

**Autor:** Oliver Häcker,  
geschäftsführender Gesellschafter  
wowiconsult



Foto: wowiconsult

Die Erreichung der Klimaziele ist eine wichtige Aufgabe für Städte und Gemeinden – doch der Weg dorthin braucht klare Strategien, belastbare Daten und innovative Werkzeuge. Ein digitales Bestandsmanagement schafft dabei nicht nur die nötige Transparenz, sondern erleichtert die Modernisierungsplanungen und steigert die Effizienz in kommunalen Liegenschaftsverwaltungen.

## Penzberg: Auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt

Die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor stellt Städte und Gemeinden vor erhebliche Herausforderungen. Ein hoher Energieverbrauch, steigende Energiekosten und ambitionierte Vorgaben zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verlangen entschlossenes Handeln. Wer komplexe Immobilienbestände steuern will, braucht exakte und vollständige Daten – und das nicht nur zum Baujahr, sondern auch zum Sanierungsstand, Energieverbrauch und zu rechtlichen Rahmenbedingungen. Die digitale Gebäudeverwaltung bietet an dieser Stelle weitreichende Vorteile: Sie macht den Sanierungsbedarf sichtbar und ermöglicht eine systematische, vorausschauende Planung.

de millimetergenau mit dem Ziel, einen virtuellen Rathaus-Zwilling – ein exaktes digitales Abbild des Gebäudes – zu erstellen. Zum Einsatz kamen moderne Technologien wie Drohnen und 3D-Laserscanner, die es ermöglichten, jede Struktur des Gebäudes exakt zu erfassen. Die Außenvermessung übernahm der fliegende LiDAR-Scanner Leica BLK2FLY, während die Innenräume mithilfe des handgeführten Leica BLK2GO detailliert aufgezeichnet wurden.

### Effizienz durch digitalen Immobilienbestand

Mit der speziell für Kommunen entwickelten Softwarelösung mevivoCITY von wowiconsult kann die Stadt Penzberg künftig alle Gebäude zentral verwalten und analysieren. Die Daten und Pläne des Immobilienbestands liegen damit nicht nur vollständig digital vor – sie ermöglichen auch fundierte Entscheidungen auf Basis bewerteter Bestandsdaten und Prognosen. So lässt sich frühzeitig erkennen, ob und welche geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig und sinnvoll sind.

Unterstützt durch künstliche Intelligenz können Modernisierungsoptionen wie der Fensteraustausch oder der Einsatz erneuerbarer Energien, beispielsweise die Umstellung auf alternative Heizsysteme oder der Einsatz von Photovoltaik, optimal simuliert und individuell angepasst werden. Auch in der operativen Verwaltung bietet die Plattform klare Vorteile: Wartungsverträge werden automatisch überwacht, Fachfirmen rechtzeitig an anstehende Termine erinnert und ein vollständiger Überblick über alle Verträge gewährleistet. Zudem werden auch Verkehrssicherungspflichten zentral erfasst und koordiniert. Mit der Aufzeichnung des gesamten Gebäudebestands setzt die Stadt Penzberg neue Maßstäbe im kommunalen Klimaschutz. Der Erste Bürgermeister der Stadt Penzberg

**Die digitale Gebäudeverwaltung bietet weitreichende Vorteile: Sie macht den Sanierungsbedarf sichtbar und ermöglicht eine systematische, vorausschauende Planung.**

### Digitalisierung des Penzberger Gebäudebestandes

Um Abläufe in der Liegenschaftsverwaltung effizienter zu gestalten und notwendige Energieeffizienzmaßnahmen zielgerichteter zu planen, stellt die Stadtverwaltung in Penzberg auf ein digitales Immobilienmanagement um. Gemeinsam mit der wowiconsult GmbH aus Mühlhausen im Täle digitalisierte die Stadt Penzberg im vergangenen Jahr ihren gesamten Gebäudebestand und erfasste 119 Gebäude mit einer Gesamtfläche von über 125.000 Quadratmetern. Dazu zählen insgesamt 414 Wohnungen und mehr als 100 Gebäude, darunter auch Schulen, Kindergärten und das Stadtmuseum. Auch das historische Penzberger Rathaus aus dem Jahr 1880 wurde digital aufgezeichnet.

Fachleute des Software- und Dienstleistungsunternehmens wowiconsult vermaßen das historische Gebäu-



Foto: Stadt Penzberg / wowiconsult

Sorgen für die notwendige Gebäudetransparenz (v.l.n.r.): Gian-Philipp Patri (Leica), Dr. Waldemar Müller (geschäftsführender Gesellschafter wowiconsult), Bürgermeister Stefan Korpan, Edina Halilovic (Maschinenbauingenieurin und Projektmitarbeiterin wowiconsult) sowie Oliver Häcker vor dem Rathaus von Penzberg

betont: „Das Projekt ist für die Stadt Penzberg ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaneutralität. Der gesamte städtische Gebäudebestand kann künftig auf Knopfdruck verwaltet und energetisch analysiert werden.“ Stadtbau-  
 meister Justus Klement ergänzt: „Wir haben nun jedes Gebäude genau im Blick und können daraus Energiebilanzen, Klima-Roadmaps und Sanierungsmaßnahmen ableiten.“ Ohne die digitale Plattform wäre die Verwaltung der vielen städtischen Liegenschaften auch nicht mehr leistbar gewesen.

**Mit der Aufzeichnung des gesamten Gebäudebestands setzt die Stadt Penzberg neue Maßstäbe im kommunalen Klimaschutz.**

zwei Jahren nun auch in Rathäusern und Gemeindeverwaltungen bekannt. Die Softwarelösung mevivoCITY wurde gezielt dafür entwickelt Kommunen wie Penzberg auf dem Weg zur Klimaneutralität zu begleiten.

Dabei zeigt das Projekt, wie innovative Technologien dazu beitragen können, den Gebäudesektor zu dekarbonisieren und die Klimaziele zu erreichen. Durch die bedarfsbasierten Aufnahmen und die umfassende Digitalisierung entsteht eine Grundlage, um Gebäude kosteneffizient und nachhaltig zu sanieren.

**Zusammenarbeit für eine klimaneutrale Zukunft**

Das Software- und Dienstleistungsunternehmen wowiconsult unterstützt seit 2007 die Arbeits- und Digitalisierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft und ist seit

zwei Jahren nun auch in Rathäusern und Gemeindeverwaltungen bekannt. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Penzberg und dem in Baden-Württemberg ansässigen Unternehmen unterstreicht damit die Bedeutung eines Schulter-schlusses von Wirtschaft und öffentlicher Verwaltung, um die Klimaneutralität im Gebäudesektor voranzutreiben.



Foto: Stadt Penzberg / wowiconsult

Die Fassade des Penzberger Rathauses wurde mithilfe einer Drohne erfasst und vermessen



Foto: Stadt Penzberg / wowiconsult

Die digitale Gebäudeverwaltung ermöglicht der Stadt eine effiziente Kosten- und Modernisierungsplanung