HERAUSFORDERUNG KLIMANEUTRALITÄT IN BESTANDSGEBÄUDEN:

HILFESTELLUNG DURCH ENERGETISCHE GEBÄUDEBEURTEILUNG UND ENERGIEBERATUNG

© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind



Dr. Marion Munz-Krines
Prokuristin & Geschäftsleitung,
zertifizierte Coachin und Supervisorin (EASC)



Klaus Demuth
KIPS-Experte für Energie & Nachhaltigkeit, Gebäudeenergieberater (HWK),
Energieeffizienz-Experte Wohngebäude, Nichtwohngebäude, Denkmalschutz

© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind

- KIPS vereint zwei Perspektiven und denkt sie ganzheitlich: Immobilienconsulting & Organisationsentwicklung
- KIPS ist strategischer Partner für **kirchliche**, **kommunale** und **sozialwirtschaftliche Organisationen**, die ihre Immobilien und Veränderungsprozesse strukturiert und zukunftsfähig weiterentwickeln wollen.
- Das interdisziplinäre Team von KIPS sorgt für klare Entscheidungsgrundlagen, transparente Prioritäten und Sicherheit in der Umsetzung.
- **KIPS verbindet Daten, Prozesse und Menschen, um Wandel steuerbar zu machen.**

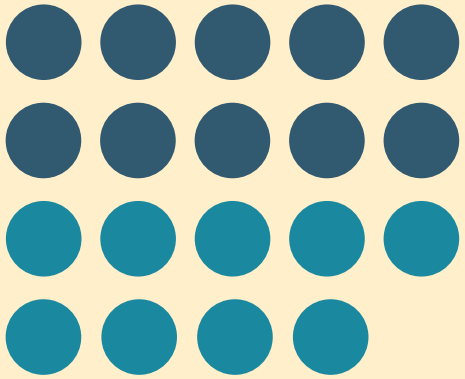


© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind

TEAMORIENTIERT

10 Mitarbeiterinnen
9 Mitarbeiter



ERFAHREN

22 bis
65 Jahre

Berater*innen
Expert*innen
Projektleiter*innen
Koordinator*innen

INTERDISZIPLINÄR

Expert*innen aus den Bereichen:

- Architektur, Bautechnik
- Bauzeichnung
- Energie-Effizienz
- Gebäudemanagement
- Immobilienwirtschaft
- Wirtschaftswissenschaft
- Sozialwissenschaften
- Data Science, Qualitätsmanagement
- Wirtschaftspsychologie, Pädagogik
- Kommunikationswissenschaften
- Organisationsentwicklung, Supervision

© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zum Team: www.js-kips.de/über-uns/

Was wir tun: Beratung & Begleitung in 2 Leistungsfeldern



© KIPS GmbH | 2026

Für wen wir arbeiten (Auswahl)

Kirchen









































Sozialwirtschaft

























Kongregation der
St. Franziskusschwestern
Vierzehnheiligen

Sonstige













© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zu unseren Referenzen: www.js-kips.de/referenzen/

KIPS-Projekte (Auswahl)

- **Ev.-luth. Dekanatsbezirk München:** Beratung zu klimaneutralem Bestand, Bauliche und energetische Beurteilung von kirchengemeindlichen Gebäuden,
  Begleitung der Gebäudebedarfsplanung inkl. Konzeption Beratungsvorgehen
- **Erzbistum Bamberg:** Beratung zur Erstellung einer Gebäudestrategie, Konzeption und Umsetzung Beratungsvorgehen, Moderation
- **Bistum Münster:** Erfassung aller pastoral genutzter Gebäude (2024-2027), Beratung Portfolioentwicklung, Prozessberatung
- **Evangelische Landeskirche in Württemberg:** Beratung bei Auswahl und Einführung einer CAFM-Software inkl. Prozessberatung, Erfassung von landeskirchlichen Liegenschaften
- **Erzbistum Paderborn:** Begleitung der Entwicklung Team Immobilienberatung (Klausurtagungen), Immobilienbewertung
- **Johanniter Deutschland:** Energieberatung für Pflegeheime in der Region Ost und Süd

© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zu unseren Referenzen: www.js-kips.de/referenzen/

Unser Ziel:

Vorstellung von verschiedenen Schritten rund um Klimaschutz- und Energiethemen



© KIPS GmbH | 2026

Von der Gebäudeanalyse zum Klimaschutzkonzept



© KIPS GmbH | 2026

Energetische Attribute

- Gebäudehülle
  - Dach
  - Fassade
  - Fassadenöffnungen
  - Unterer Gebäudeabschluss
- Technische Gebäudeausstattung (TGA)
- Beleuchtung
- Potenzial (PV, Anschluss Fernwärme etc.)
- Verbrauchsdaten



© KIPS GmbH | 2026

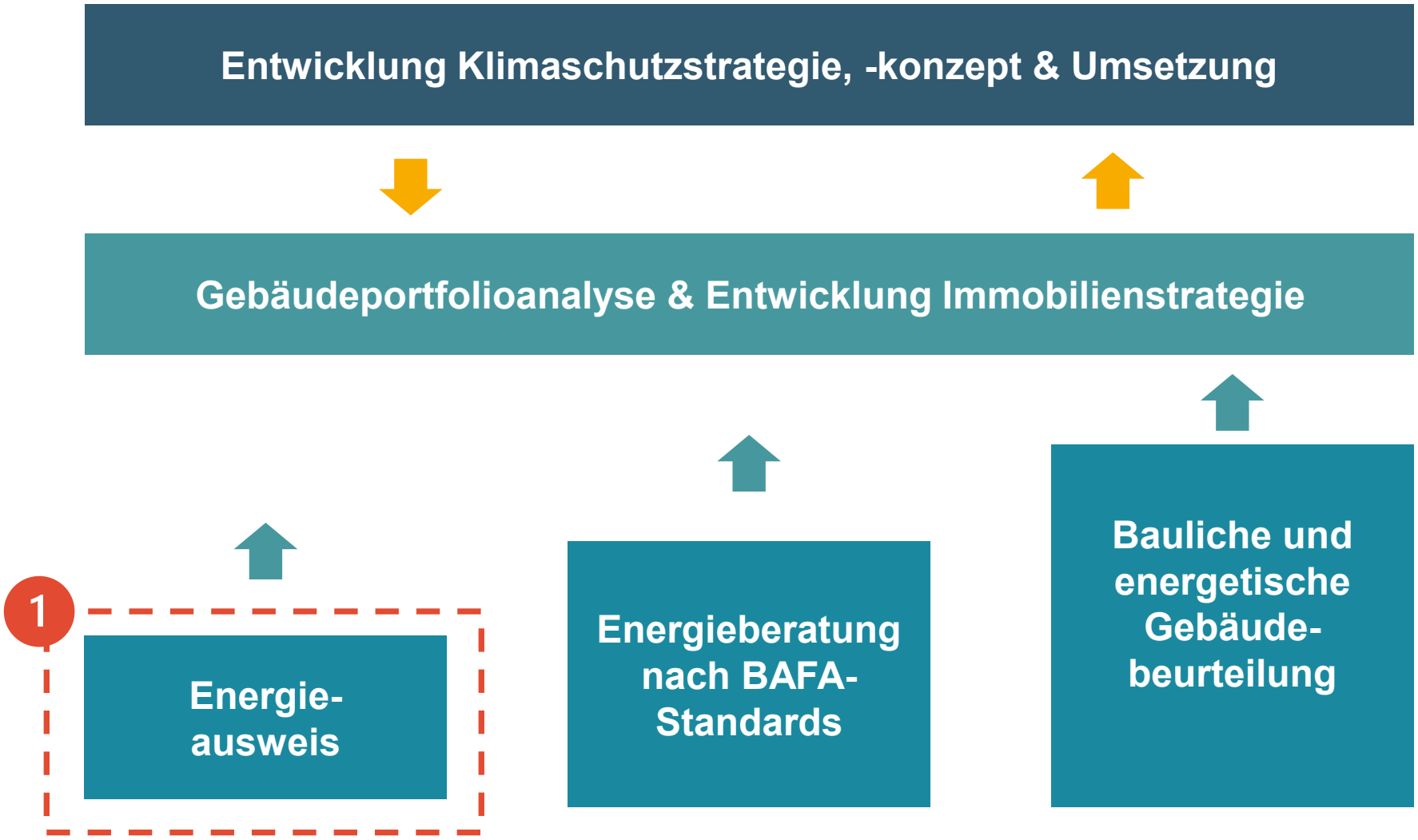
1

Energieausweise



© KIPS GmbH | 2026

Von der Gebäudeanalyse zum Klimaschutzkonzept



© KIPS GmbH | 2026

Energieausweis

aus Verbrauchssicht

- reale Vergangenheitswerte (können schwanken)
- Erfassung der Nutzungsintensität
- hängt stark vom Verhalten der Gebäudenutzer bzw. Bewohner ab

Achtung:

- Vollständigkeit nicht immer gegeben
- gemischt genutzte Gebäude sind komplex
- je nach Nutzung nicht repräsentativ

aus Bedarfssicht

- theoretische Bedarfe eines Gebäudes
- Erfassung der Bauteile, der Hüllflächen und Energieträger
- liefert objektivere Einschätzung der Energieeffizienz

Achtung:

- immer Datenerhebung vor Ort notwendig
- gemischt genutzte Gebäude sind komplex

© KIPS GmbH | 2026

Energieausweise: Neue Eckpunkte (GModG)

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) unterscheidet ab 2027 ausschließlich nach der Gebäudeart:

- Bei **reinen Wohngebäuden** besteht weiterhin ein Wahlrecht zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Voraussetzung für Verbrauchsausweis: Verbräuche der letzten 2 Jahre (durchgängig nachgewiesen, Leerstandszeiten sind zu beachten)
- Für **Nichtwohngebäude** sowie **gemischt genutzte Gebäude** wird der Bedarfsausweis verpflichtend.
- Energieausweise enthalten künftig noch mehr detailliertere Pflichtangaben:
  - Primär-, End- und Nutzenergie, Treibhausgasemissionen,
  - vor Ort erzeugte erneuerbare Energie,
  - Smart-Readiness, Niedertemperaturfähigkeit
  - Modernisierungsempfehlungen
  - mögliche Effizienzklassen nach einer Modernisierung
  - bei Neubauten sind zusätzlich die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen auszuweisen

>> Der Energieausweis entwickelt sich zu einer Art Sanierungsfahrplan im Kurzformat.



© KIPS GmbH | 2026

Energieausweise: Neue Eckpunkte (GModG)

- **Ausweitung der Ausstellungspflichten:**
  Ein Energieausweis wird in zusätzlichen Szenarien erforderlich, unter anderem bei der Verlängerung von Mietverträgen, nach größeren Renovierungsmaßnahmen sowie für eine größere Anzahl öffentlicher Gebäude.
- **Wegfall der Denkmalschutz-Ausnahme:**
  Die Sonderausnahme für Baudenkmäler im Energieausweisrecht entfällt. Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing ist auch für denkmalgeschützte Gebäude grundsätzlich ein Energieausweis vorzulegen, sofern kein anderer allgemeiner Ausnahmetatbestand greift.
- Ausstellung erfolgt standardmäßig in digitaler und maschinenlesbarer Form - Papierfassung nur noch auf ausdrückliches Verlangen des Bauherrn oder Eigentümers



© KIPS GmbH | 2026

Energieausweise: Neue EU-Skala

Im Zuge der EPBD-Umsetzung gelten ab Mai 2026 neue Eckpunkte, unter anderem wird die bisherige Skala (A+ bis H) wird durch eine EU-weit vereinheitlichte Skala von A bis G ersetzt:

- Wohngebäude: Sonderregelung in Deutschland, die bisherige Darstellung bleibt (vorerst).
- Nichtwohngebäude: Es werden eigene Energieeffizienzklassen nach Anlage 10a eingeführt, die sich aus dem Verhältnis des berechneten Primärenergiebedarfs zum Referenzgebäude ableiten.

DE-KLASSE (GEG)	EU-KLASSE (EPBD)	ENERGIEBEDARF (KWH/M²·A)	BEDEUTUNG
A+	A	< 30	Sehr effiziente Gebäude (z. B. Passivhäuser, moderne Neubauten)
A	A–B	30–50	Sehr energieeffiziente Gebäude
B	B–C	50–75	Gute Energieeffizienz
C	C–D	75–100	Durchschnittliche Effizienz moderner Gebäude
D	D–E	100–130	Durchschnittlicher Gebäudestandard
E	E–F	130–160	Ältere Gebäude mit mäßiger Effizienz
F	F	160–200	Niedrige Energieeffizienz
G	G	200–250	Sehr ineffiziente Gebäude
H	G (niedrigste)	> 250	Extrem ineffiziente Gebäude

© KIPS GmbH | 2026

https://www.deutsche-sanierungsberatung.de/artikel/neuer-energieausweis-2026

2

Energieberatung & Sanierungsplanung



© KIPS GmbH | 2026

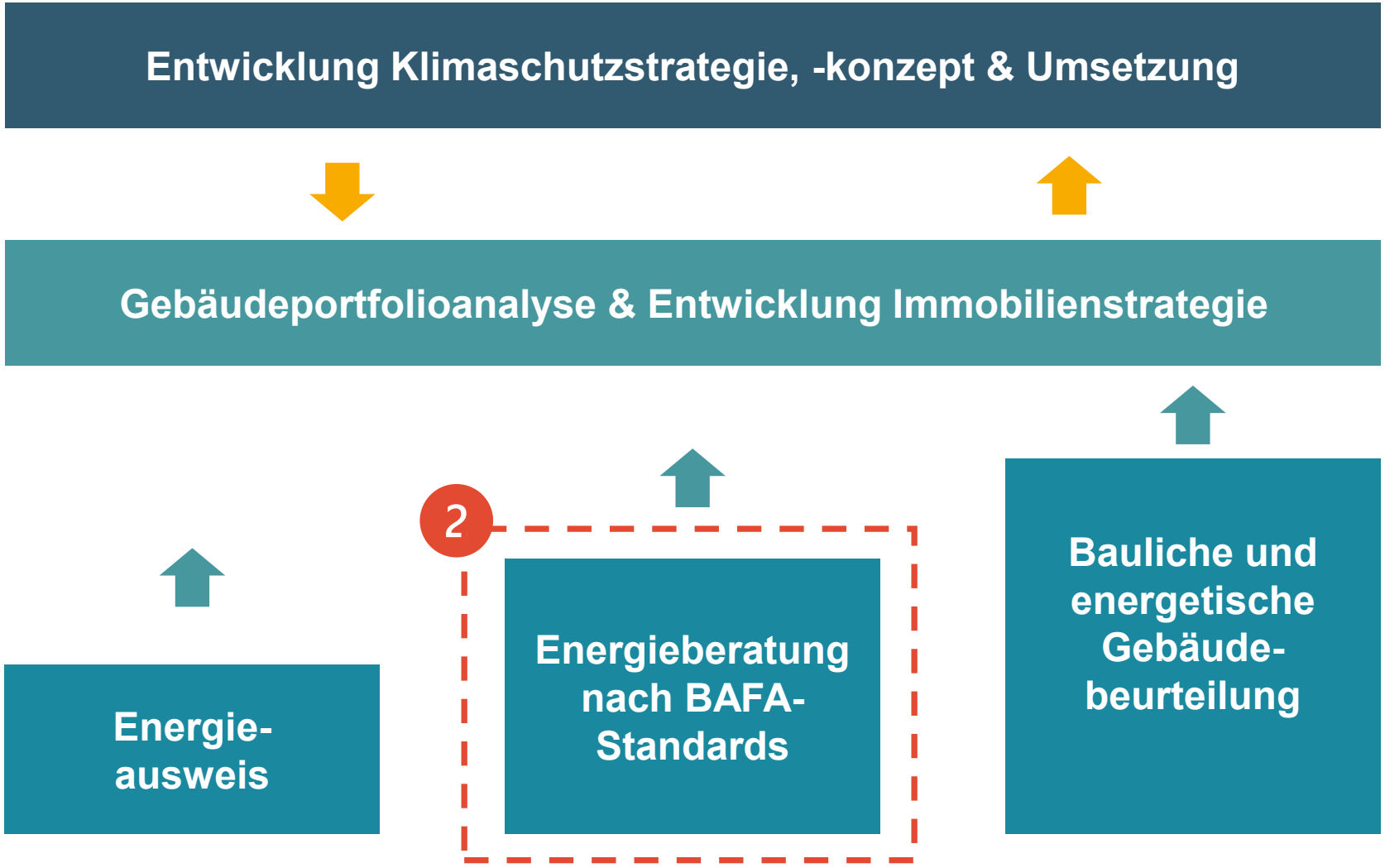
Sanierungsplanung: Neue Eckpunkte (GModG)

- **Entfall der bisherigen Pflicht**, dass neue Heizungen mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen müssen. Stattdessen bleiben auch Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen weiterhin erlaubt.
- Mit der sogenannten „**Biotreppe**“ müssen neue fossile Heizungen ab 2029 schrittweise klimafreundliche Brennstoffe nutzen. Vorgesehen sind 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035 und 60 % ab 2040. Als grüne Brennstoffe gelten unter anderem Biomethan, Bioöl und Wasserstoff. Damit soll der Umstieg auf klimafreundlichere Heizsysteme schrittweise erfolgen, ohne fossile Heizungen sofort zu verbieten.
- Die Bundesregierung plant einen **stärkeren Mieterschutz** bei neuen Gas- und Ölheizungen. Vermieter sollen künftig einen Teil der zusätzlichen Kosten übernehmen, darunter CO_2-Abgaben, Gasnetzentgelte und Kosten für die verpflichtenden Bio-Anteile. Geplant ist eine Aufteilung von jeweils 50 % zwischen Mietern und Vermietern. Ziel ist es, steigende Heizkosten durch die neuen Klimavorgaben sozial abzufedern.
- **Einführung einer bundesweiten Solarpflicht:** Ab 2027 betrifft sie zunächst neue öffentliche Nichtwohngebäude, später auch Wohngebäude und größere Bestandsgebäude. Ab 2030 sollen neue Wohnhäuser grundsätzlich mit Photovoltaik oder Solarthermie ausgestattet werden. Ausnahmen sind nur bei technischer oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit vorgesehen.

>> Eine Energieberatung ist weiterhin sehr sinnvoll zur konkreten Sanierungsplanung.

© KIPS GmbH | 2026

Von der Gebäudeanalyse zum Klimaschutzkonzept



© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung für Einzelobjekte

Ziel: **Detailbetrachtung** von möglichen Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten zur CO2-Reduktion und Optimierung der Betriebskosten



Ein- und Mehrfamilienhäuser, Pfarrhäuser, Alten- und Pflegeheime

= Wohngebäude



Gemeindezentren, Kitas, Schulen, Verwaltungsgebäude

= Nichtwohngebäude

© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung: Benötigte Daten

- Gebäudeliste mit Wohnflächen / Netto-Grundfläche
- Energie-Verbrauchsdaten Heizung, Strom (falls vorhanden)
- Energieträger und Art von Heizung & Warmwasser-Bereitung
- Bestandsdaten (Gebäudehülle, TGA)
- aktuelle Pläne (ggf. Laserscan nötig bei Nichtwohngebäuden wg. Zonierung)
- Angaben zu den Nutzungen
- Angaben zu Denkmalschutz



© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Wohngebäude: Ablauf

Vorgespräch & Angebot

Online-Termin

Ist-Analyse inkl. Begehung

Vor-Ort-Termin

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) nach BAFA-Standard & Beratungsgespräch



Bericht mit allen Ergebnissen





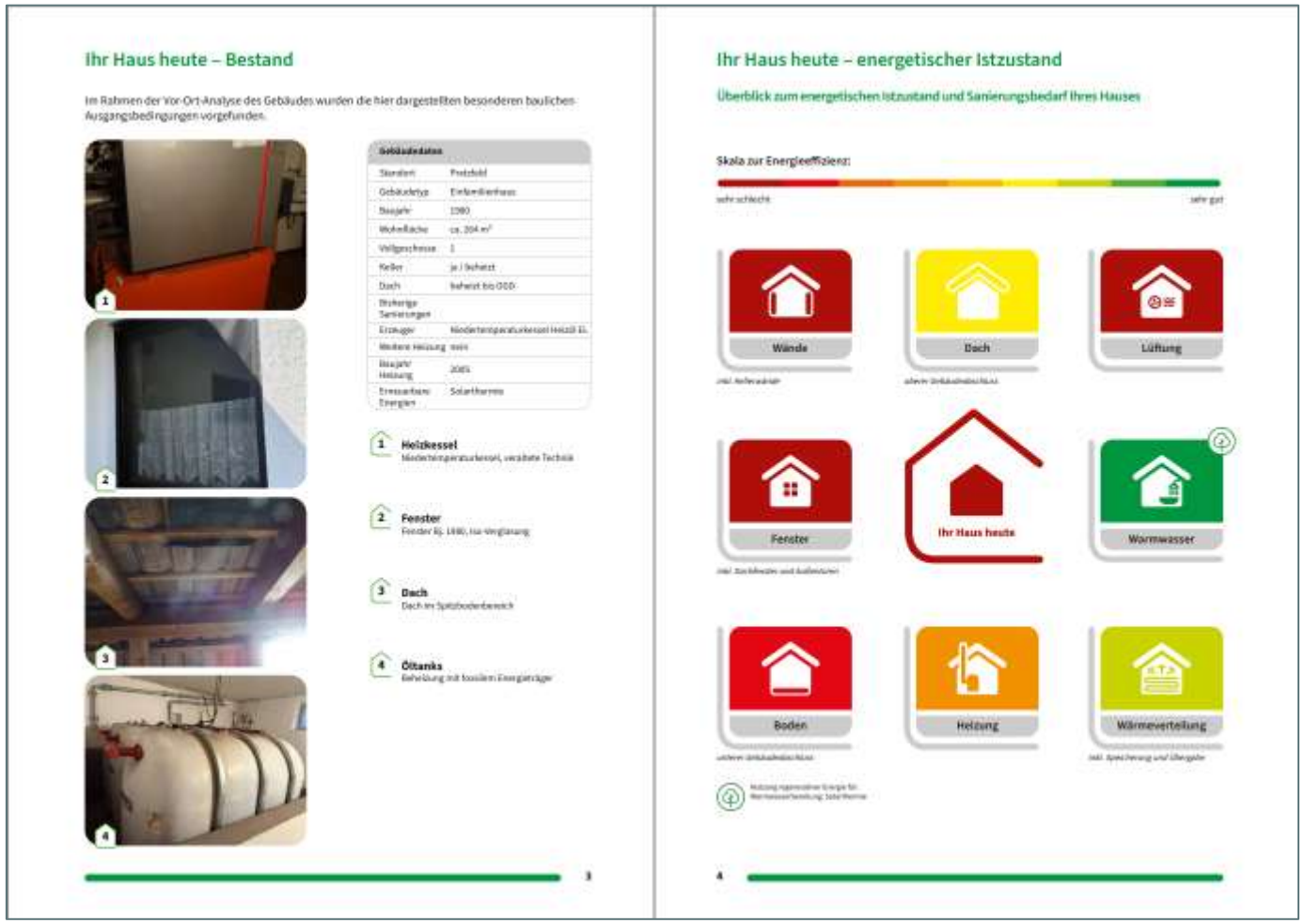


Förderantrag
(Förderung maximal zwischen 650 und 850 Euro)

© KIPS GmbH | 2026

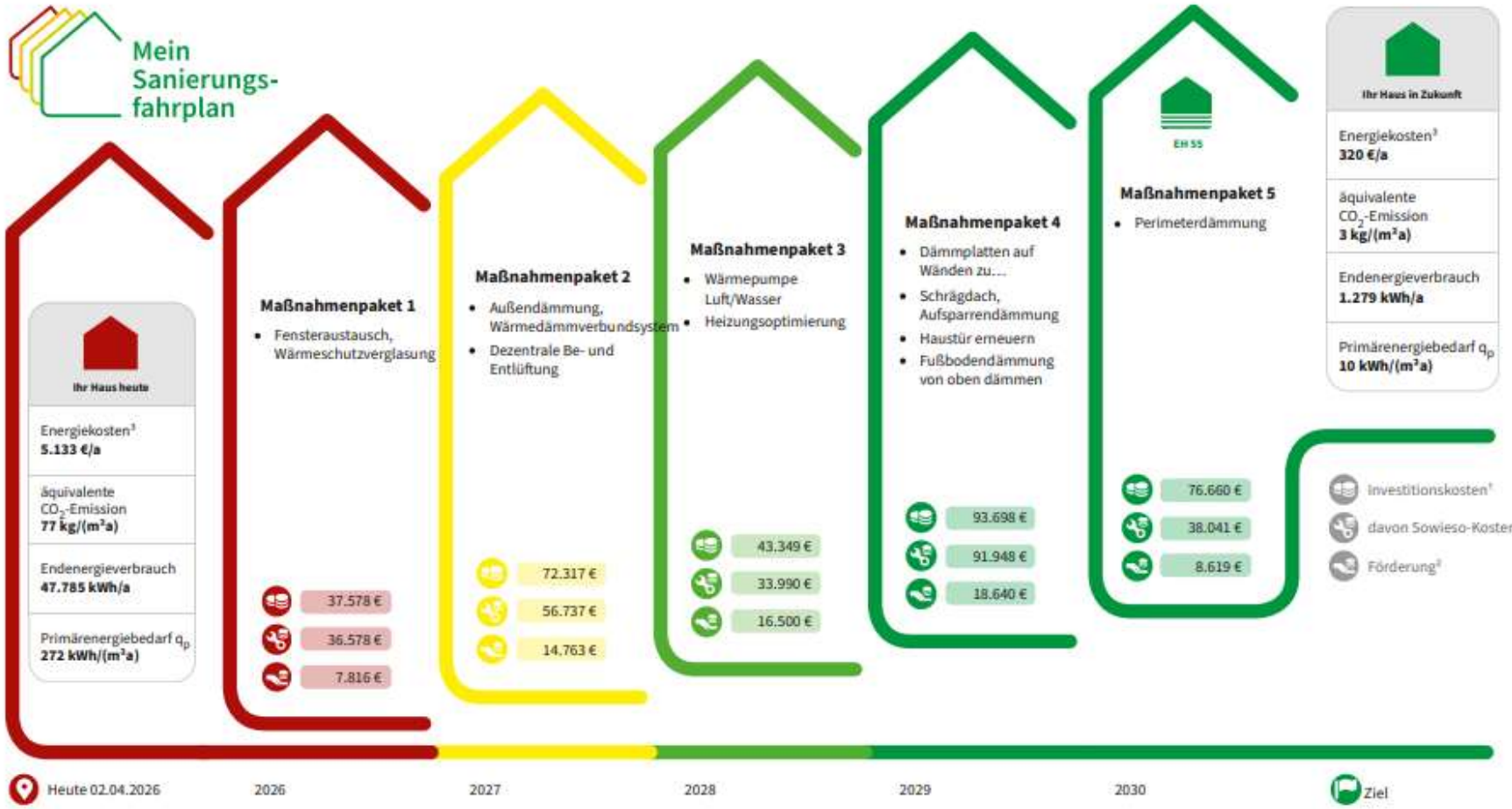
Energieberatung Wohngebäude: Ergebnis





© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Wohngebäude: Ergebnis



[1] Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht

[2] Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme ermittelt und sind rein

[3] Die Energiekosten wurden mit zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen Energiepreisen für die derzeitigen und zukünftigen Energieträger auf Basis des

© KIPS

Energieberatung Wohngebäude: Ergebnis

Ihr Haus in Zukunft – energetischer Zielzustand

Überblick zum energetischen Zielzustand Ihres Gebäudes nach der Sanierung

Skala zur Energieeffizienz:





Kostendarstellung

Die Kosten der energetischen Sanierung sind eine zentrale Frage, um die Entscheidung für eine energetische Sanierung zu treffen. Dabei haben Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude den großen Vorteil, dass sie die Heizkosten regelmäßig senken. Hier werden zu jedem Maßnahmenpaket die ungefähren Kosten der Sanierung dargestellt. Neben den Investitionskosten des Maßnahmenpakets werden die anteiligen Sowieso-Kosten und eine mögliche Förderung nach aktuellem Stand betrachtet.

Darüber hinaus werden Ihnen die verbrauchsabgeglichenen Energiekosten im Istzustand und nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahmenpakete dargelegt. Anhand der Energiekosten, die nach Durchführung der Maßnahmenpakete erwartet werden, können Sie den Effekt der energetischen Verbesserung ablesen. Diesen Einsparungen gegenüber stehen die Kosten, die mit den Sanierungsmaßnahmen verbunden sind.

	Maßnahmenpakete	Investitionskosten[1] €	davon Sowieso-Kosten €	Förderung[2] €	Energie-Kosten[3] €/a
	Istzustand				5.133
1	• Fensteraustausch, Wärmeschutzverglasung	37.578	36.578	7.816	4.647
2	• Außendämmung, Wärmedämmverbundsystem • Dezentrale Be- und Entlüftung	72.317	56.737	14.763	2.284
3	• Wärmepumpe Luft/Wasser	43.349	33.990	16.500	1.666
4	• Dämmplatten auf Wänden zu Nebenräumen • Schrägdach, Aufsparrendämmung • Haustür erneuern • Fußbodendämmung von oben dämmen	93.698	91.948	18.640	921
5	• Perimeterdämmung	76.660	38.041	8.619	320

Die Energiekosten reduzieren sich durch die Erlöse aus der PV-Anlage um ca. 2.284 €/a.

In Zukunft ist davon auszugehen, dass die Energiekosten durch Preissteigerungen der Energieträger und politische Maßnahmen weiter steigen werden. Dann könnten sich durch die Sanierungsmaßnahmen auch höhere Energiekosteneinsparungen ergeben.

1 Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten werden Abweichungen auftreten. Vor der Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.
2 Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme ermittelt und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.
3 Die Energiekosten wurden mit zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen Energiepreisen für die derzeitigen und zukünftigen Energieträger auf Basis des heutigen und zukünftig zu erwartenden Energieverbrauchs für jedes Maßnahmenpaket berechnet. Die Energiepreise unterliegen Schwankungen. Gleichzeitig ist im Zusammenhang mit der CO_2-Bepreisung mit einer Energiekostensteigerung zu rechnen (siehe auch Diagramm Seite 11)

© KIPS

Energieberatung gemischt genutztes Wohngebäude: Ergebnis

- Pflegeheim mit Tagespflege, Kita und Praxisräumen
- Aufteilung in Wohnanteil und Nichtwohnanteil
  → 2 Berichte



© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Nichtwohngebäude: Ablauf

Vorgespräch & Angebot

Online-Termin

Ist-Analyse inkl. Begehung

Vor-Ort-Termin

Energieberatungsbericht & Beratungsgespräch



Bericht mit allen Ergebnissen







Förderantrag
(Förderung bis zu max. 4.000 Euro je nach NGF)

© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Nichtwohngebäude: Ergebnis

Verwaltungsgebäude

- Baujahr: 1910
- NGF: 1514 m²
- mit Denkmalschutz

Ergebnis: gut 100 Seiten Energieberatungsbericht inkl. Sanierungsvorschlägen



© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Nichtwohngebäude: Ergebnis

3.4 Gebäudezonen

Gemäß DIN V 18599 Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger, 6.2 wurde das Gebäude in folgende Zonen gegliedert. Kriterien für die Unterteilung eines Gebäudes in einzelne Zonen sind unter anderem eine differenzierte Nutzung, eine abweichende Konditionierung einzelner Räume oder große Unterschiede bezüglich der jeweiligen Raumtiefe.

Zone	θ_i [1]	A_{NGF} [1]	V_{netto} [1]	A [1]	Personen	Kond. [2]	TWW [3]
	[°C]	[m²]	[m³]	[m²]	[Anzahl]	[H/K/R/B]	
Gruppenbüro Zone hellblau	21,0	550	1.557	744	39	ja/-/-/ja	40 Personen
Einzelbüro Zone blau	21,0	192	544	227	14	ja/-/-/ja	7 Personen
Sanitär/Lager/Archiv/Küche Zonen gelb/violett/rot	21,0	108	306	126	0	ja/-/-/ja	0 Personen
Verkehrsfläche Zone grau	21,0	430	1.218	422	0	ja/-/-/ja	0 Personen
Lager/Archiv RLT Zone hellgrün	21,0	233	660	389	0	ja/-/ja/ja	0 Personen

[1] θ_i - Soll-Innentemperatur, A_{NGF} - Nettogrundfläche, V_{netto} - Nettovolumen, A - Zonenhülle

[2] Konditionierung mit H - Heizung, K - Kühlung, R - Raumlufttechnik, B - Beleuchtung

[3] Trinkwarmwassernutzung gem. DIN V 18599-10, Tab. 7

© KIPS GmbH | 2026

Energieberatung Nichtwohngebäude: Ergebnis



Zeit für Fragen



Was ich noch wissen wollte, ist …

© KIPS GmbH | 2026

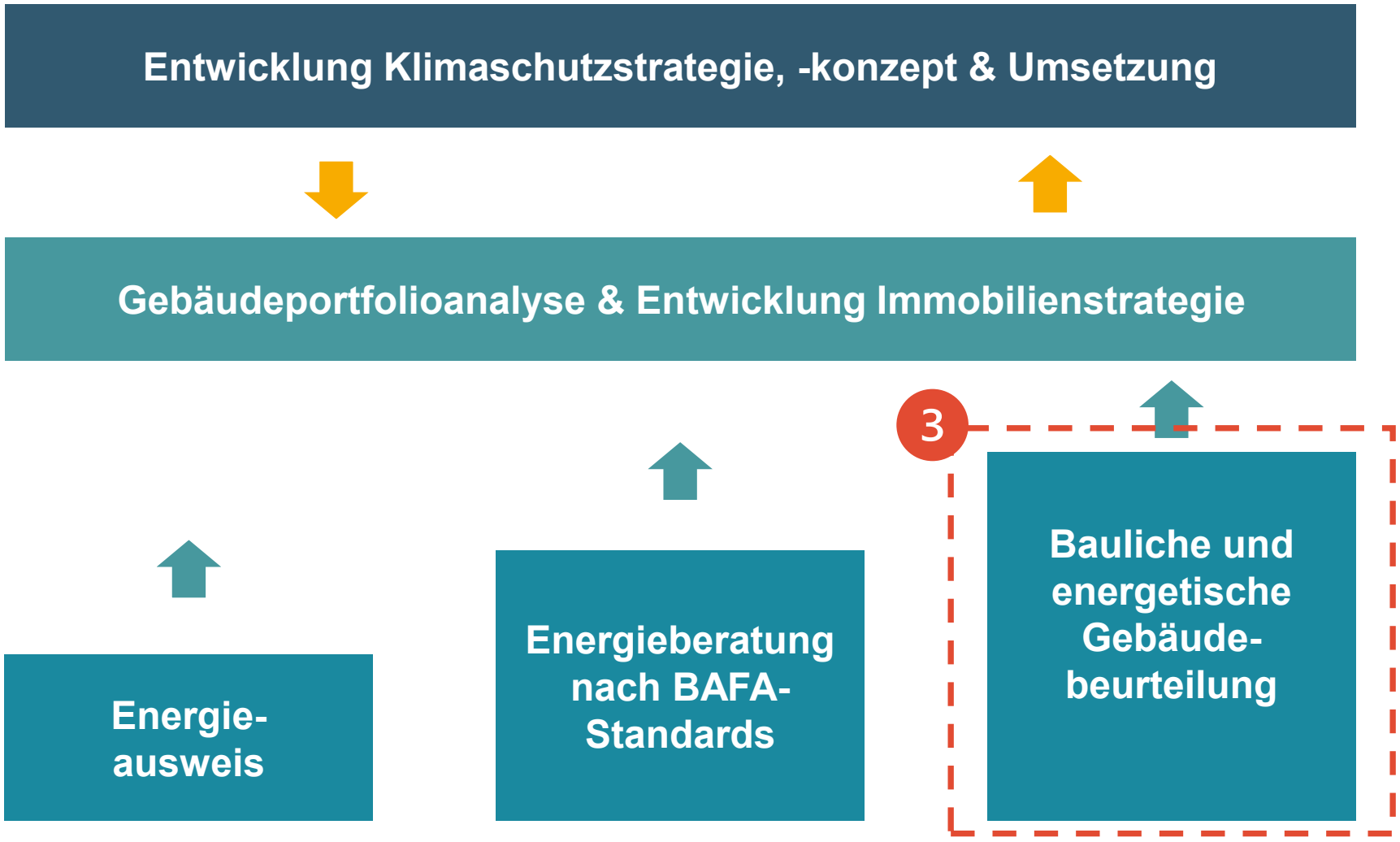
3

Bauliche & energetische Beurteilung



© KIPS GmbH | 2026

Von der Gebäudeanalyse zum Klimaschutzkonzept



© KIPS GmbH | 2026

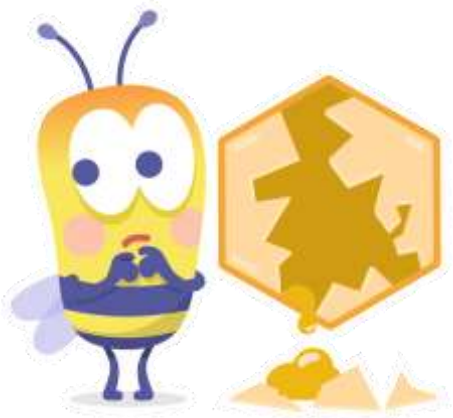
Bauliche und energetische Gebäudebeurteilung

Umfang:

- Die relevanten Bauteile und technischen Anlagen werden unter baulichen und energetischen Gesichtspunkten in den Blick genommen. Voraussetzung ist eine Vor-Ort-Begehung, bei der der aktuelle Zustand des Gebäudes beurteilt wird.
- Es werden empfohlene bauliche und energetische Sanierungsmaßnahmen dargestellt und überschlägig in der Kostenprognose berechnet.

Ergebnis:

ca. 7-seitiger Gebäudebericht mit Kostenübersicht und Fotodokumentation

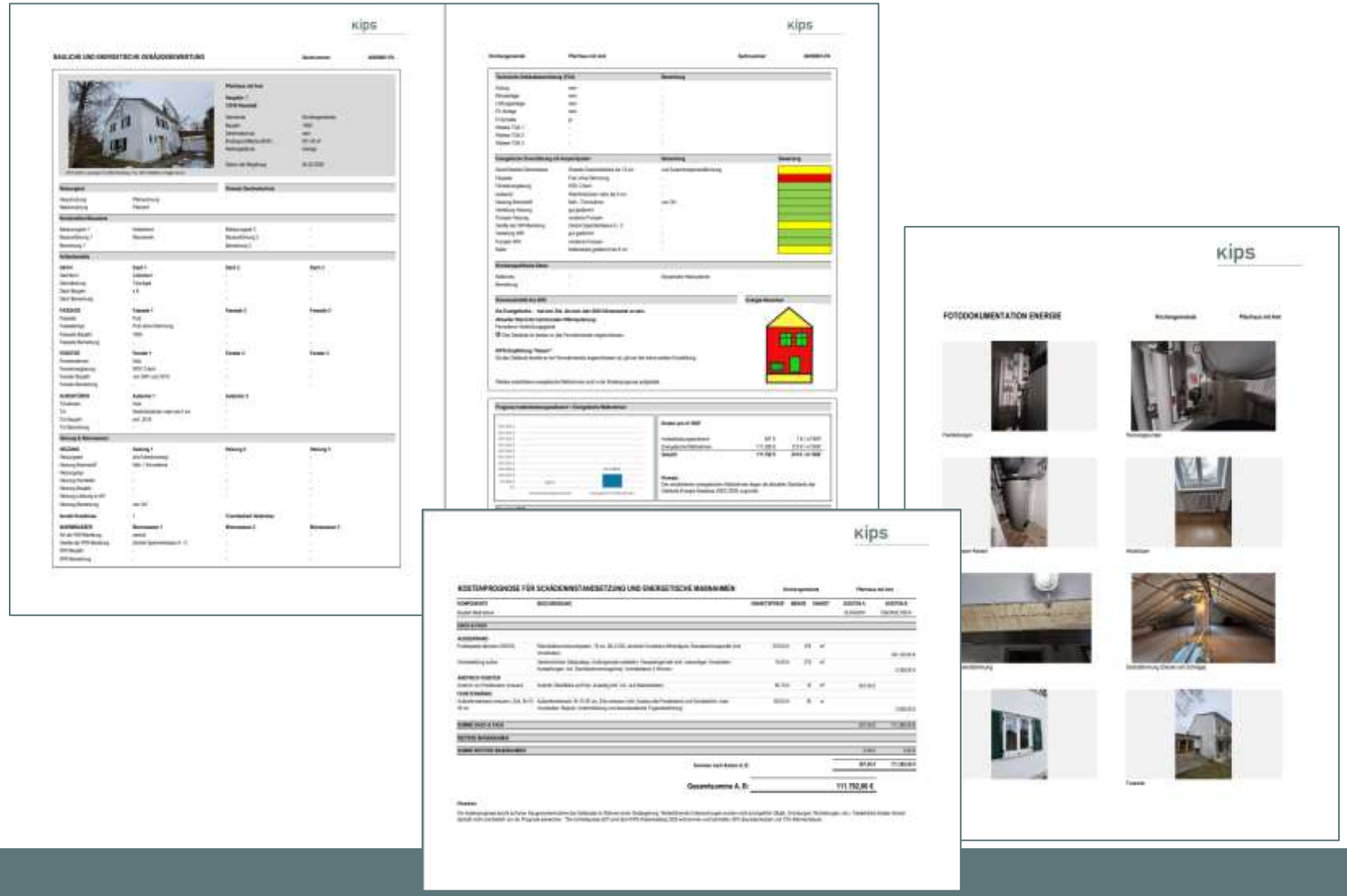


© KIPS GmbH | 2026

Beispiel-Bericht: Bauliche und energetische Gebäudebeurteilung

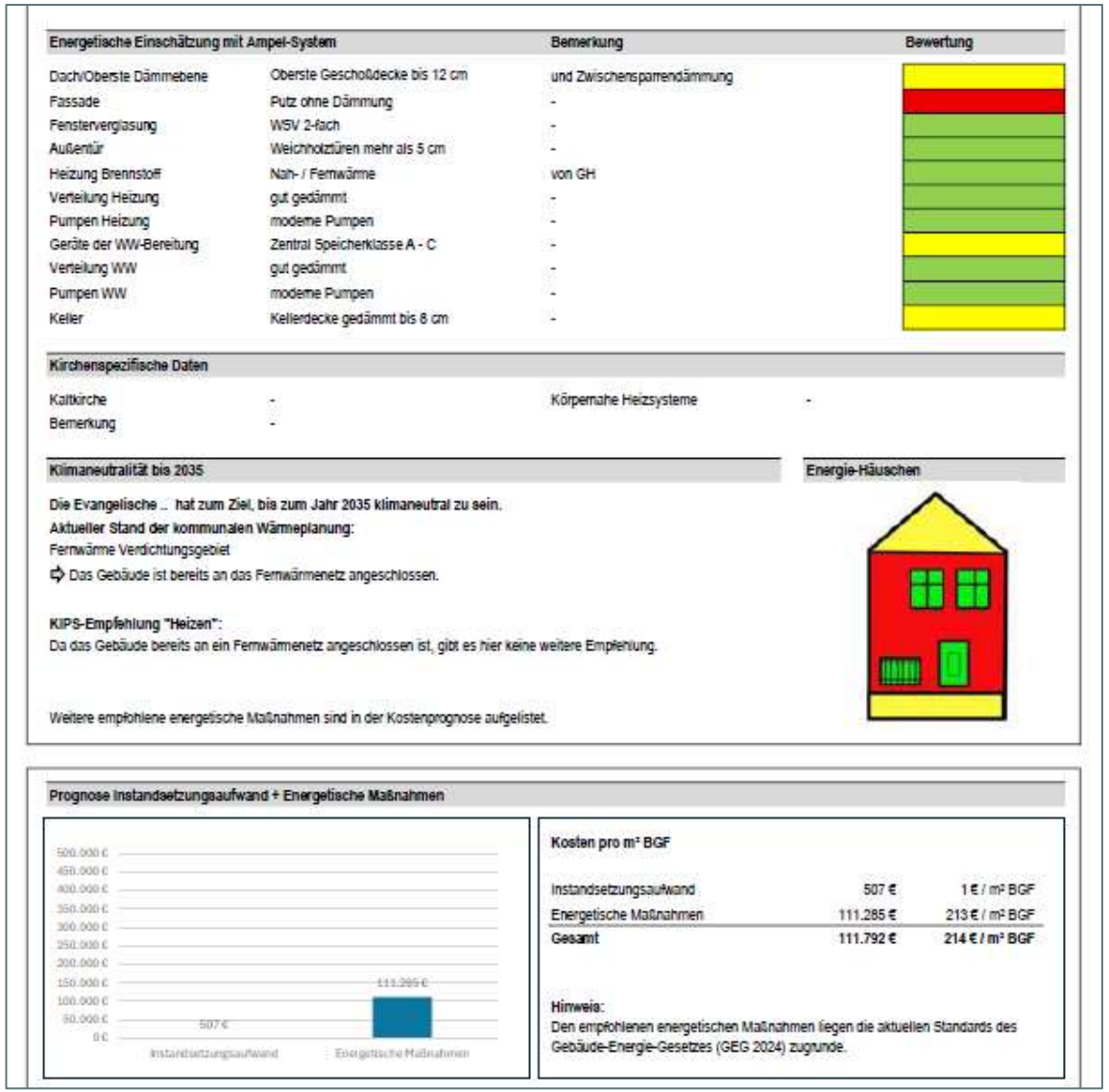
Kompakter Bericht pro Gebäude:

- Stammdaten, Beschreibung & Bewertung kostenträchtiger Bauteile & technischer Anlagen
- Energetische Einschätzung mittels Ampelsystem
- Kostenprognose für bauliche & energetische Maßnahmen
- Foto-Dokumentation



© KIPS GmbH | 2026

Detail: Energetische Gebäudebeurteilung



Energetische Einschätzung mit Ampel-System

		Bemerkung	Bewertung
Dach/Oberste Dämmebene	Oberste Geschoßdecke bis 12 cm	und Zwischensparrendämmung	
Fassade	Putz ohne Dämmung	-	
Fensterverglasung	WSV 2-fach	-	
Außentür	Weichholztüren mehr als 5 cm	-	
Heizung Brennstoff	Nah- / Fernwärme	von GH	
Verteilung Heizung	gut gedämmt	-	
Pumpen Heizung	moderne Pumpen	-	
Geräte der WW-Bereitung	Zentral Speicherklasse A - C	-	
Verteilung WW	gut gedämmt	-	
Pumpen WW	moderne Pumpen	-	
Keller	Kellerdecke gedämmt bis 8 cm	-	

Kirchenspezifische Daten

Kaltkirche	-	Körpernahe Heizsysteme	-
Bemerkung	-		

Klimaneutralität bis 2035

Die Evangelische .. hat zum Ziel, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein.
Aktueller Stand der kommunalen Wärmeplanung:
Fernwärme Verdichtungsgebiet
⇨ Das Gebäude ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

KIPS-Empfehlung "Heizen":
Da das Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist, gibt es hier keine weitere Empfehlung.

Weitere empfohlene energetische Maßnahmen sind in der Kostenprognose aufgelistet.

Energie-Häuschen

Prognose Instandsetzungsaufwand + Energetische Maßnahmen

Kosten pro m² BGF

Instandsetzungsaufwand	507 €	1 € / m² BGF
Energetische Maßnahmen	111.285 €	213 € / m² BGF
Gesamt	**111.792 €**	**214 € / m² BGF**

Hinweis:
Den empfohlenen energetischen Maßnahmen liegen die aktuellen Standards des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG 2024) zugrunde.

Beschreibung und Beurteilung der energetisch relevanten Bauteile mit Ampelsystem

KIPS-Energiehäuschen: Anschauliche Übersicht

Übersicht der Ergebnisse der Kostenprognose

Kosten pro m² BGF umgerechnet

© KIPS GmbH | 2026

Detail: Kostenprognose

KOSTENPROGNOSE FÜR SCHÄDENINSTANDSETZUNG UND ENERGETISCHE MAßNAHMEN

					Kirchengemeinde	Pfarrhaus mit Amt
KOMPONENTE Bauteil/ Maßnahme	BESCHREIBUNG	EINHEITSPREIS*	MENGE	EINHEIT	KOSTEN A SCHÄDEN	KOSTEN B ENERGETISCH
DACH & FACH						
AUSSENWAND						
Putzfassade dämmen (WDVS)	Wärmedämmverbundsystem, 16 cm, WLG 035, armierter Kunstharz-/Mineralputz, Randabschlussprofile (inkl. Vorarbeiten)	276,00 €	370	m²		102.120,00 €
Gerüststellung außen	Herkömmlicher Gebäudetyp, Außengerüste aufstellen, Fassadengerüste (inkl. notwendiger Vorarbeiten, Aussteifungen, inkl. Dachdeckerschutzgerüst), Vorhaltedauer 4 Wochen	19,50 €	270	m²		5.265,00 €
ANSTRICH FENSTER						
Anstrich von Holzfenstern erneuern	Anstrich Oberfläche auf Holz, einseitig (inkl. Vor- und Nacharbeiten)	50,70 €	10	m²	507,00 €	
FENSTERBÄNKE						
Außenfensterbank erneuern, Zink, B=15-30 cm	Außenfensterbank B=15-30 cm, Zink erneuern (inkl. Ausbau alte Fensterbank und Schuttabfuhr, notw. Vorarbeiten, Beiputz, Untermörtelung und dauerelastischer Fugenabdichtung)	130,00 €	30	m		3.900,00 €
SUMME DACH & FACH					507,00 €	111.285,00 €
WEITERE MASSNAHMEN						
SUMME WEITERE MASSNAHMEN					0,00 €	0,00 €
	Summen nach Kosten A, B:				**507,00 €**	**111.285,00 €**
	Gesamtsumme A, B:				**111.792,00 €**	

Hinweise:

Die Kostenprognose beruht auf einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes im Rahmen einer Ortsbegehung. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt (Statik, Gründungen, Rohrleitungen, etc.). Tatsächliche Kosten können deshalb nicht unerheblich von der Prognose abweichen. *Die Einheitspreise (EP) sind dem KIPS-Kostenkatalog 2025 entnommen und beinhalten 30% Baunebenkosten und 19% Mehrwertsteuer.

Bepreisung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und empfohlenen energetischen Sanierungsmaßnahmen in zwei Spalten.
Grundlage: KIPS-Kostenkatalog

© KIPS GmbH | 2026

4

Bewertung Gebäudeportfolio & Entwicklung Immobilienstrategie



© KIPS GmbH | 2026

Analyse Gebäudeportfolio

Schwerpunkt: Betrachten von Gebäuden und Standorten in mehreren Dimensionen

1. Leitfragen für die Bestandsanalyse
- Welche Gebäude gibt es aktuell? (Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit
- Baulicher/Technischer Zustand: Sanierungsbedarf
- Energetischer Zustand
- Wirtschaftlichkeit

2. Leitfragen für die Umfeld- & Standortanalyse
- Für jede Leistung unterschiedlich wichtig, Erreichbarkeit, Lage, ÖPNV-Anbindung, Parkplätze.
- → Nähe zur Zielgruppe ist wichtig

3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:
- Budgets/Fördermöglichkeiten
- Betriebskosten
- Investitionskosten
- Refinanzierung

Darstellen von allen Ergebnissen in in der KIPS-Portfolio-Übersicht

© KIPS GmbH | 2026

KIPS-Portfolio-Übersicht

- Die Basis bildet eine sog. Nutzwertanalyse. Dabei **Nutzwertanalyse** werden verschiedene **quantitative und qualitative Kriterien** herangezogen. Die Kriterien können gewichtet werden.
- Jedes Gebäude wird gleichartig und transparent bewertet.

Vorteile:

✓ Klare Übersicht aller betroffenen Gebäude

✓ Berücksichtigen verschiedenster Kriterien möglich

✓ Grundlage für Entscheidungsfindung

© KIPS GmbH | 2026

Praxisbeispiel

KIPS-Portfolio-Übersicht

Portfolioanalyse Eigenbestand (Stand März 2026)

											Kosten				Finanzen & Standort						
Nr.	Foto Gebäudeübersicht	Einrichtung	Straße + Hausnr.	PLZ	Ort	Baujahr	Nutzungen	Plätze	Büroplätze	lfd. Förderungen bis XY	Baulicher Zustand	Energetische Einschätzung	Instandhaltungs-aufwand	ZWISCHENSUMME	Wirtschaftlichkeit	Lage / Erreichbarkeit	Auslastung	ZWISCHENSUMME	Soziale Wirkung	Kooperations
											Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4		Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4		Bew.: 0/2/4	Bew.:
1						1979	Tagesstruktur, Mitarbeiterbüro, BeWo	2	5		4	0	0	4	2	2	4	8	4	0
2						1995	Leerstand wegen Sanierung											0		
3						1825	BeWo, Mitarbeiterbüro	27	12		0	2	0	2	0	0	4	4	4	2
4						1996	BeWo	3	1		4	4	2	10	0	0	4	4	4	0
5						1995	BeWo	5	0		4	0	2	6	0	0	4	4	4	0
6						1996	fremd vermietet (Ertragsobjekt)				4	0	2	6	0	0	4	4	0	0
7						1956	BeWo	6	1		2	0	0	2	0	2	4	6	4	0
8						1979	Leerstand (Büroräume)		63		4	0	0	4	0	2	0	2	0	4

© KIPS GmbH | 2026

Praxisbeispiel

KIPS-Portfolioanalyse

Blick in die Zukunft				
Soziale Wirkung	Kooperationspotenzial	Anpassungsfähigkeit	ZWISCHENSUMME	Gesamt-bewertung
Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4	Bew.: 0/2/4		automatisch
4	0	4	8	20,0
			0	
4	2	0	6	12,0
4	0	0	4	18,0
4	0	0	4	14,0
0	0	0	0	10,0
4	0	0	4	12,0
0	4	2	6	12,0
4	2	0	6	24,0

Durch die Gesamtpunktzahl ergibt sich eine Kategorie-Zuordnung in A, B oder C.
Dies dient zur Orientierung bei der Festlegung der Strategie.
Es kann immer Faktoren geben, die die Bepunktung überstimmen“.

- A = halten
- B = genauer zu betrachten
- C = aufgeben

© KIPS GmbH | 2026

KIPS-Portfolio-Übersicht für Sozialimmobilien

KIPS-Portfolioanalyse

Stand: Juni 2026

kips

KIPS GmbH - Laubanger 23 - Bamberg

					Dimensionen													
					Standort				Gebäude				Finanzen					
Gebäude	Adresse	Nutzungen	Anzahl Pflegeplätze	Anzahl Büroplätze	Soziale Wirkung	Auslastung	Kooperationspotenziale	Lage & Erreichbarkeit	Baulicher Zustand	Energetischer Zustand	Betriebskosten	Haushaltslage	Wirtschaftlichkeit	Instandhaltungsaufwand	Gesamt	Kategorie ABC	Variante 2 Kategorie ABC	Notizen
															0			
															0			
															0			
															0			
															0			
															0			
															0			

Anteile

Anzahl ges.	0	Anteil %	0	Anteil % Var. 2
Geb. in Kat. A	0		0	
Geb. in Kat. B	0		0	
Geb. in Kat. C	0		0	

© KIPS GmbH | 2026

KIPS-Portfolio-Tool

AUSWAHL	Energetische Sanierung / Abgabe	Schäden-instandsetzung in €	Instandhaltung nach Lebensdauern				Energetische Sanierung	Gesamt-kosten bis Abgabe bzw. 2035
			kurzfristig (1 Jahre)	mittelfristig (2-3 Jahre)	langfristig (4-5 Jahre)	Gesamt		
Halten	2026	7.110 €	304.699 €	- €	- €	304.699 €	203.229 €	311.810 €
Halten	2035	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Abgabe	2027	492.227 €	851.700 €	14.076 €	331.000 €	1.196.776 €	74.550 €	- €
Abgabe	2030	1.950 €	67.600 €	- €	- €	67.600 €	5.610 €	- €
Halten	2026	4.320 €	59.500 €	- €	- €	59.500 €	109.239 €	1.950 €
Halten	2026	- €	56.800 €	- €	- €	56.800 €	123.711 €	63.820 €
Halten	2027	75.545 €	221.900 €	- €	- €	221.900 €	160.119 €	56.800 €
Halten	2026	12.974 €	531.000 €	- €	- €	531.000 €	342.730 €	297.445 €
Halten	2034	7.212 €	271.100 €	- €	- €	271.100 €	344.386 €	543.974 €
Halten	2026	- €	- €	- €	- €	- €	603.561 €	278.312 €
Abgabe	2031	- €	51.200 €	375.870 €	- €	427.070 €	219.389 €	- €
Halten	2030	- €	82.400 €	- €	- €	82.400 €	145.219 €	375.870 €
Halten	2026	- €	- €	- €	- €	- €	6.515 €	82.400 €
Halten	2026	- €	50.600 €	- €	- €	50.600 €	- €	- €
[illegible]	2035	- €	- €	- €	- €	- €	- €	50.600 €
[illegible]	2035	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Abgabe	2026	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Portfolio gesamt		601.338 €	2.548.499 €	389.946 €	331.000 €	3.269.445 €	2.338.257 €	2.062.980 €
"Halten" gesamt			1.577.999 €	- €	- €	1.577.999 €	2.038.708 €	2.012.380 €
"Abgabe" gesamt			970.500 €	389.946 €	331.000 €	1.691.446 €	299.549 €	50.600 €

anpassbar

Pro Gebäude werden die Kosten im jeweiligen Jahr berücksichtigt.
Planung von Maßnahmen pro Jahr möglich.

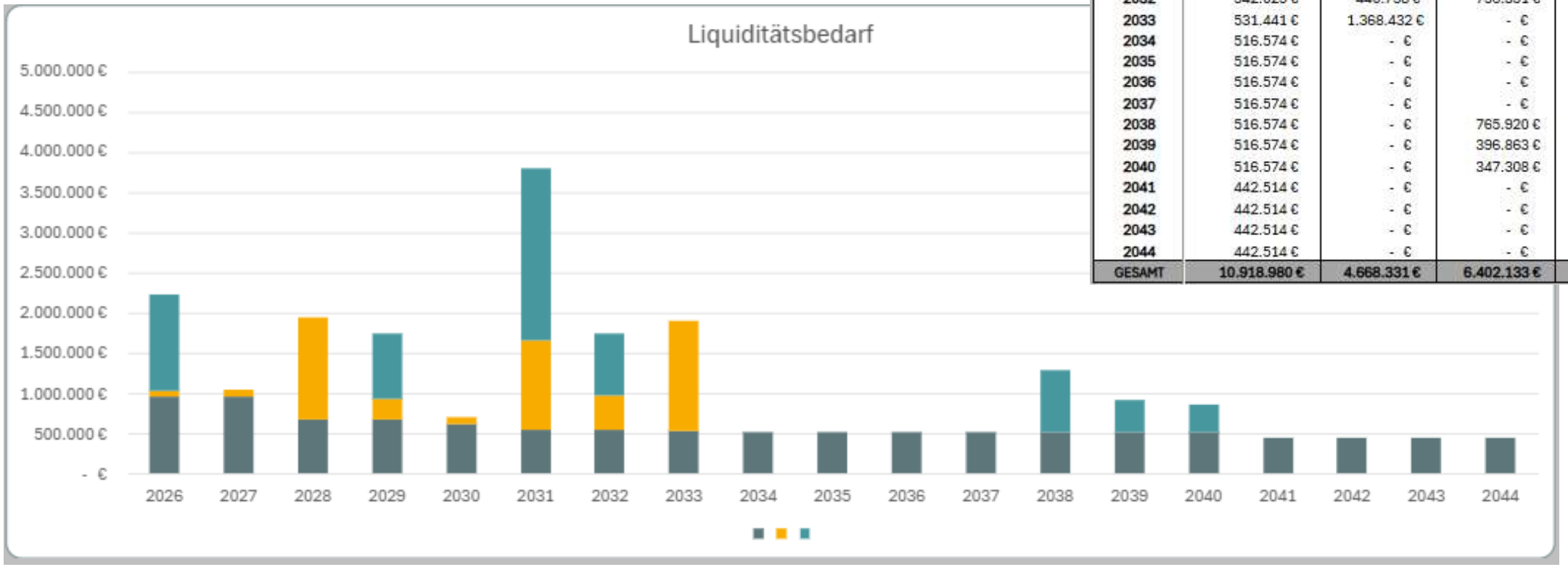
Ergebnis: Übersicht über den Liquiditätsbedarf in 10 oder 15 Jahren.

© KIPS GmbH | 2026

KIPS-Portfolio-Tool

Liquiditätsbedarf bis 2045, pro Szenario erstellbar

Jahr	Betriebs-kosten	Instand-setzungskosten	Sanierung	GESAMT
2026	958.163 €	78.085 €	1.187.766 €	2.224.013 €
2027	958.163 €	83.506 €	- €	1.041.669 €
2028	683.429 €	1.260.068 €	- €	1.943.497 €
2029	683.429 €	254.062 €	804.925 €	1.742.416 €
2030	621.441 €	81.318 €	- €	702.759 €
2031	554.812 €	1.102.103 €	2.143.000 €	3.799.914 €
2032	542.029 €	440.758 €	756.351 €	1.739.138 €
2033	531.441 €	1.368.432 €	- €	1.899.873 €
2034	516.574 €	- €	- €	516.574 €
2035	516.574 €	- €	- €	516.574 €
2036	516.574 €	- €	- €	516.574 €
2037	516.574 €	- €	- €	516.574 €
2038	516.574 €	- €	765.920 €	1.282.494 €
2039	516.574 €	- €	396.863 €	913.437 €
2040	516.574 €	- €	347.308 €	863.882 €
2041	442.514 €	- €	- €	442.514 €
2042	442.514 €	- €	- €	442.514 €
2043	442.514 €	- €	- €	442.514 €
2044	442.514 €	- €	- €	442.514 €
GESAMT	10.918.980 €	4.668.331 €	6.402.133 €	21.989.443 €

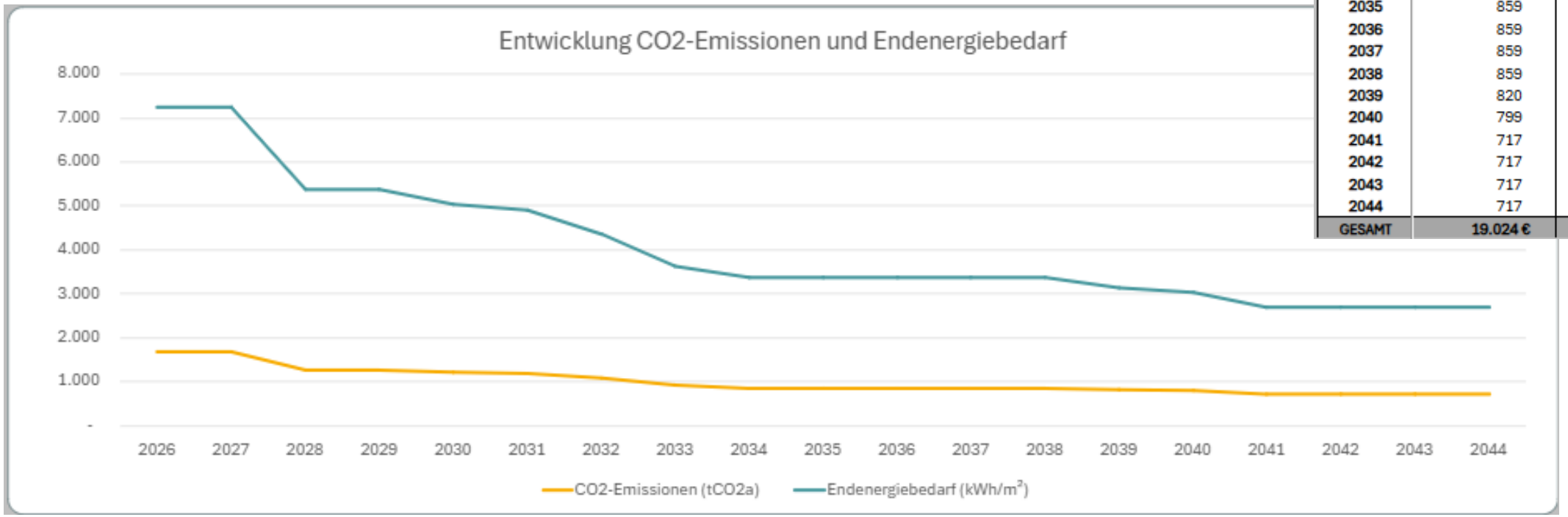


© KIPS GmbH | 2026

KIPS-Portfolio-Tool

Reduzierung CO_2-Emissionen und Endenergiebedarf bis 2045,
pro Szenario erstellbar

Jahr	CO2-Emissionen (tCO2a)	Endenergiebedarf (kWh/m²)
2026	1.671	7.253
2027	1.671	7.253
2028	1.261	5.366
2029	1.261	5.366
2030	1.205	5.036
2031	1.180	4.920
2032	1.079	4.359
2033	916	3.632
2034	859	3.372
2035	859	3.372
2036	859	3.372
2037	859	3.372
2038	859	3.372
2039	820	3.140
2040	799	3.027
2041	717	2.691
2042	717	2.691
2043	717	2.691
2044	717	2.691
GESAMT	19.024 €	76.979 €



© KIPS GmbH | 2026

Erarbeiten der Immobilienstrategie

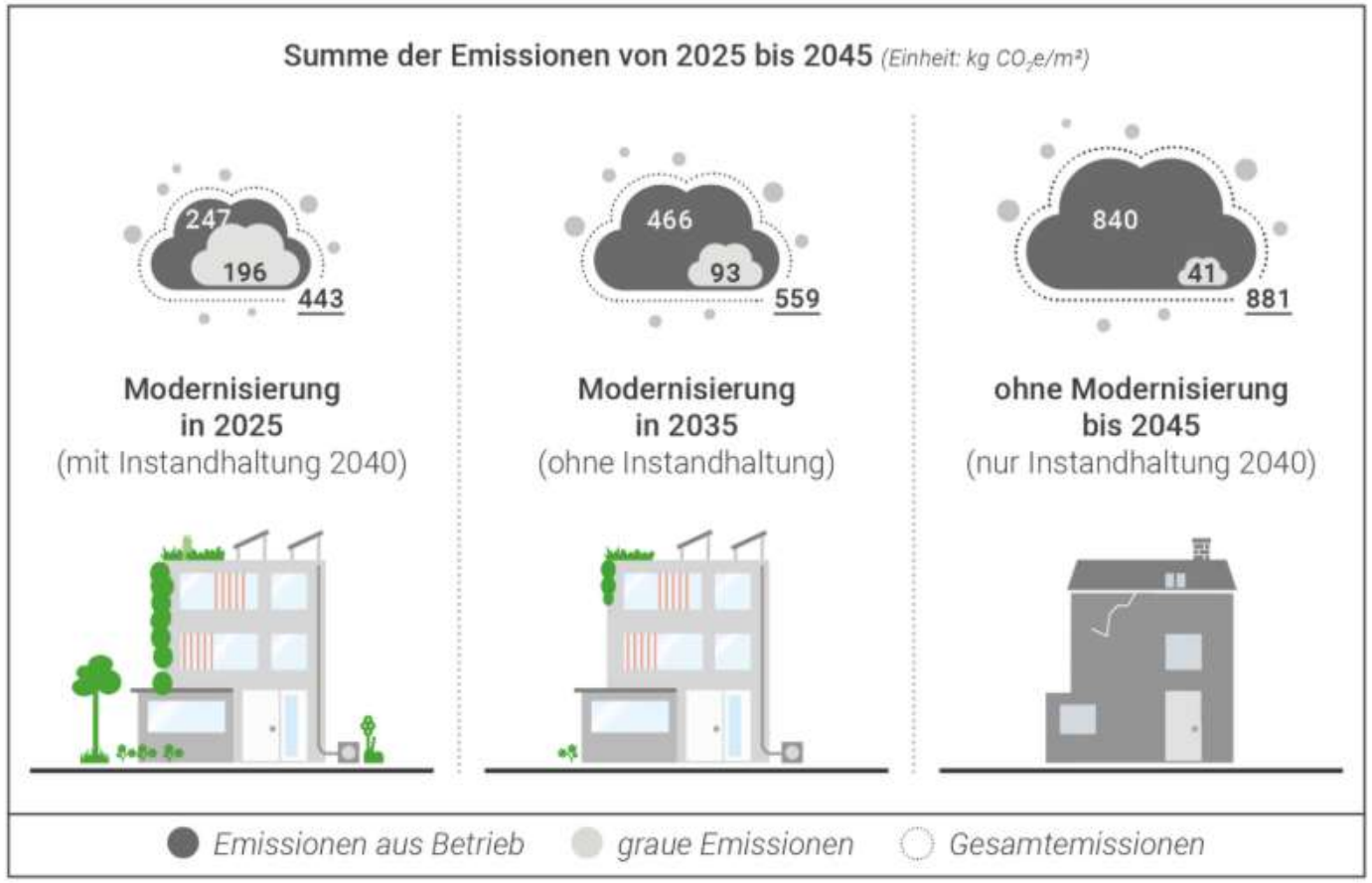


© KIPS GmbH | 2026

Strategische Planung von Sanierungen

- Unsanierte Gebäude verbrauchen weiterhin hohe Mengen fossiler Energie → Emissionen summieren sich, spätere Sanierungs-maßnahmen können zuvor entstandenen CO_2-Emissionen nicht mehr ausgleichen.
- Je früher Modernisierungen umgesetzt werden, desto niedriger fallen Gesamtemissionen aus.

>> Maßnahmen mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus planen – Fokus auf einen klimaneutralen Betrieb UND auf finanzielle Ressourcen



Vergleich von drei Modernisierungsszenarien und deren jeweiligen Gesamtemissionen bis 2045

© KIPS GmbH | 2026

https://blog.dgnb.de/die-klimawirkung-von-sanierungen-kein-grund-abzuwarten/

Zeit für Fragen



Was ich noch wissen wollte, ist …

© KIPS GmbH | 2026

5

Klimaschutzstrategie, Klimaschutzkonzept & Umsetzung



© KIPS GmbH | 2026

Klimaschutzstrategie & Klimaschutzkonzept

Klimaschutzstrategie:

- **Fokus:** Strategische Ausrichtung, Visionen, Risikomanagement
- **Zeitraum:** langfristig
- **Inhalt:** Grundsatzentscheidungen, Ziele, Handlungsfelder
- **Beispiel:** Die Dekarbonisierungsstrategie einer Organisation bis 2045

Klimaschutzkonzept:

- **Fokus:** Konkrete Maßnahmen, Energie- und Treibhausgasbilanzen, Potenzialanalysen
- **Zeitraum:** mittelfristig
- **Inhalt:** Handlungsschwerpunkte, Zeitplan, Beteiligungsprozesse
- **Beispiel:** Ein Konzept zur energetischen Quartierssanierung

Förderantrag bewilligt? Ideen, aber noch keinen Plan?

Kommen Sie bzgl. Fragen und Unterstützungs-bedarf gern auf uns zu!

© KIPS GmbH | 2026

Handlungsfelder bei Bestandsgebäuden

Es braucht ein sinnvolles systematisches Vorgehen, jede Maßnahme sollte ausgerichtet sein auf:

- Minimierung des gesamten Energiebedarfs
- Effiziente Erzeugung von Energie
- Auswahl von Energieträgern mit möglichst geringer CO_2-Intensität



https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/toolbox/grundelemente-einer-klimaschutzstrategie

Zusammenfassung: Vorgehen in drei Stufen



1. Energetische Beurteilung & Entwicklung von Sanierungsvorschlägen

a) Energieausweise

b) Energetische Gebäudebeurteilung

c) Energieberatung Wohngebäude / Nichtwohngebäude



2. Analyse Gebäudeportfolio & Entwicklung Immobilienstrategie



3. Klimaschutzstrategie, Klimaschutzkonzept & Umsetzung

© KIPS GmbH | 2026

Kontakt:

KIPS-GmbH

Dr. Marion Munz-Krines
Prokuristin & Geschäftsleitung,
zertifizierte Coachin & Supervisorin (EASC)

Mobil: 0157 86 888 516
marion.munz-krines@js-kips.de

www.js-kips.de

© KIPS GmbH | 2026