

# Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

## Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

### Protokoll

#### über die 39. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK am 26. – 27. März 2009 in Halle/Saale

Programm wird beigelegt

#### Tagungsprogramm Donnerstag 26.03.2009 (s. Tagesordnung)

Hinweis: Die Präsentationen zu den einzelnen Vorträgen können im Internet der AGW unter [agw-online.de](http://agw-online.de), Anmeldung (Anmeldename: AGW-Mitglied, Kennwort: Innovation), Arbeitskreise, Arbeitskreis Technik, eingesehen werden.

In den Geschäftsräumen der HWG wird der Arbeitskreis von **Herrn Dr. Heinrich Wahlen**, Geschäftsführer der HWG, begrüßt. Herr Dr. Wahlen stellt das Unternehmen vor und erläutert die Rahmenbedingungen innerhalb derer die HWG zurzeit arbeitet. Dabei wird deutlich, welche Anstrengungen die Gesellschaft unternimmt, um einerseits die demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Halle zu bewältigen und andererseits auch die Ertragserwartungen des Gesellschafters zu erfüllen. Die positive Entwicklung der Bilanz lassen die erfolgreiche Bewältigung erkennen.

**Herr Christian Gebhardt** vom GdW erläutert energiesparende Modernisierung im Wohnungsbestand im Hinblick auf die Verschärfung der EnEV und die Konsequenzen in der Wirtschaftlichkeit. In diesem Referat werden die grundsätzlichen Fragen zur Rentabilität bei Investitionen zur Energieersparnis behandelt und grundsätzliche Rechenmethoden dargestellt.

Im Anschluss referiert **Herr Manfred Sydow** von der GEWOBA Bremen über ein Rechenmodell, das der Arbeitskreis „Betriebswirtschaft“ in der AGW unter seiner Leitung erarbeitet hat. Hierbei geht es um die grundsätzliche Festlegung zu einem Rechenmodell für die Wohnungswirtschaft, um die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen darstellen zu können. Anhand einer detaillierten Erläuterung wird das Rechenmodell mit den entsprechenden Parametern vorgestellt. Besonders wird auf die interne Entscheidungsfindung im Unternehmen zur Festlegung von Investitionen eingegangen. Diese wird durch die Anwendung eines Portfoliomanagementsystems ergänzt und verfeinert.

Ergänzt werden die Ausführungen von Herrn Sydow durch eine exemplarische Wirtschaftlichkeitsberechnung für energetische Modernisierung durch **Herrn Ingo Frömbling** von der GAG in Köln.

Bei der Diskussion der sehr informativen Vorträge wird herausgearbeitet, dass für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Investitionen zur energetischen Modernisierung sehr stark die Situation vor Ort und die Finanzkraft der jeweiligen Gesellschaften beachtet werden muss. Notwendige Mietanpassungen zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit werden örtlich teilweise nicht

durchsetzbar sein und die alternativ notwendigen Zuschüsse seitens der öffentlichen Hand sind lediglich in München vom Stadtrat beschlossen worden.

Am Nachmittag führt **Herr Dirk Scherlies** die Mitglieder des Arbeitskreises zu verschiedenen Objekten der Modernisierung und gleichzeitig Stadtsanierung bzw. Quartiersentwicklung in Halle. Hierbei kann von den Teilnehmern festgestellt werden, dass die HWG mit sehr ambitionierten und zum Teil ungewöhnlichen Maßnahmen (Wohnungsausstattung/Wohnungsgestaltung) ein sehr überzeugendes Ergebnis für die Bestandsbewirtschaftung bzw. Quartiersentwicklung aufzeigen kann (Beschreibung s. Anlage).

### **Tagungsprogramm Freitag 27. März 2009 (s. Tagesordnung)**

Zum Thema Überwachungspflichten stellt **Frau Ines Gillner** von der LWB, Leipzig ein EDV-gestütztes System vor, mit dem die LWB die Überwachungspflichten systematisch und vollständig bearbeitet.

Die komplette und gut organisierte Form kann die Teilnehmer überzeugen und bietet sich deshalb als beispielhaft für die Wohnungswirtschaft an. In der Diskussion konnten verschiedene Einzelfragen vertieft werden, insbesondere die Frage der Dokumentation innerhalb des EDV-Systems. Hierzu wird allerdings festgestellt, dass die Dokumentation in Papierform zurzeit unerlässlich ist.

Zu dem Thema Leitdetails für Bauprojekte kann **Herr Helmuth Caesar** von der SWSG in Stuttgart sehr komplex überlegte und im Detail überzeugende Lösungen aus der Bau- und Sanierungstätigkeit der Gesellschaft in Stuttgart vorstellen. Er macht deutlich, dass das Erscheinungsbild durch die Detailgestaltung sehr stark sowohl auf die Nutzer als auch auf das Umfeld positiv wirkt und somit zum Imagegewinn der Gesellschaft beitragen. Auch hier kann von einer beispielhaften Vorgehensweise gesprochen werden, zumal die gezeigten Lösungen sehr instandhaltungsfreundlich sind.

Zur Abrundung des Themas „Energiestandards“ stellt **Herr Hans-Otto Kraus** von der GWG München kurz die wichtigsten Ergebnisse aus einem Gutachten dar, das die städtischen Münchener Wohnungsgesellschaften zur Klärung von Kosten im Zusammenhang mit unterschiedlichen Energiestandards in Auftrag gegeben haben. Ähnlich wie bei dem Gutachten zu Neubauten wurden in diesem Fall unterschiedliche Standards in Bestandsgebäuden untersucht, wobei unterschiedlichen Bautypologien Rechnung getragen wurde.

Die aufgezeigten Ergebnisse bezüglich der Investitionskosten decken sich zum Teil mit den Erfahrungen anderer Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik. Sie stellen allerdings nur in der Gesamtbetrachtung Kostengrößen dar, die örtlich und je nach Bauzustand stark abweichen können.

Zum Abschluss der Tagung werden Regularien behandelt.

Zunächst werden die neuen Teilnehmer des Arbeitskreises von dem Vorsitzenden, Herrn Kraus, begrüßt und mit einer kurzen Vorstellungsrunde bekannt gemacht. Es sind dies Frau Michaelis, Herr Prinz und Herr Möhren.

Die nächste Tagung wird voraussichtlich wieder im Herbst stattfinden. Herr Kraus möchte die Volkswohnung GmbH in Karlsruhe für die Ausrichtung gewinnen, da dort beispielhafte Siedlungsmodelle und Energiesparkonzepte entwickelt und gebaut wurden. Der Termin wird wieder mit E-Mail-Nachricht bekannt gegeben.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung mit besonderem Dank an die HWG und persönlich an Herrn Scherlies für die Vorbereitung und Organisation um 13.00 Uhr.

Hans-Otto Kraus