

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

**über die 44. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK
am 12.10. – 14.10.2011 in Berlin**

Tagungsprogramm Donnerstag, 13.10.2011

Zur Einleitung der Tagung stellte Vorstand Jörg Franzen das Unternehmen GESOBAU vor. (s. Anlage 1)

Die Teilnehmer waren beeindruckt von dem Umfang der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit.

Die Gesobau hat das z. Zt. größte Wohnungsmodernisierungsprogramm in der BRD laufen. Die Investitionskosten betragen jährlich rd. 95 – 130 Mio. Euro!

Dabei ist bemerkenswert, dass trotz der hohen Modernisierungstätigkeit Jahresergebnisse (nach Steuern) von 3,6 bis 9,9 Mio. Euro erreicht wurden. Darüber hinaus werden die Mieten so moderat angepasst, dass die Brutto-Miethöhe für die Kunden kaum höher liegt, als vor der Modernisierung.

Insgesamt erscheint das Nachhaltigkeits-Prinzip, das sich das Unternehmen auferlegt hat, sehr kundenorientiert und deshalb erfolgreich praktiziert zu werden.

Immerhin hat das Unternehmen auch die Auszeichnung „Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2010“ erhalten.

Bei der Darstellung der technischen Projekte wurde deutlich, dass die Baukosten je nach Haustyp stark schwanken:

Von 437,00 Euro/m² Wohnfläche bis 1.374,00 Euro /m² (Denkmalschutz!)

Die Gesobau geht auch bei der technischen Ausstattung neue Wege. So werden die modernisierten Wohnungen mit einer Smart meter-Einrichtung versehen, mit der die Mieter entweder über eine Online-Verbindung (des Energie-Lieferanten) oder durch Zählerablesung oder durch TV-Leitung den aktuellen Energieverbrauch ablesen können.

Insgesamt wurde aus den Präsentationen deutlich, dass die Gesobau strukturell und organisatorisch beispielhaft die Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit vorbereitet, durchführt und auswertet.

Ergänzend konnte der Arbeitskreis einige Projekte besichtigen und sich von den Ergebnissen überzeugen.

Es wurde deutlich, dass nicht nur die energetischen Verbesserungen zum nachhaltigen Vermietungserfolg beitragen, sondern auch die gesamten Qualitätsverbesserungen im und am Gebäude.

Der anschließende Besuch im DAI-Labor der TU-Berlin gewährte einen Einblick in die technischen Möglichkeiten, über datentechnische Vernetzungen, die Wohnnutzung stärker auf die individuellen Bedürfnisse auszurichten und über datengestützte Systeme Arbeit/Nahrung und Wellness zu programmieren und zu gestalten. Es war sehr viel Zukunftsmusik dabei, aber der Trend wird wohl zum datengefütterten Wohnprogramm gehen.

Tagungsprogramm Freitag, 14.10.2011

Herr Kraus eröffnet die Sitzung mit der Begrüßung von Frau Vogler, GdW, die als Gast teilnimmt und stellt den ersten Vortragenden, Herrn Prof. Sangenstedt vor, der zu dem Thema **„Die Verantwortung der Bauherrenschaft im Verhältnis zu den am Bau beteiligten Architekten, Ingenieuren und Unternehmern“** referiert. (s. Anlage 2)

Besonders zu beachten ist die Komplexität der Haftungsfragen. Hier ist die Bauherrenschaft besonders gefordert, in Auftragserteilung und Vertragsgestaltung möglichst klare Verhältnisse zu schaffen. Darüber hinaus hilft nur eine konsequente Qualitätskontrolle in allen Phasen zu sichern.

Im Streitfall ist eine Streitverkündung an alle haftenden Vertragspartner meist unerlässlich, um die Bauherrnansprüche geltend machen und durchsetzen zu können.

Die lebhafte Diskussion machte deutlich, dass viele Teilnehmer über dieses Referat wichtige Informationen erhalten haben.

Als zweiten Tagesordnungspunkt stellt Herr Unger kurz die Ergebnisse der Arbeitsgruppe **Baukosten-Benchmark** vor. Als Gast ist Herr Dr. Schönberger eingeladen, der das System anhand von Powerpoint-Präsentation im Detail aufzeigt (s. Anlage 3).

Die Teilnehmer sind sich einig, dass das Ergebnis den Anforderungen und Erwartungen sehr gut gerecht wird und deshalb das System unbedingt in Gang gesetzt werden soll.

Herr Kraus wird dieses Votum in die Vorstandssitzung geben.

Zur Installation soll eine Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Einrichtung und Eingabe der Daten erfolgen. Hierzu hat Herr Dr. Schönberger ein Angebot unterbreitet, das vom Vorstand noch angenommen werden muss.

Eine Installation des Systems in 2012 wäre bei Auftragserteilung bis Ende 2011 gesichert.

Herr Kraus dankt dem Arbeitskreis und Herrn Unger ausdrücklich für die effiziente und zielführende Bearbeitung.

Vor Abschluss der Tagung stellt Frau Vogler, GdW, kurz die Aktivitäten des GdW zur Ermittlung vergleichbarer Neubaukosten vor. Hierzu gibt es bereits ein Formblatt zur Abfrage bei den Mitgliedsunternehmen.

Die Teilnehmer sind sich einig, dass auch dieses System unterstützt werden soll.

Verschiedenes

Hier wurden einzelne Fragen zum Informations- und Erfahrungsaustausch behandelt.

Zum Abschluss bedankt sich Herr Kraus im Namen aller Teilnehmer bei Herrn Unger für die Einladung und die hervorragende Vorbereitung und Ausrichtung des Besichtigungsprogrammes.

Als nächster Tagungsort soll Frankfurt/Main gewählt werden, da dort das Thema Passiv-Haus durch die ABG wohl am intensivsten bearbeitet und bei der Bautätigkeit auch umgesetzt wird.

Der Termin wird noch abgestimmt.

Herr Kraus schließt um 12.45 Uhr die Tagung.



Hans-Otto Kraus