

# PROTOKOLL

## 60. Sitzung des Arbeitskreises Technik der AGW 07. - 08. November 2019 in München

### Donnerstag, 07. November 2019

Die Sitzung findet auf Einladung der GWG München in den Räumlichkeiten ihrer Tochtergesellschaft, der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH statt.

Nach der Begrüßung durch Frau Möller erläutert Frau Peter die Rolle und Aufgaben der MGS als Sanierungsträger der Stadt München. So zählt beispielsweise das Werksviertel, in dem die MGS ansässig ist, zu einem dieser Sanierungsgebiete.

### **TOP 1 Unternehmenspräsentation GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München und Vortrag „Baukostenentwicklung“ (Gerda Peter, Geschäftsführerin, GWG München)**

Anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 1*) beschreibt Frau Peter die Aufbauorganisation und Rolle der GWG als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt München für die Wohnraumversorgung Münchens. Neben den Kerngeschäften Bestandsbewirtschaftung, Neubau und Sanierung umfassen die Aufgaben der GWG auch ein quartiersbezogenes Sozialmanagement, ökologische Modellprojekte und das Projektmanagement größerer Entwicklungsaufgaben.

Danach geht Frau Peter auf die Projekte ein, die am Nachmittag besichtigt werden.

Der zweite Teil der Präsentation hat die aktuelle Baukostenentwicklung zum Inhalt und die Strategie der GWG München, auf diese Entwicklung zu reagieren.

Im Anschluss an die beiden Vorträge ergibt sich eine intensive Diskussion zum Umgang mit der Baukostenentwicklung, der Problematik von Flächenknappheit, Bürgerprotest und Mietpreisbremse/Mietendeckel und dem Ruf nach intensivem Wohnungsneubau.

### **TOP 2 Vortrag „Strategien des bezahlbaren Wohnungsbaus in München“ (Ulrike Klar, Stadtdirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung HA III Stadtsanierung und Wohnungsbau, Landeshauptstadt München)**

Frau Klar befasst sich zunächst mit der demografischen Entwicklung der Stadt München und davon abgeleitet mit der angestrebten Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Angestrebt wird die sogenannte Münchner Mischung, die insbesondere durch die Instrumente der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) und die städtischen Wohnungsbauförderprogramme gesteuert werden. Geplant ist, jährlich 8.500 WE fertigzustellen, davon 2.000 WE gefördert und preisgedämpft. Für die GWG bedeutet dies ab 2018 den Bau von jährlich 1.250 WE. Außerdem geht Frau Klar noch einmal auf das Thema Baukostenentwicklung ein und informiert über eine Studie zum Baukostenvergleich, die in Auftrag gegeben wurde.

Der Vortrag liegt dem Protokoll als *Anlage 2* bei.

Die Tagung endet am Donnerstag gegen 12:00 Uhr.

**Freitag, 08. November 2019**

Zu Beginn der Sitzung begrüßt Frau Möller Frau Dr. Vogler, die vor ihrem eigentlichen Vortrag auf die aktuelle Berliner Debatte um Mietendeckel und die negative politische Stimmung gegen Wohnungsunternehmen eingeht.

Frau Möller bezieht sich noch einmal auf die Vorträge des Vortages und die Entwicklung in München und zieht Parallelen zu der Entwicklung in Berlin hinsichtlich der Diskrepanz von Kostenentwicklung, Ansprüchen an Klimaschutz und Mietenentwicklung.

**TOP 1 Vortrag „Update Energie, Klimaschutz, Technik“  
(Dr.-Ing. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik, GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Frau Dr. Vogler informiert die Teilnehmer über folgende Themen: Elektromobilität, Smart Meter, Heizkostenverordnung, Asbest-Richtlinien und serielles Sanieren sowie den Sachstand zu den großen Themen wie GEG, Klimaschutzgesetz, Klimaschutzplan und dessen Auswirkungen (*Vortrag siehe Anlage 3*).

Zu allen Themen wird intensiv diskutiert und Erfahrungen werden zu den einzelnen Punkten ausgetauscht.

**TOP 2 Vortrag „Mängelmanagement 2.0 – Tablet statt Block,  
Datenbank statt Excel, E-Mail statt Fax“  
(Mirko Pätzold, Abteilungsleiter Technische Sonderprojekte,  
SAGA Unternehmensgruppe)**

Das Thema Mängelmanagement wurde als Fragestellung aus der letzten AGW Arbeitskreis Technik-Tagung auf die Tagesordnung genommen. Dabei hatte sich freundlicherweise die SAGA angeboten, einen Erfahrungsbericht beizusteuern.

Herr Pätzold stellt nun die Vorgehensweise der SAGA mit der Mängelmanagement-Software docmaMM anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 4*) und einer Live-Präsentation vor.

**TOP 3 Vortrag „Erfahrungsbericht zum seriellen Bauen im Wohnungsbau  
der Volkswagen Immobilien GmbH“  
(Manuel Windmann, Leiter Technische Planung, Volkswagen Immobilien GmbH)**

Frau Möller betont eingangs, dass sich der AGW Arbeitskreis Technik regelmäßig mit dem Thema serielles Bauen beschäftigen will und hier Erfahrungsberichte aus den Unternehmen insbesondere zum Thema GdW-Rahmenvertrag herzlich willkommen sind.

Herr Windmann informiert die Teilnehmer zunächst über sein Unternehmen und beschreibt dessen Einbindung in die Entwicklung des Rahmenvertrags des GdW. Anschließend berichtet er über den Planungsstand der geplanten Bauvorhaben im seriellen Bauen in Wolfsburg und die Erkenntnisse in der Anwendung des Rahmenvertrags zum seriellen Bauen.

Aufgrund dessen ergibt sich noch einmal eine Diskussion zur Praxis im Umgang mit dem Rahmenvertrag auch bei anderen Mitgliedsunternehmen. Im Namen des GdW dankt Frau Dr. Vogler für den Erfahrungsbericht.

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

Frau Möller weist zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes darauf hin, dass der Austausch zu den in diesem Top gesammelten und vorab versandten Punkten auch und besonders außerhalb der Sitzung bilateral zwischen den Teilnehmern erfolgen kann, da die z. T. kleinteiligen Fragestellungen intensiver und zielführender zwischen einzelnen Betroffenen als in der Runde des Plenums erörtert werden können.

### **1.) Brandschutz in Hochhäusern aus den 1970er-Jahren (Hr. Urban, WIRO Wohnen in Rostock)**

Welche Erfahrungen haben die Kollegen im Umgang mit dem Bestandsschutz hinsichtlich des Brandschutzes in Hochhäusern aus den 1970er-Jahren?

Die Teilnehmer tauschen sich zu diesem Punkt aus.

### **2.) Asbest-Schadstoffe (Fr. Möller, GAG Immobilien AG, Köln)**

Wie gehen die AGW-Mitgliedsunternehmen mit dem Thema Asbest-Schadstoffe um?

Dieses Thema wurde bereits ausführlich im Zusammenhang mit den Ausführungen von Frau Dr. Vogler besprochen und wird deshalb nicht noch einmal gesondert aufgerufen.

### **3.) Modernisierung (Hr. Wandelt, HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH)**

- a) Findet in anderen Unternehmen auch Modernisierung ohne Wärmedämmung statt?
- b) Modernisierungsankündigung nach § 555 ff oder individuelle Vereinbarung mit den Nutzern? Wie handhaben das die anderen Mitgliedsunternehmen?
- c) Was passiert mit den Kosten der unterlassenen Instandhaltung bei Modernisierung? Tauchen diese in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf?

Die Teilnehmer gehen auf diese Punkte ein.

### **4.) Unternehmensstruktur (insbesondere der Bereich Technik) (Hr. Wandelt, HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH)**

Größe in Bezug auf Bestand und welche Aufgaben hat dieser Bereich?

Das Thema wurde in den vergangenen AGW Arbeitskreis Technik-Tagungen bereits anhand zahlreicher Beispiele behandelt, soll nun aber aus aktuellem Anlass wieder Bestandteil der nächsten Arbeitskreis-Sitzungen werden.

### **5.) Naphthalin-Ausdünstungen (vorrangig in Blockbauweise 0.8) (Fr. Fleischmann, KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt)**

Hat damit jemand Erfahrungen? Mögliche Abdichtungen bzw. Austausch Fußbodenaufbau?

Frau Möller bittet die teilnehmenden Kollegen, die Erfahrungen zu dem Thema gesammelt haben, sich direkt mit Frau Fleischmann in Verbindung zu setzen.

## **TOP 5 Verschiedenes**

Die nächste Sitzung des AGW Arbeitskreises Technik findet auf Einladung der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH vom 18. - 20.03.2020 in Stuttgart statt.

Themen werden neben dem Erfahrungsbericht zum seriellen Bauen auch die Evaluation von baulichen Standards und die Vorstellung des Berichts zum „Minimalprojekt“ in München sein.

Aus der heutigen Sitzung wird außerdem das Thema Aufbauorganisation des Bereichs Technik (wieder) in die Tagesordnung mit aufgenommen.

Zudem ist eine Vorstellung der Planung zur IBA in Stuttgart angedacht.

Die weiteren Tagungsorte stehen ebenfalls bereits fest:

Die Herbstsitzung 2020 findet auf Einladung der GEWOBA in Bremen statt. Die Frühjahrs-sitzung 2021 ist für Mannheim vorgesehen.

Die Tagung endet um 12:45 Uhr.

Köln, 17.12.2019

gez.  
Kathrin Möller

**HINWEIS:** Das Protokoll, die Teilnehmer- und Referentenliste sowie alle genannten Anlagen sind auf der AGW-Homepage im Mitgliederbereich des Arbeitskreises Technik eingestellt.