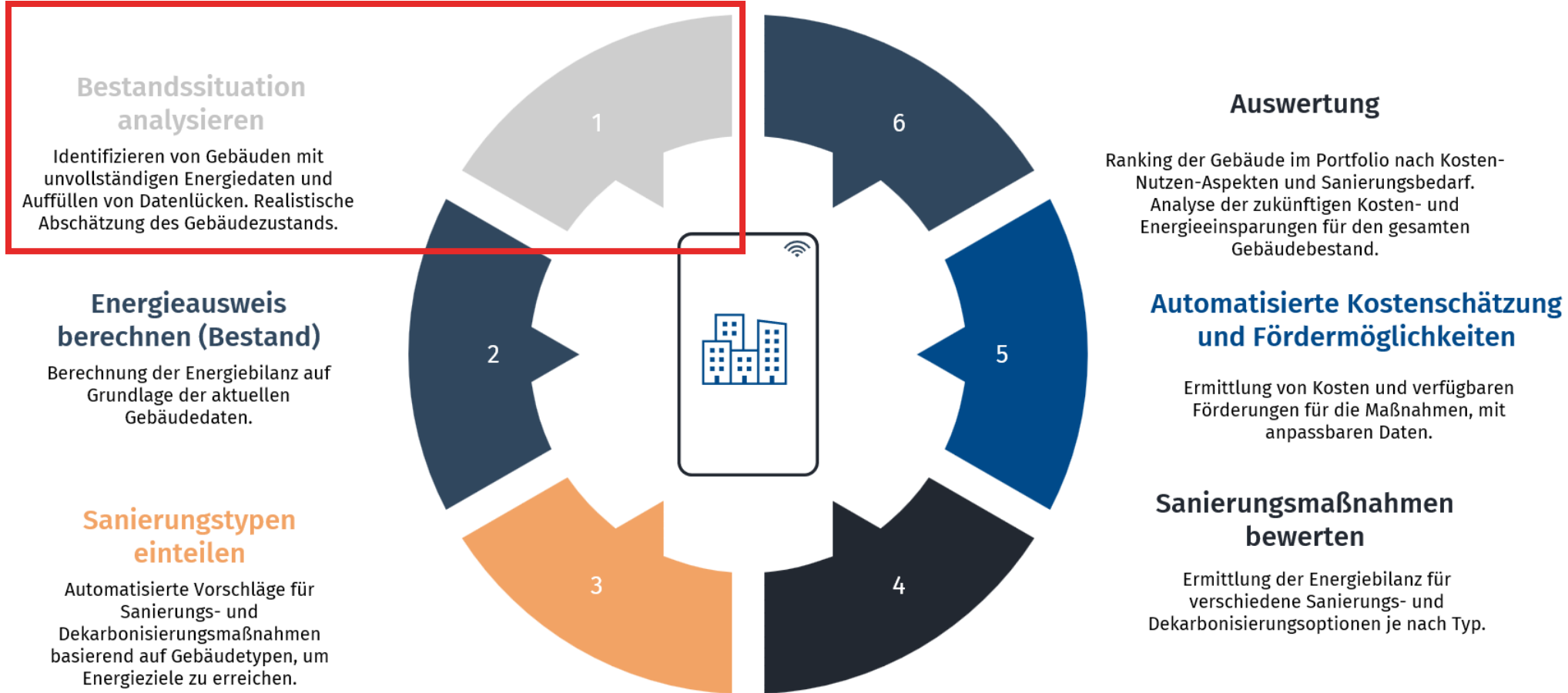


Bild: AEE INTEC

Portfolio-Management-Methode

Übersicht

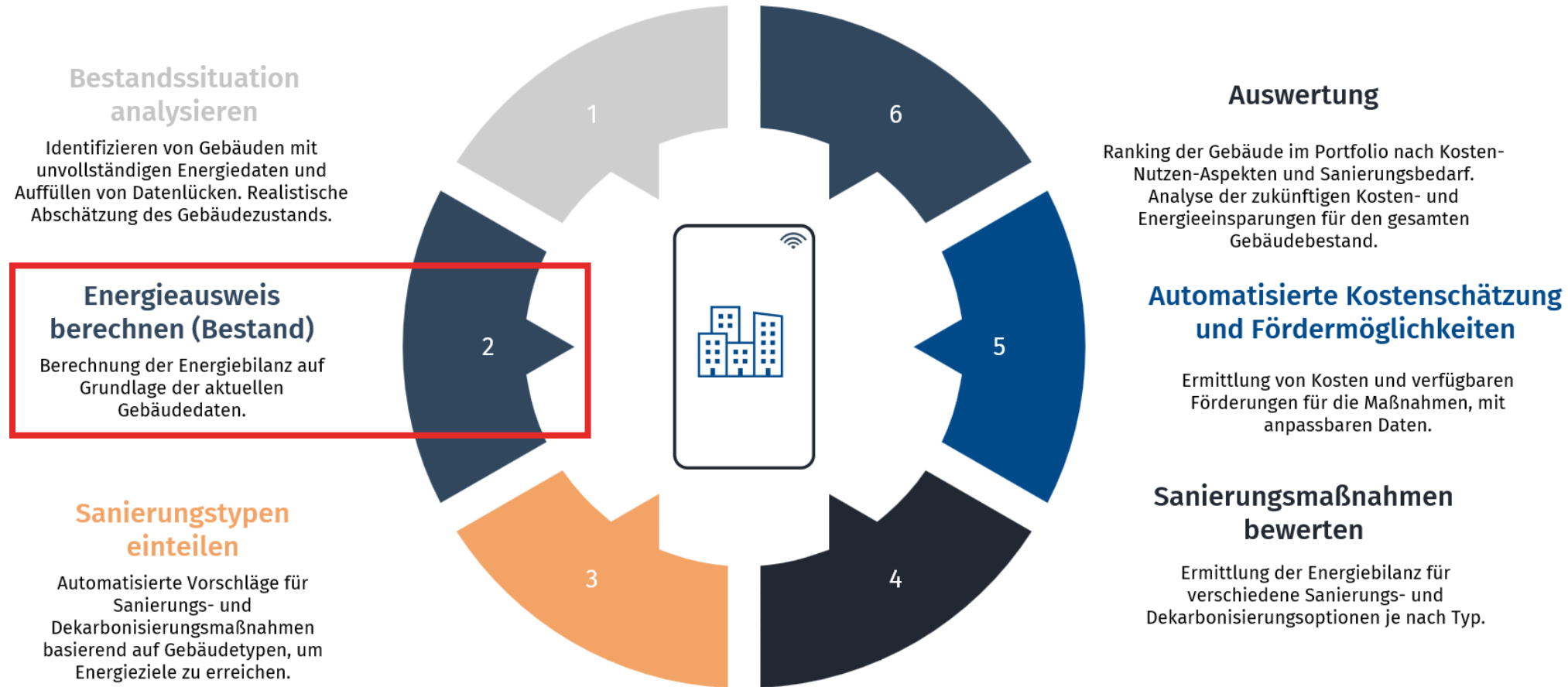


Bild: AEE INTEC

Portfolio-Management-Methode

Übersicht

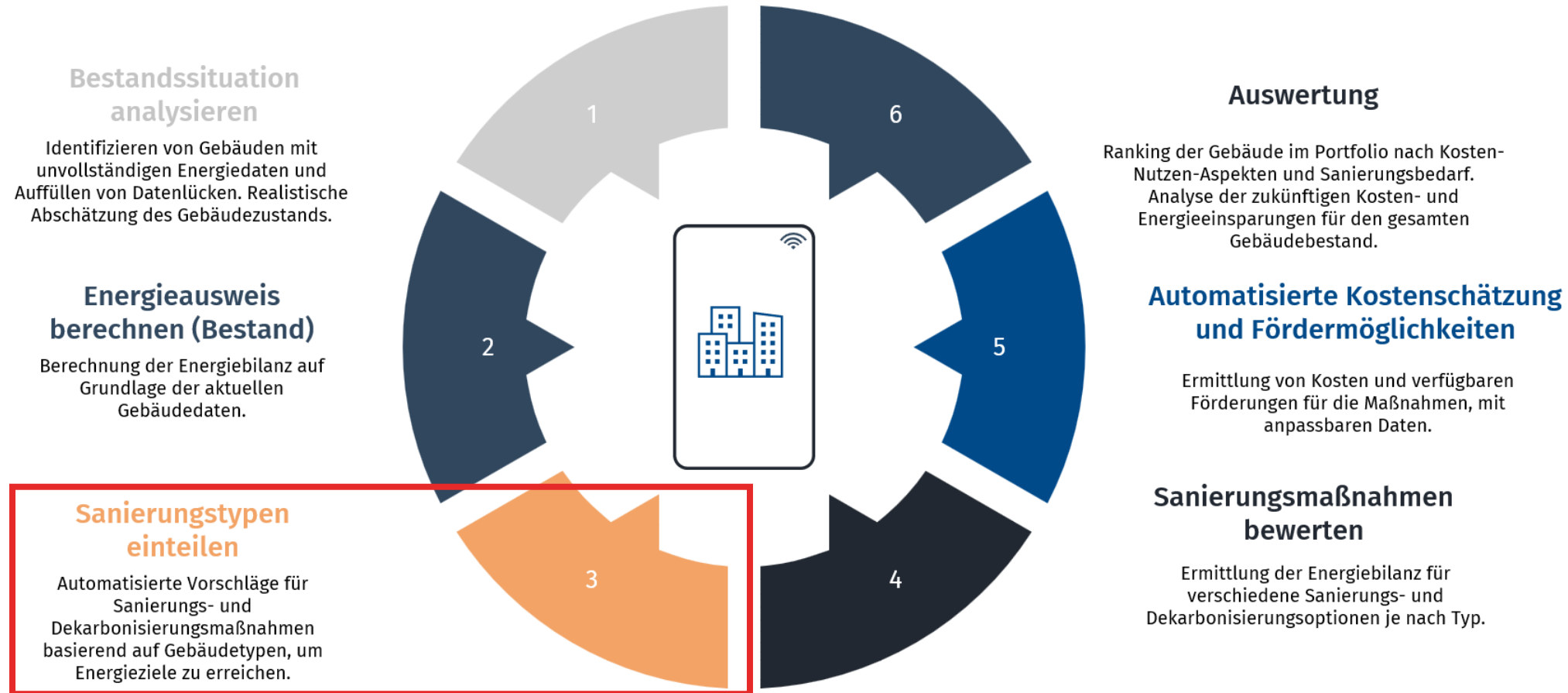


Bild: AEE INTEC

Portfolio-Management-Methode

Übersicht

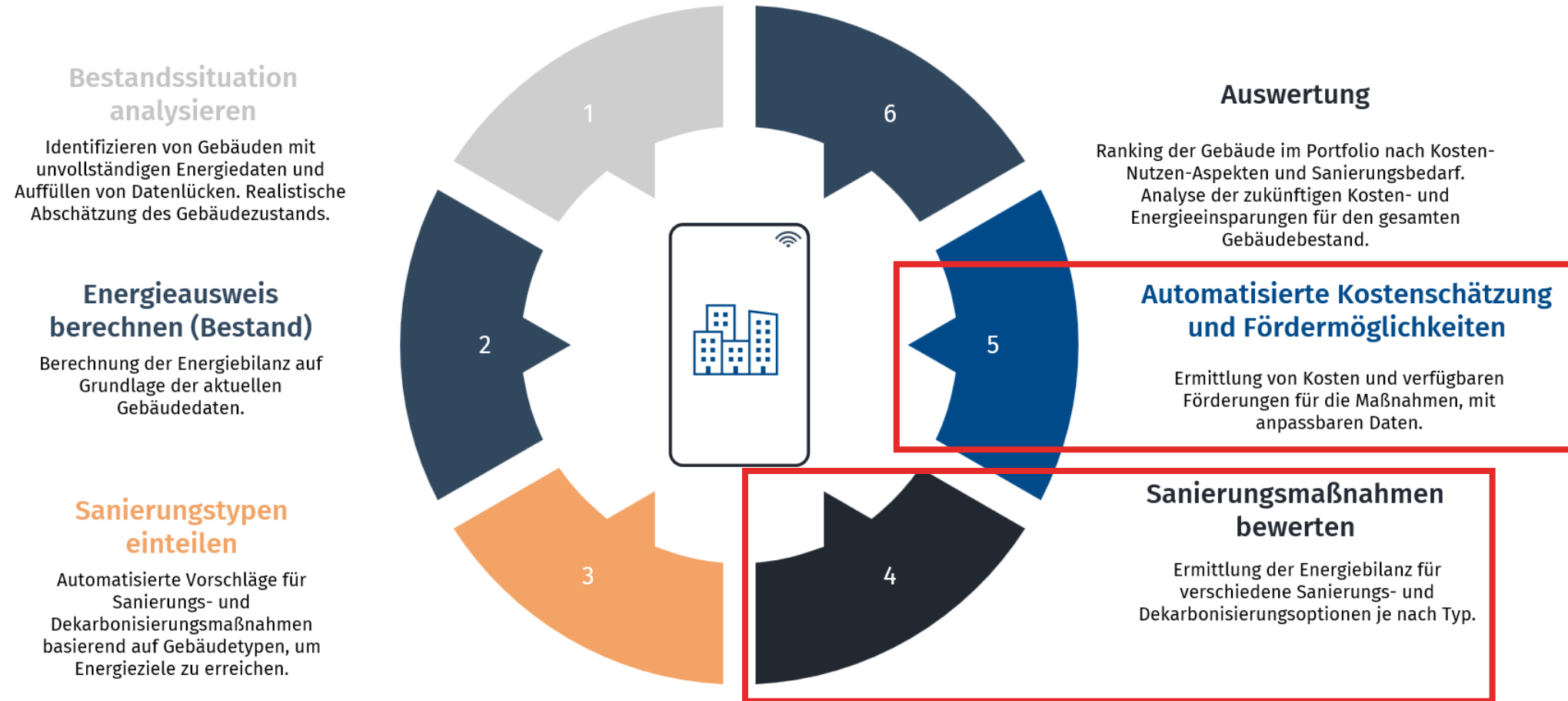


Bild: AEE INTEC

Portfolio-Management-Methode

Übersicht

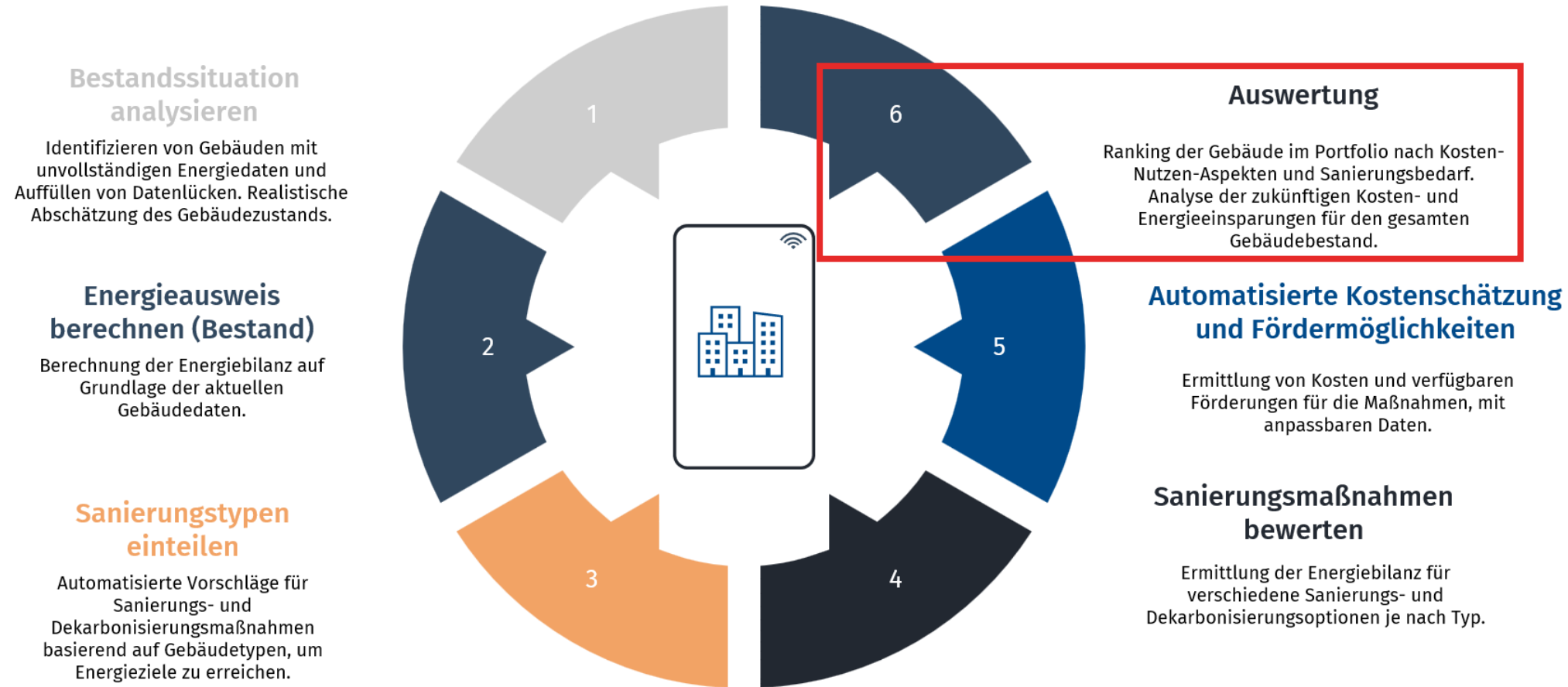
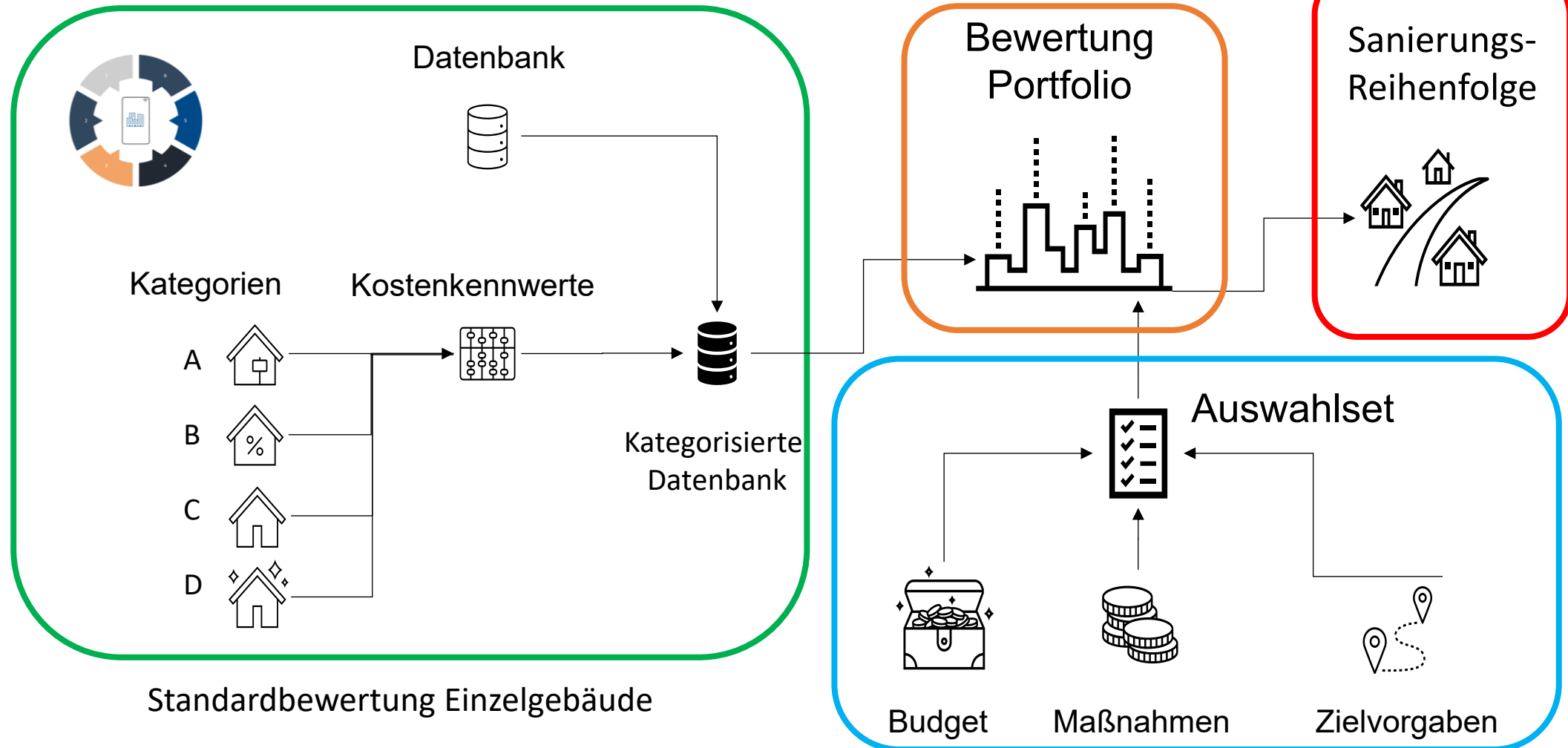


Bild: AEE INTEC

Anwendung auf Portfolio



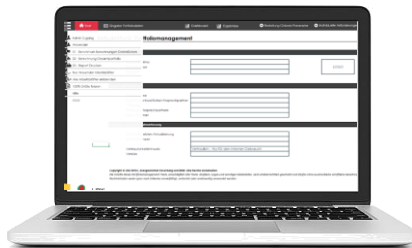
Standardisierte
Bewertungs-Methode



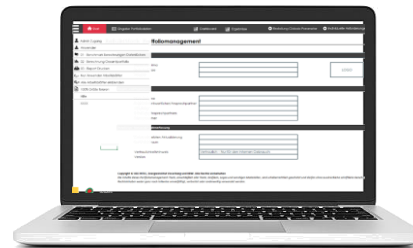
Portfoliofilter



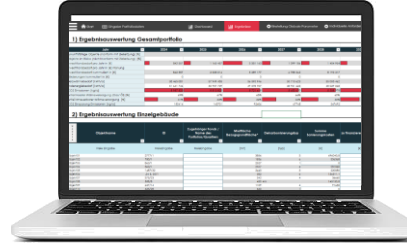
Sanierungs-
varianten



Gebäudebestand



Bewertung des
Gebäudebestandes



Prioritäre
Gebäude



Sanierungs-
Entscheidung

Vielen Dank !

- DI Christoph Moser, AEE INTEC c.moser@aee.at
- DI Dr. Tobias Weiss, AEE INTEC
- Dr. Wolfgang Amann, IIBW
- Dr. Alexis Mundt, IIBW
- Thomas Roßkopf-Nachbaur MSc, Energieinstitut Vorarlberg