

# **Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen**

## **Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK**

### **Protokoll**

#### **über die 54. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 18.03. - 20.03.2015 in Hamburg**

#### **Anlage: Programm**

#### **Tagungsprogramm, Donnerstag, 19. März 2015**

Vormittags werden bei einer Rundfahrt die Modernisierung der 70er-Jahre-Großwohnsiedlung „Mümmelmannsberg“ und die 20er-Jahre-Siedlung „Rungestieg“ besichtigt. Themenschwerpunkt bildet dabei der Umgang mit Klinkerbauten und nachträglich aufgebrauchten Wärmedämmverbundsystemen unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

#### **1) Unternehmenspräsentation SAGA GWG (Dr. Thomas Krebs)**

Dr. Thomas Krebs, Vorstand der SAGA GWG, stellt das Unternehmen vor. mit 130.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeeinheiten ist die SAGA GWG das größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands. Die SAGA GWG versorgt 300.000 Hamburger mit Wohnraum und hat mit 15 % Marktanteil durchaus wohnungspolitischen Einfluss in Hamburg.

Das Investitionsvolumen der letzten Jahre lag zwischen 300 und 500 Millionen Euro. Der Leerstand liegt bei ca. 0,2 %. Die Durchschnittsmiete bei 6,08 Euro (2014). Das Bestandsmanagement ist in 18 Zweigstellen ausgegliedert und dezentral organisiert. Mit ca. 1.000 Neubauwohnungen leistet das Wohnungsunternehmen auch einen wichtigen Beitrag im Bündnis für das kooperative Hamburger Modell „Bündnis für Wohnen“, welches im Detail erläutert wird. Daran ist der sogenannte „Vertrag der Hamburger Wohnungswirtschaft für einen strategischen Wohnungsneubau“ gekoppelt. Darüber hinaus ist die SAGA GWG ein wichtiger Akteur der Hamburger Stadtentwicklung. Circa zwei Drittel des Bestandes sind energetisch modernisiert, 30.000 weitere Wohnungen sollen bis 2020 energetisch ertüchtigt werden (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

#### **2) Organisation des technischen Bereichs bei der SAGA GWG (Susanne Gräff)**

Die Bereichsleiterin Technik bei der SAGA GWG, Frau Susanne Gräff, stellt ihren Verantwortungsbereich im Detail vor. Zum technischen Bereich gehören vier Abteilungen mit den jeweiligen Leitern:

- a) Modernisierung
- b) Neubau

- c) Technische Gebäudeausrüstung
- d) Technische Sonderprojekte

Die Neubauabteilung leistet mit ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr ein Sechstel der Hamburger Zielgröße am Wohnungsneubauvolumen. Der Jahresumsatz dieser Abteilung beträgt 135 Millionen Euro. Eine Besonderheit des Neubaumanagements durch die SAGA GWG besteht im konsequenten GÜ-Verfahren. Der Architekt wird ab Leistungsphase 5 vom Generalunternehmer übernommen. Die Neubauten werden schlüsselfertig ausgeschrieben und frei an den Generalunternehmer vergeben. Die SAGA setzt in der Bauphase ein eigenes Qualitätsmanagement ein.

Die Abteilung Sonderprojekte entwickelt „Leuchtturmprojekte“ wie Passivhäuser, BHKW-Anlagen, Photovoltaik- und Solarthermieprojekte sowie z. B. in jüngerer Vergangenheit das überregional beachtete Projekt eines „Energiebunkers“ (Eisspeicherprojekt im Rahmen der IBA Hamburg). Darüber hinaus ist diese Abteilung für die größeren Modernisierungsprojekte, Bauträgerobjekte (vor allem Reihenhäuser) und sonstige Entwicklungsprojekte zuständig. Eine besondere Problemstellung für die SAGA GWG stellt der große Klinkerbestand dar, der mit unterschiedlichen WDVS-Systemen (Riemchentechnologie) Zug um Zug energetisch verbessert wird. Diese Projekte setzen einen hohen Abstimmungsbedarf mit den Denkmalämtern voraus (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

### **3) Strategische Fragestellungen beim vernetzten Wohnen (Rolf Uhlig)**

Herr Rolf Uhlig, Webolution GmbH & Co. KG zusammen mit ISH Gebäude-Forum, erklärt dem Arbeitskreis den rechtlichen und technischen Stand des vernetzten Wohngebäudes - auch auf Quartiers- und städtebaulicher Ebene. Als Berater versucht Herr Uhlig „die Politik“ davon zu überzeugen, dass durch gesetzliche Forderungen nach einer „Industrielösung“ von „Smart Grids“ der Komfort, die Sicherheit und die Kosten für den Verbraucher gesenkt werden könnten. Durch die rasante Entwicklung droht Gefahr, dass sich Insellösungen privater Anbieter durchsetzen und der Eigentümer und damit der Nutzer nur bedingt Einfluss auf das elektronisch-elektrische Steuerungssystem seiner Wohnung behält oder - im worst case - sogar gänzlich verliert. Ziel ist es, in einem sogenannten neutralen „Service-Gateway“, die Verteilnetzbetreiber und den Vermieter/Eigentümer so zusammenzuschalten, dass dem Endverbraucher seine Unabhängigkeit und Wahlfreiheit garantiert wird. Dazu werden zurzeit neue Sicherheitsrichtlinien auf Bundesebene erarbeitet. Herr Uhlig erläutert in diesem Zusammenhang ausführlich das Schutzprofil BSI (Protection Profile Servicegateway) (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

Ergebnis: Eine kleine Arbeitsgruppe (Teilnehmer Georg Unger, GESOBAU AG Berlin, Dietmar Amels, LEG Wohnen Düsseldorf GmbH, Michael Flachmann, Vivawest Wohnen GmbH Gelsenkirchen) wird das Thema in 2015 vertiefen und dem AK-Technik die weitere Entwicklung darstellen.

Herr Caesar bedankt sich im Voraus für dieses besondere Engagement der Arbeitsgruppe.

### **4) Mobilitätsmanagement (Claus von Ehrenstein)**

Herr Claus von Ehrenstein, GEWOFAG Holding GmbH München, erläutert aus Sicht der GEWOFAG die strategischen Überlegungen des kommunalen Münchner Wohnungsunternehmens zur Vernetzung des ruhenden und fließenden Verkehrs auf Gebäudeebene mit dem übergeordneten Städtischen Verkehr. Ziel dabei ist es, der wachsenden Parkplatzproblematik und dem steigenden Verkehr in den Wohnanlagen entgegenzuwirken. Ein übergeordnetes Mobilitätsmanagement dient im ganzheitlichen Sinn

- a) der Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel
- b) der Zugänglichkeit zu umweltverträglichen Verkehrsmitteln
- c) der Nutzung bestehender Verkehrssysteme
- d) der Reduktion des Verkehrswachstums
- e) der Koordination und Verknüpfung der bestehenden Verkehrsnetze
- f) der Verbesserung der wirtschaftlichen Effizienz.

Durch eine Verbesserung von Information, Kommunikation, Motivation, Koordination und dem Service soll der Verkehr umweltbewusster, effizienter und sozialverträglicher gestaltet werden.

Herr von Ehrenstein führt im Weiteren ausführlich die vielfältigen Einzelmaßnahmen an, welche das Unternehmen bereits praktisch umgesetzt hat. Einen Schwerpunkt des ehrgeizigen Projektes bildet ein professionell organisiertes Carsharing mit Ladestationen für Elektrofahrräder sowie Fahrradverleih und Fahrradservicestationen (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

## **5) Mobilitätsmanagement aus Sicht der Autoindustrie (Thomas Krause)**

Herr Thomas Krause, Vorstand bei der Wolfsburg AG, einer PPP-Einrichtung der Stadt Wolfsburg und der Volkswagen AG zur Wirtschaftsförderung der Region Wolfsburg, initiiert Projekte im Bildungs-, Gesundheits-, Energie- und Freizeitbereich und forscht im Bereich Automobilwirtschaft und Verkehr. Hintergrund der Forschung ist, dass die Folgekosten des wachsenden Automobilverkehrs drohen, unbeherrschbar zu werden (z. B. flächenhafter Smog in China und Indien als Hauptwachstumsmärkte deutscher Automobilkonzerne). Die Entwicklung der Automobilkonzerne zu „Mobilitätsdienstleistern“ im weitesten Sinne ist im vollen Gange. Die Konzerne kämpfen um Marktanteile bei

- a) E-Mobilität
- b) Digitalisierung des Verkehrs und
- c) Technologien für das automatisierte Fahren.

Herr Krause erläutert den hohen Ausbau der E-Mobilität im Raum Wolfsburg. Die Volkswagen AG entwickelt zurzeit mit IBM und der Wolfsburg AG ein vollintegriertes Konzept zur Verkehrssteuerung. Große Potenziale eines intelligenten städtischen Mobilitätsmanagements liegen in der Parkraumbewirtschaftung, der Anti-Stau-Steuerung der Verkehrsströme und der Verflechtung des Autos mit dem öffentlichen Nahverkehr (Car-Sharing-Konzepte). Die Zukunft wird erweisen, ob sich eventuell sogar freie Parkplätze über elektronische Systeme zuweisen lassen, um den Suchverkehr zu reduzieren (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).



**6) Neues zu energiepolitischen Themen (Dr. Ingrid Vogler)**

Frau Dr. Ingrid Vogler, Referentin Energie, Technik Normung beim GdW, erläutert die wichtigsten neuen Gesetzgebungen im technischen Bereich der Wohnungswirtschaft. Darunter fallen das neue Mess-EG, die Energieeffizienzrichtlinie (EDL-G) sowie die neuen Empfehlungen für die Ausführungen von WDVS. Darüber hinaus berichtet Frau Dr. Vogler über politische Initiativen wie der „Baukostensenkungskommission“ oder das „Aktionsbündnis Klimaschutz“. Die Arbeit der Baukostensenkungskommission mündet zurzeit in Vertiefung weiterer sechs Arbeitsgruppen. Anschließend berichtet Frau Dr. Vogler über verschiedene GdW-Initiativen zur Beratung der Politik bei wichtigen strategischen energiepolitischen Fragen in den nächsten Jahren (z. B. weitere EnEV-Novelle; Belastbarkeit der Energieausweise).

Frau Dr. Vogler stellt dankenswerterweise ihre Promotion mit dem Thema „Untersuchung von mittel- und langfristigen Auswirkungen verschiedener Energie-Einsparstrategien von Wohnungsunternehmen auf die Wohnkosten“ dem Arbeitskreis Technik zur Verfügung. Die Arbeit stellt eine wichtige Grundlagenarbeit zur Beratung politischer Gremien dar (Vortrag, Dissertation sowie diverse Informationen des GdW als PDF-Dateien in der Anlage).

Herr Caesar bedankt sich sehr herzlich im Namen des AK-Technik für die großartige regelmäßige Unterstützung durch Frau Dr. Vogler und den GdW.

**7) Wohnungswirtschaft als Energieversorger: Chancen und Risiken (Achim Südmeier)**

Herr Achim Südmeier, Vorstand der RWE Vertrieb AG, erklärt in seinem Vortrag die neue parallele, dezentral orientierte Strategie der RWE-Stromversorgung. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft entwickelt die RWE nachhaltige Quartierskonzepte zur Energie- und Kosteneinsparung. die sogenannte „Energievision 2020“ hat zum Ziel, dass im Quartier mehr Energie erzeugt als verbraucht wird.

Ein Versorger wie RWE sieht im Joint-Venture mit der Wohnungswirtschaft ein wichtiges Geschäftsfeld der Zukunft. Herr Südmeier erläutert zwei verschiedene Geschäftsmodelle der Unternehmensformen als Generalunternehmermodell bzw. Dienstleistungsmodell (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

Anschließend beschreiben Herr Dietmar Amels, LEG Wohnen Düsseldorf GmbH und Herr Südmeier, RWE Vertrieb AG, ein gemeinsames Best-Practice-Beispiel aus Nordrheinwestfalen. Herr Amels deutet an, dass die RWE und die LEG in naher Zukunft auf diesem Gebiet eine strategische Partnerschaft bilden wollen.

## 8) Verschiedenes

Das nächste Treffen des AK Technik findet in **Wolfsburg vom 14.10.2015 bis 16.10.2015** statt. Schwerpunkt der Veranstaltung werden „moderne Führungsinstrumente im technischen Bereich“ und der „experimentelle Wohnungsneubau“ sein.

Stuttgart, 13.04.2015  
Helmuth Caesar