

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 40. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK
15. - 16. Oktober 2009 in Rostock

Programm wird beigefügt

Tagungsprogramm Donnerstag 15.10.2009 (s. Tagesordnung)

Vormittag

Herr Ralf Zimlich, Vorsitzender der Geschäftsführung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, begrüßt die Teilnehmer des Arbeitskreises und stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation das Unternehmen und dessen Aktivitäten vor (Anlage).

Bemerkenswert ist, dass die WIRO von einer Wohnungszahl von 57.000 auf 36.000 zurückgeführt wurde – hauptsächlich durch Veräußerung von Bestandsobjekten. Die Gesellschaft ist sehr aktiv in der Entwicklung und Ertüchtigung ihrer Bestände bzw. ganzer Quartiere. Dies ist insofern beachtenswert, da die WIRO quasi eine marktbeherrschende Position im Mietmarkt hat. Der technische Geschäftsführer, **Herr Kay Schulte**, ergänzt die Vorstellung durch kurze Projekterläuterungen.

Seit 2002 wächst Rostocks Bevölkerung, in 2008 wurden erstmals wieder mehr als 200.000 Einwohner gezählt. Rund 115.000 Wohnungen gibt es in der Hansestadt. Davon werden rd. 36.000 Wohnungen durch die WIRO vermietet. Das Unternehmen ist Marktführer und hat einen festen Platz im sozialen und gesellschaftlichen Leben Rostocks.

Das Geschäftsjahr 2008 war für die WIRO und ihre Konzernbeteiligungen wirtschaftlich sehr erfolgreich. Die WIRO schloss das Jahr 2008 mit einem Bilanzgewinn von rd. 10,2 Mio. € ab, die der Hansestadt Rostock in Form einer Ausschüttung zufließen sollen. Dieses Jahresergebnis – das beste in der Geschichte der WIRO – hat verschiedene Ursachen:

- Die Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit sind gestiegen, indem das Marketing überarbeitet und die Leerstandsquote erfolgreich abgebaut wurde.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Instandhaltung wurden gesenkt. Hierbei hat das Unternehmen nicht an der Qualität der Wohnungen gespart, sondern Einspareffekte durch die Ausschreibung sämtlicher Rahmenverträge und durch disziplinierte Budgetierung erzielt.
- Darüber hinaus wurde das Finanzmanagement der WIRO umgestellt. Das heißt, die Darlehen wurden neu strukturiert mit dem Ziel, Verbindlichkeiten abzubauen, die Zinsbelastung zu senken und Neuaufnahmen von Fremdmitteln zu vermeiden. Diese Schritte verbesserten nachhaltig das Rating bei den Banken.

Herr Rechtsanwalt Christian Sienz aus München referiert zum Thema „Pflichten des Bauherrn“. Der Vortrag ist in Kurzform angefügt. Neben den grundsätzlichen Hinweisen zu den – teils bekannten – Aufgaben und Pflichten für die Wohnungsunternehmen in ihrer Eigenschaft als Bauherren wurden besonders die Belange technischer Abteilungen und technischer Mitarbeiter/-innen betrachtet.

Für den technischen Bereich sind u. a. die Hinweise zu Organisation eindeutiger Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten, der Appell zu ausgewogenen, kooperativen Vertragswerken wichtig.

Zu dem Thema „Optimierung von Heizanlagen“ berichtet **Herr Dr.-Ing. Martin Donath** über ein Pilotprojekt der WIRO, mit dem über eine systematische Analyse die Möglichkeiten der Effizienzsteigerung bzw. Optimierung von Kesselanlagen untersucht wurden (Anlage). Interessant war hierbei u. a. die Erkenntnis, dass eine Effizienzsteigerung von durchschnittlich 20 % ohne Kesselaustausch möglich war und dass selbst ein Kesselaustausch keinen positiven Effekt hat, wenn die Systemtemperatur beibehalten wird.

Anschließend konnte **Herr Rechtsanwalt Werner Dorß** aktuelle Informationen zur Bewirtschaftung von Wohngebäuden unter energiewirtschaftsrechtlichen Aspekten weitergeben. Nach dem Überblick über die Entwicklung der Richtlinien und gesetzlichen Regelungen wies er u. a. auf Konflikte, widersprüchliche Gesetzesvorgaben und Fehlerquellen bei rechnergestützten Programmen bei der Anwendung der EnEV 09 hin. Ebenso wichtig waren die Hinweise zu Problemen und Wärmedämmverbundsystemen und die Darstellung, dass im Vollkostenvergleich der Erdgas-Brennwert-Kessel als wirtschaftlichste und effizienteste Versorgungsmöglichkeit abschneidet.

Nachmittag:

Bei der Besichtigungsrundfahrt konnten sich die Teilnehmer über verschiedene Schwerpunkt-Projekte der WIRO informieren. Es wurden Wohnanlagen aus dem Bereich Modernisierung wie auch Entwicklungsmaßnahmen zur strukturellen Stadtentwicklung präsentiert, die deutlich machten, dass gerade die Investitionen der WIRO in den Bestand (z. B. Plattenbau) bei den Mietern eine hohe Akzeptanz erfahren. Im Stadtteil Groß Klein war die Diskrepanz zwischen sozial verantwortlicher Bestandspflege (WIRO) und rendite-orientierter Bewirtschaftung (Anleger-Fonds) besonders deutlich. Im Bereich der städtebaulichen Entwicklung konnte die WIRO Entwicklungsmaßnahmen am Projekt „Holzhalbinsel“ erläutern, die zur Aufwertung eines bisher nicht genutzten Areals führen. Insgesamt konnte eine erfolgreiche und für die Stadt Rostock hilfreiche Bewirtschaftung und Entwicklung konstatiert werden.

Tagungsprogramm Freitag 16.10.2009 (s. Tagesordnung)

Vormittag

Am 16.10.2009 wurde die Tagung fortgesetzt. Für den Vormittag war das Thema „Lüftungsproblematik“ bestimmt, da die Wohnungsunternehmen bereits jetzt erhebliche Probleme mit der Handhabung in diesem Bereich haben und – berechtigterweise – aufgrund der verschärften Bedingungen zusätzliche Schwierigkeiten befürchten. **Herr Claus Händel** konnte, angefangen von der Darstellung der rechtlichen und technischen Bestimmungen bis hin zu praktischen Beispielen, einen umfassenden Überblick zur Thematik wiedergeben (Anlage).

Herr André Jödicke von der degewo, Berlin, ergänzte die Ausführungen durch einen Bericht über ein BMWi-Modellvorhaben, bei dem in vergleichbaren Wohnblöcken unterschiedliche mechanische Lüftungssysteme, wie ungeregelte und bedarfsgeführte Abluftanlagen, sowie Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt wurden. Bestandteil der Untersuchung war auch die Betrachtung und Auswertung des Nutzerverhaltens (siehe Anlage). Die angepeilten Energieverbräuche bei der Anlage mit Wärmerückgewinnung konnten nicht erreicht werden, naturgemäß stellen sich hier aber die höchsten Investitionskosten ein. Die entscheidende Erkenntnis ist, dass bei der Auswahl des Lüftungssystems immer auch die Erwartungen der zukünftigen Wohnungsnutzer berücksichtigt werden sollten. Darüber hinaus fordert das Nutzerverhalten eine intensive Informationspolitik.

Ergänzt wurden die Ausführungen durch **Herrn Dr.-Ing. Hans-Jürgen Gaudig**, der die technischen Möglichkeiten insgesamt darstellte und zusätzlich praktische Beispiele erläuterte. Auch hier bleibt die Erkenntnis, dass über umfangreiche technische Einrichtungen erhebliche Energie- und CO₂-Einsparungen möglich sind, diese sich aber i. d. R. wirtschaftlich für den Investor nicht darstellen lassen (Anlage).

Regularien:

Herr Hans-Otto Kraus stellt **Herrn Helmuth Caesar** von der SWSG, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, als seinen Stellvertreter für die AK-Leitung vor und bedankt sich für dessen Bereitschaft, ihn zu unterstützen.

Zur Gestaltung der weiteren AK-Arbeit schlägt Herr Kraus vor, Schlüsselkompetenzen zu bestimmten Sachfragen bei einzelnen Mitgliedsunternehmen abzufragen und somit Ansprechpartner im Arbeitskreis zu benennen. In diesem Zusammenhang sollen auch die interessantesten Einzelthemen für die Teilnehmer der nächsten AK - Technik Veranstaltungen abgefragt werden. In Anlage befindet sich dazu ein Fragebogen, den die AK Mitglieder bitte bis zum

15. Dezember 2009

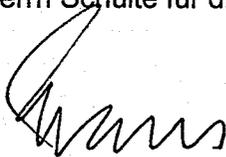
ausgefüllt an Herrn Kraus zurückschicken sollten. Die ausgewerteten Ergebnisse sollen beim nächsten AK - Treffen vorgestellt werden.

Folgende Oberthemen sollen in jedem Fall weiterverfolgt werden:

- Energieeinsparung
- Personalentwicklung im technischen Bereich
- Kommunikation mit anderen Bereichen

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

Der Vorsitzende schließt die Sitzung mit besonderem Dank an die WIRO und persönlich an Herrn Schulte für die Vorbereitung und Organisation um 12:30 Uhr.



Hans-Otto Kraus

Themenvorschlagsliste AGW Technik

Name: (bitte ausfüllen)

A Technische Systeme

Thema von
besonderem
Interesse
(bitte ankreuzen)

1. Lüftungskonzepte	<input type="checkbox"/>
2. Erfahrungsaustausch Pelletsheizungen	<input type="checkbox"/>
3. Erfahrungsaustausch Geothermie	<input type="checkbox"/>
4. Erfahrungsaustausch BHKW's	<input type="checkbox"/>
5. Kostengünstige Bausysteme	<input type="checkbox"/>
6. Produkt - Erfahrungsaustausch, z. B. Messerückblick	<input type="checkbox"/>
7. Leitdetails	<input type="checkbox"/>
8. Erfahrungsaustausch Kosten KfW -50 / -30 / EneV Neubau, Passivhaus im Altbau	<input type="checkbox"/>
9. Altengerechte Bauweisen	<input type="checkbox"/>
10. Standardisierungen im Bereich Mod. und Neubau	<input type="checkbox"/>

B Prozesse

1. Vereinfachung der Prozesse im Unternehmen	<input type="checkbox"/>
2. Erfahrungsaustausch über Projektsteuerung	<input type="checkbox"/>
3. Qualitätssicherungsmaßnahmen im Bauwesen (TÜV, Dekra, Herstellerabnahmen etc.)	<input type="checkbox"/>
4. Qualitätsmanagementsysteme	<input type="checkbox"/>
5. Zusammenarbeit Technik/Hausmeister	<input type="checkbox"/>
6. Organisationsentwicklung	<input type="checkbox"/>
7. Zentraler Einkauf	<input type="checkbox"/>

C Modernisierung; Instandhaltung

1. Kostengünstige Modernisierungskonzepte	<input type="checkbox"/>
2. Innen-Modernisierung im bewohnten Zustand	<input type="checkbox"/>
3. Rahmenpauschalverträge für die Modernisierung	<input type="checkbox"/>
4. Ausgliederung der Kleininstandhaltung	<input type="checkbox"/>
5. Energetische Modernisierung von Denkmälern	<input type="checkbox"/>
6. Erfahrungsaustausch aufgrund neuer Satzung und Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen	<input type="checkbox"/>
7. Erfahrungen bei altengerechter Modernisierung	<input type="checkbox"/>

D Ökologie/Nachhaltigkeit

1. Infos über Produkte (Stoffströme, Bewertung etc.)	<input type="checkbox"/>
2. Erfahrungen mit Materialien	<input type="checkbox"/>
3. Ökologische Gesamtkonzepte	<input type="checkbox"/>

E Personal; Ausbildung

1. Erfahrungsaustausch über "Pool" Sachverständige im Bauwesen	<input type="checkbox"/>
2. Projektmanagementausbildung	<input type="checkbox"/>
3. Rekrutierung qual. Mitarbeiter	<input type="checkbox"/>

F Kommunikation

1. Interne Kommunikation	<input type="checkbox"/>
2. Externe Kommunikation	<input type="checkbox"/>
3. Spezielle Führungsthemen im Bereich Technik	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Vorschläge:

a) _____

b) _____

c) _____

Themenfelder, zu denen ich einen Vortrag beitragen kann:

a) _____

b) _____

c) _____