

PROTOKOLL

56. Sitzung des Arbeitskreises Technik der AGW 09. - 10. November 2017 in Schwerin

Donnerstag, 09. November 2017

TOP 1 Unternehmenspräsentation der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (Thomas Köchig, Geschäftsführer, WGS)

Herr Köchig stellt anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 1*) das gastgebende Unternehmen vor.

Die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH ist das größte Wohnungsunternehmen in Schwerin. Sie wurde 1992 als kommunales Unternehmen gegründet. Die Geschäftsanteile der WGS werden zu 100 % von der Landeshauptstadt Schwerin gehalten.

Ergänzend zu den Projektpräsentationen während der Rundfahrt wird noch einmal die Ausgangslage vor der Modernisierung des Unternehmens dargestellt, damals mit über 18 % Leerstand, hohen Erlösschmälerungen an Mieten und Betriebskosten und einem hohen Instandhaltungstau.

Mit dem Modernisierungsprogramm sind der Abbau des Leerstandes auf 3 % bis 2020 und ein Kernbestand von 10.000 Wohnungen geplant.

TOP 2 Vortrag „Preiswertes Wohnen braucht neues Denken in der Finanzierung“ (Thomas Köchig, Geschäftsführer, WGS)

Herr Köchig ergänzt seine Ausführungen zum Unternehmen um einen besonderen Aspekt, der für die Investitionen des Unternehmens wesentlich war, um den Punkt Umbau und Verbesserung der Finanzierung. Dies spielte angesichts der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und des Standortes eine herausragende Rolle.

Besonders innovativ war die Anwendung der Finanzierungsform „Crowdfunding“, bei der zahlreiche Schweriner Bürger und Einwohner der Umlandgemeinden an den Modernisierungsvorhaben beteiligt wurden.

Die Präsentation ist in der *Anlage 1 (unter Innovative Finanzierungsformen)* enthalten und dem Protokoll beigelegt. Ebenso liegt dem Protokoll die Organisationsstruktur des technischen Bereichs der WGS bei (*siehe Aufbauorganisation Technik WGS*), die aus Zeitgründen nicht mehr vorgestellt werden konnte.

TOP 3 Vortrag „Stadtentwicklung und Stadtumbau in Schwerin: Aspekte zum Wohnungsmarkt und Stadtplanung in Schwerin“ (Andreas Thiele, Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft der Landeshauptstadt Schwerin)

Herr Thiele stellt anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 2*) die Einordnung Schwerins in den Großraum Norddeutschland und die Rolle in der Metropolregion Hamburg dar.

Schwerpunkt seiner Ausführungen zur Stadtentwicklung sind die geplanten Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch die Erschließung von gewerblich zu nutzenden Grundstücken und die Akquisition großer überregionaler Wirtschaftsunternehmen.

Er geht auf das Leitbild Schwerin 2020 ein, das die Stärkung des Freizeitwertes und damit verbunden die Akquisition einer Wohnungszielgruppe der über 60-Jährigen mit entsprechenden Wohnungsangeboten beinhaltet. Dies basiert auf einer Wohnungsmarktanalyse der Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte, die in Auszügen ebenfalls präsentiert wird.

TOP 4 „Technik-Kummerkasten“ Ihre technischen Fragen an die Teilnehmerrunde

1.) Polystyrol (Herr Caesar, SWSG)

Welches Mitgliedsunternehmen ist beim WDVS konsequent von Polystyrol auf Mineraldämmung gewechselt, weil das Polystyrol hinsichtlich des Brandschutzverhaltens und wegen der Entsorgung in Misskredit geraten war?

Die Diskussion ergibt, dass der Einsatz in den Unternehmen sehr unterschiedlich gehandhabt wird.

2.) Duschausstattung (Herr Caesar, SWSG)

Welches ist der Standard bei der Duschausstattung bei den Mitgliedsunternehmen: Werden nur Duschstangen, Glaswände oder sogar diese mit Glastüren, oder Plastikkabinen standardmäßig installiert? Oder gibt es abgemauerte Duschen als Standard? Dieses Thema ist hinsichtlich der Investitionskosten bzw. auch der Folgekosten in der Instandhaltung tatsächlich nicht so trivial wie es zunächst scheint.

Auch dieses Thema ergibt kein einheitliches Bild, sondern wird in den Unternehmen sehr unterschiedlich behandelt und diskutiert.

3.) Rauchwarnmelder (Herr Caesar, SWSG)

Wird bei den Mitgliedsunternehmen praktiziert, dass die Rauchwarnmelder in Hochhäusern eine von Batterien unabhängige Stromversorgung bekommen/bekommen müssen?

Hier ist die Situation ebenfalls aufgrund der in den Bundesländern recht unterschiedlichen rechtlichen Situation nicht eindeutig zu beantworten.

4.) Elektroinstallation bei der Strangsanierung (Herr Caesar, SWSG)

Bei bewohnten Modernisierungen mit Strangsanierung wird meist die Elektroinstallation mit erneuert. Allerdings funktioniert dies nicht in der gesamten Wohnung, sondern nur vom Treppenhaus bis zum Unterverteiler und vom neuen Unterverteiler bis ins Bad. Die restlichen Räume bleiben bewohnt und können somit auch nicht erneuert werden. Dies stellt eine Verbesserung der Situation dar, ist allerdings nach VDE nicht regelkonform und Planer sowie Handwerker müssen oft davon überzeugt werden, diese Maßnahme so überhaupt zu planen und durchzuführen. Hier könnte es interessant sein, wie dies von anderen Wohnungsunternehmen gehandhabt wird bzw. wie die Bedenken der Planer und Handwerker ebenfalls erfolgreich abgewiesen werden können.

Das Thema wird diskutiert und entsprechende Verfahrensweisen ausgetauscht.

5.) BIM (Building Information Modeling) (Herr Bitzer, Nassauische Heimstätte Frankfurt)

Wird BIM bereits in der Wohnungswirtschaft angewendet? Wenn ja, mit welchem Nutzen?

Herr Wiesemann erklärt sich bereit, über ein Pilotprojekt der Vivawest auf der nächsten Sitzung zu berichten.

6.) Asbesthaltige Bodenbeläge und Spachtelmassen (Herr Seyfart, Volkswohnung, Karlsruhe)

Wie wird in anderen Unternehmen eine eventuelle Einzelfallprüfung auf Asbestgehalt bei Mieterwechseln im Bestand gehandhabt?

Auch hier konnte keine allgemeine Aussage getroffen werden. Es wird verabredet, dass sich die Kollegen fallbezogen zum Thema austauschen.

7.) Durchführung der mobilen Wohnungsabnahme und Erfassung des technischen Bestands über Aareon-Wodis-Plattform (Herr Seyfart, Volkswohnung, Karlsruhe)

Gibt es hierzu Erfahrungen bei anderen Mitgliedern?

Zum Thema liegen noch keine ausreichenden Erfahrungen vor. Der Punkt wird auf einer der nächsten Sitzungen wieder aufgegriffen.

8.) Energieausweise (Herr Gomolka, GEWOBA, Bremen)

Hier wird auf den Vortrag von Frau Dr. Vogler am Folgetag verwiesen.

Die Tagung endet am Donnerstag um 16:45 Uhr.

Freitag, 10. November 2017

**TOP 1 Vortrag "Neues zu energiepolitischen Themen"
(Dr.-Ing. Ingrid Vogler, Referentin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Frau Dr. Vogler stellt ein Monitoring zur Energiewende vor, das Bestandteil einer Stellungnahme einer Expertenkommission ist. Kritik an der Energiewende kommt auch vom Sachverständigenrat. Das Thema Energiewende war zudem Bestandteil des Bundestagswahlkampfes und wird von den Parteien unterschiedlich ausgerichtet.

Nach einer Darstellung der Energieeffizienzstrategie und des Klimaschutzplans stellt Frau Dr. Vogler die Vorschläge zur Innovationspartnerschaft von BID, Haus & Grund und BMUB vor. Anschließend erläutert sie geplante Gesetzesvorhaben der EU und deren nationale Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Weitere Themen sind die Bepreisung von CO₂, Radon in Gebäuden und der Asbestdialog zwischen BMAS und BMUB, der neue Referentenentwurf zur Trinkwasserverordnung und eine neue DIN zu Rauchwarnmeldern.

Im Mitgliederbereich der AGW-Homepage werden im internen Bereich des Arbeitskreises Technik neben Frau Dr. Voglers Präsentation (Anlage 3) Technik außerdem weiterführende Unterlagen zur Thematik „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg“ bereitgestellt.

**TOP 2 Vortrag „Baukostenbenchmark Fokus Neubau“
(Dr.-Ing. Karsten Schönberger, Ingenieurbüro für Beratung im Immobilien-
management)**

Herr Dr. Schönberger erläutert zum Verständnis insbesondere der neuen Mitglieder der AGW Technik die Entstehungsgeschichte des Baukostenbenchmarks und die Systematik der Erhebung. Darüber hinaus geht er auf die beiden verschiedenen Datenbanken für Modernisierung und Neubau ein. Das Plenum befürwortet mehrheitlich eine Fortsetzung der Datenbank. Der Vortrag liegt dem Protokoll als *Anlage 4* bei.

**TOP 3 Vortrag „Gewährleistungsverfolgung bei der wbg Nürnberg GmbH“
(Marcus Schulz, Bereichsleiter Architektur und Städtebau, wbg Nürnberg)**

und

**TOP 4 Vortrag „Gewährleistungsverfolgung bei der GESOBAU AG“
(Georg Unger, Prokurist und Leiter Technik, GESOBAU)**

Das Thema Gewährleistungsverfolgung wurde auf der Arbeitskreissitzung im Frühjahr 2017 thematisiert. Zwei Unternehmen erklärten sich bereit, einen Erfahrungsbericht zu geben. Noch einmal an dieser Stelle herzlichen Dank dafür.

Herr Schulz und Herr Unger stellen ihre Instrumente im Rahmen von Managementsystemen vor und erläutern das Verfahren. Die Präsentationen liegen dem Protokoll als *Anlagen 5 und 6* bei.

TOP 5 Verschiedenes

Die nächste Sitzung des AGW Arbeitskreises Technik findet vom 18. - 20. April 2018 in Berlin statt. Der erste Tagungstag soll gemeinsam mit dem Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier bestritten werden, wobei der Fokus auf Quartiersentwicklung liegen wird. Am zweiten Tag werden beide Arbeitskreise getrennt tagen und der Arbeitskreis Technik behandelt wie gewohnt rein technische Themen.

Die Herbsttagung 2018 ist in Bonn geplant.

Frau Möller schließt die Tagung um 13:00 Uhr.

Köln, 06.03.2018
Kathrin Möller

HINWEIS: Das Protokoll, die Teilnehmer- und Referentenliste, alle genannten Anlagen sowie weiterführenden Unterlagen von Frau Dr. Vogler sind auf der AGW-Homepage im Mitgliederbereich des AK Technik eingestellt.