

**best practice**  
**Aktivitäten der**  
**GWG „Stadt Cottbus“ e.G.**  
**zur**  
**Revitalisierung von Gebäuden im**  
**Zusammenhang mit modernen**  
**Wohnungsmanagement**

**Dipl.-Ing. Olaf Krüger**  
**Leiter Marketing & Vertrieb**

# GWG vorgestellt

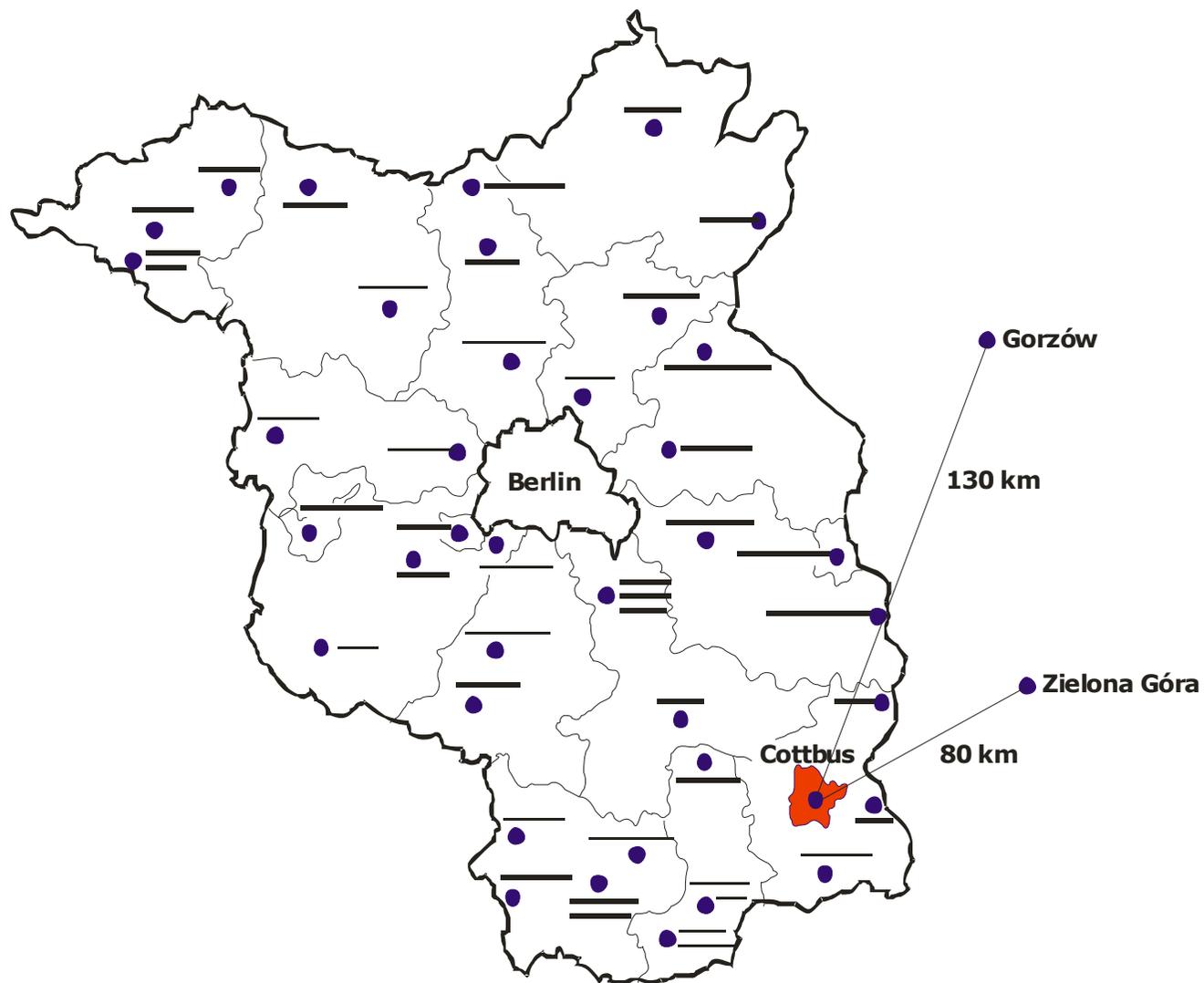


## Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ e.G.

- **gegründet 1902**
- **ca. 14.000 Wohnungen**
- **227 Gewerbeeinheiten**
- **14.228 Genossenschaftsmitglieder**
- **Jahresumsatz 2004 45 Mio EUR**
- **Bilanzsumme 2004 345 Mio EUR**
- **74 Mitarbeiter + 5 Auszubildende**
- **Mitglied des BBU (Landesverband der Wohnungswirtschaft)**



# Erfahrungsaustausch leicht gemacht ...



# GWG - Töchter



**Gebäudemanagement**



**Immobilienverwaltung**



**Sanierung und  
Privatisierung**



**Grünpflege  
Wohnumfeldgestaltung**



**Hausmeister-  
Service**

# Revitalisierung von Gebäuden bedarf ...

... eine ganzheitliche Beherrschung des Lebenszykluses



**Schaffung von  
finanziellen  
Freiräumen für  
Investitionen durch  
Optimierung der  
Betreibungskosten!**

## **Ausgewählte Maßnahmen im Prozess**

**Contracting**

**in den Phasen der strategischen  
Beratung, Planung, Errichtung und  
Modernisierung**

**Versorgung nach  
Mass**

**in den Phasen der Versorgung,  
Betreibung und Modernisierung**

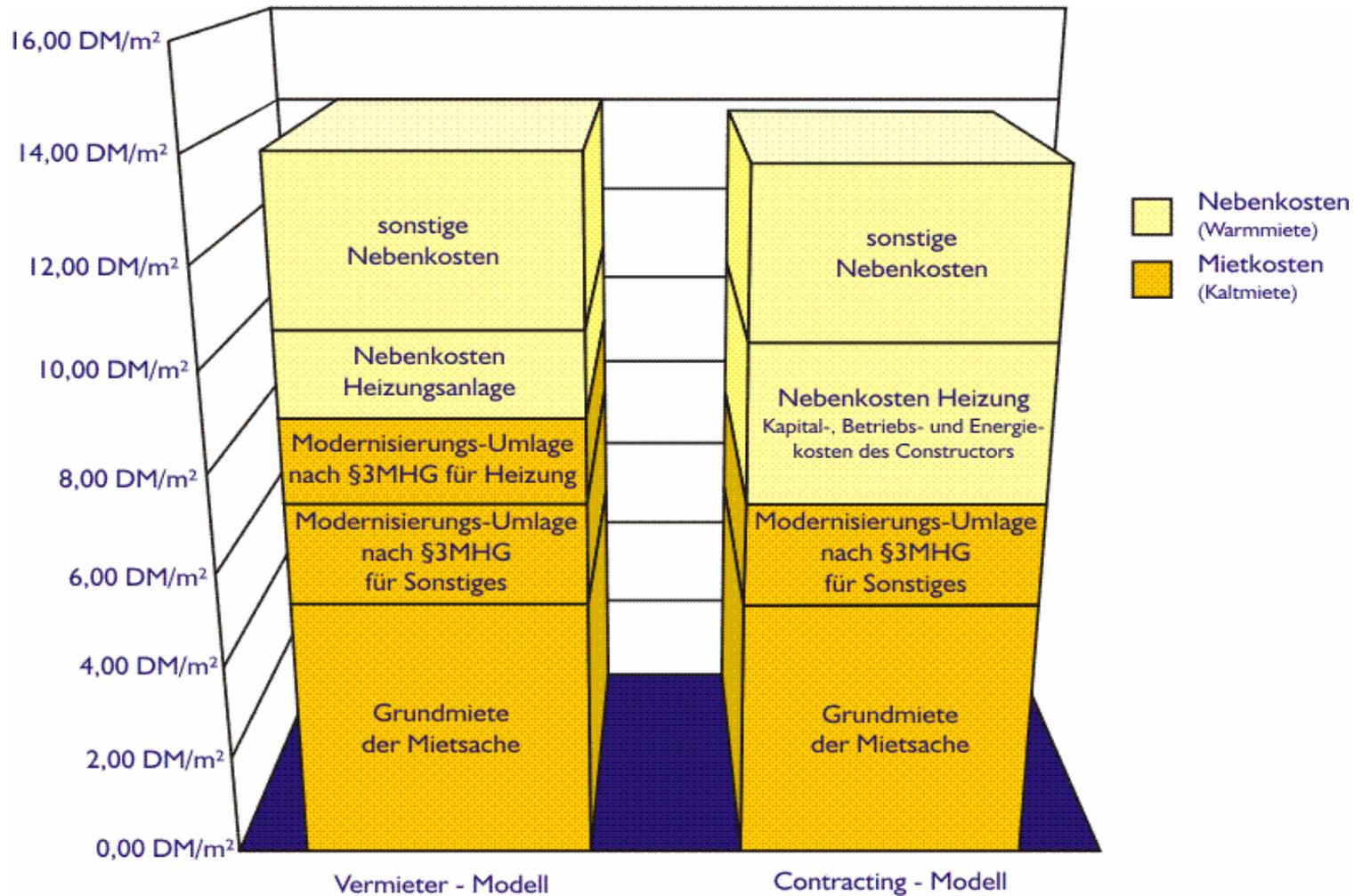
**Analyse &  
Abrechnung**

**in den Phasen der Versorgung und  
Betreibung**

**Handwerker-  
koppelung**

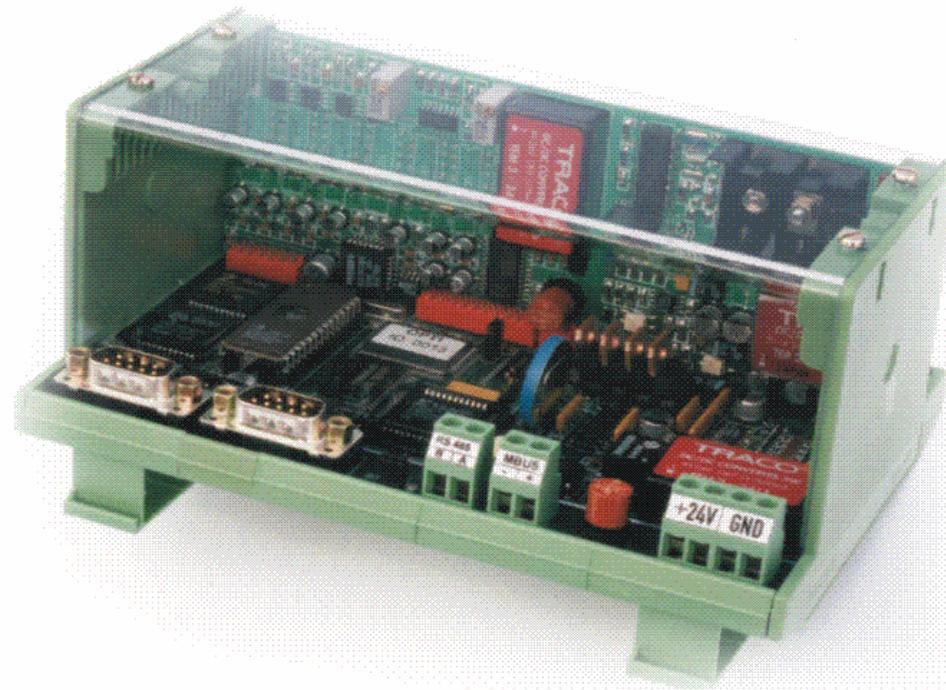
**elektronische Handwerkerkoppelung  
zur Prozessoptimierung von Reparatur  
und Wartung**

# Contracting



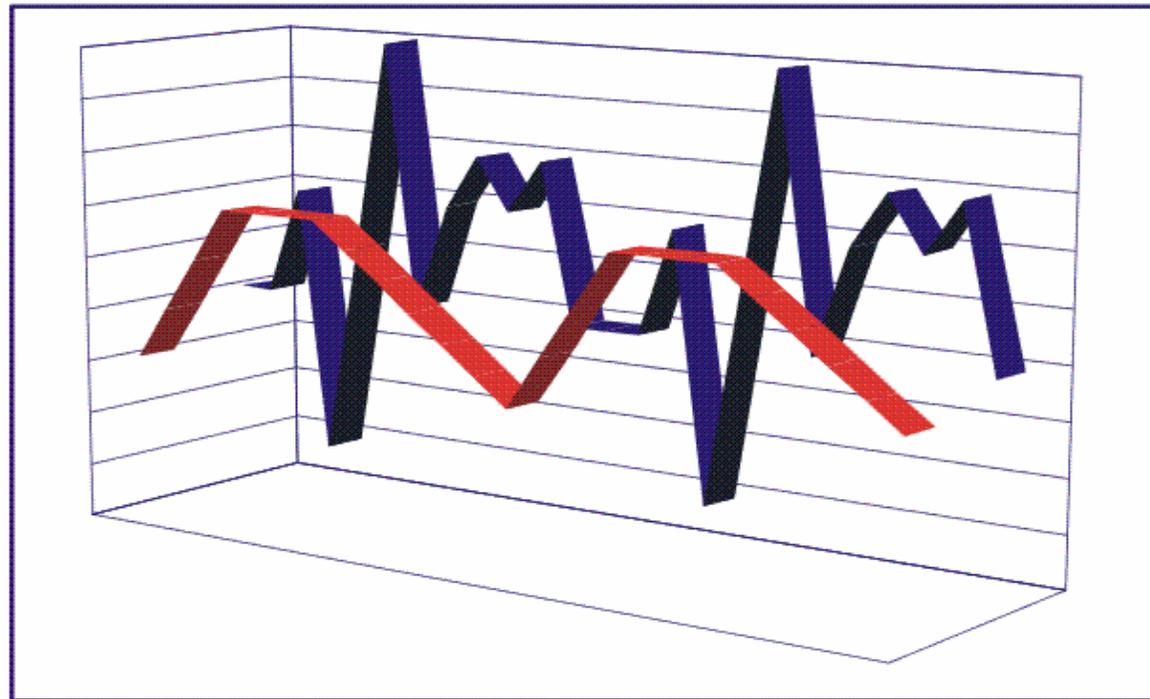
## Versorgung nach Mass

- in den Phasen der Versorgung, Betreuung und Modernisierung
- zeitnahe Erfassung von Kenngrößen der technischen Anlagen über einen selbstentwickelten „elektronischen Fahrtenschreiber“
- Einsatz als Kontroll- und Optimierungssystem für energieintensive Anlagen (z.B. Heizungsanlagen)



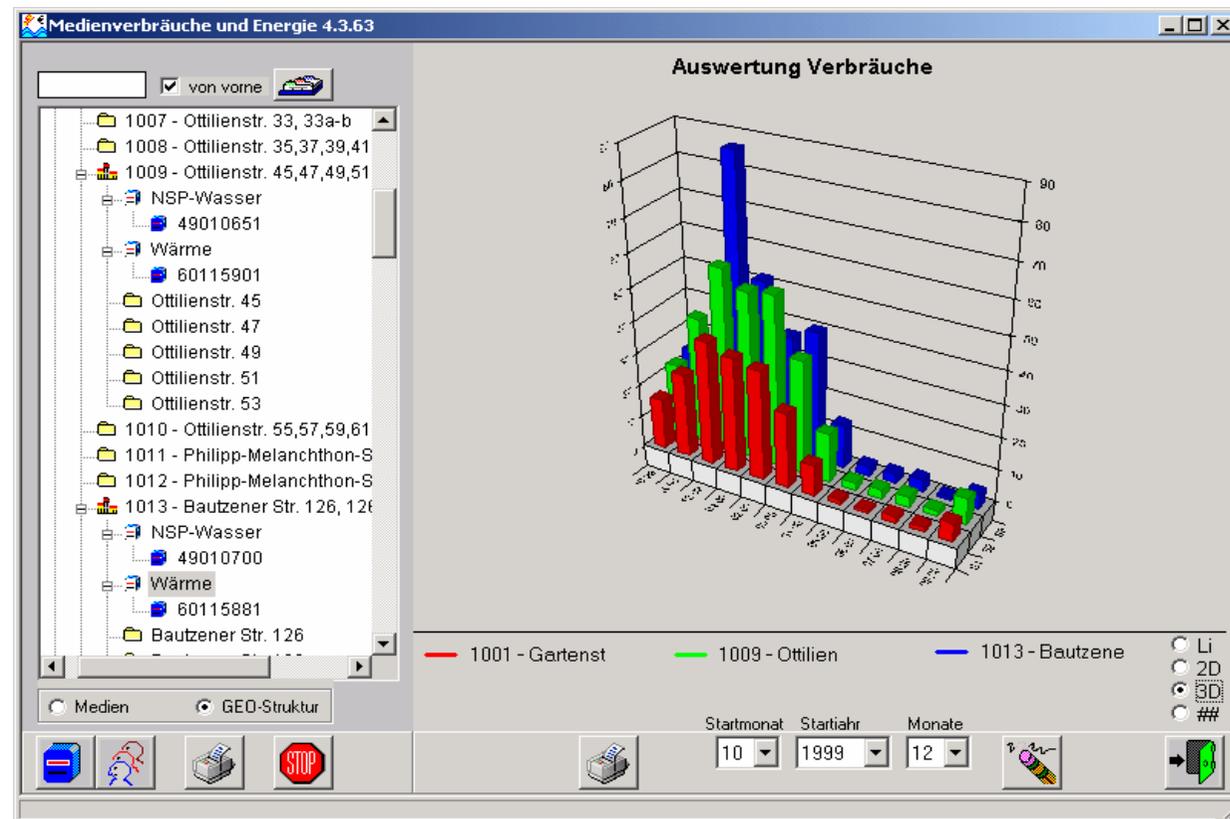
## Versorgung nach Mass

- **Online-Zugriff auf das Gerät und Datenvisualisierung mittels einer Steuerungssoftware**
- **Analyse der Verbrauchsentwicklung und des Medienbedarfs**
- **Anpassung der Anlagenfahrweise**
- **schnelle Reaktion auf Abweichungen**



# Analyse & Abrechnung

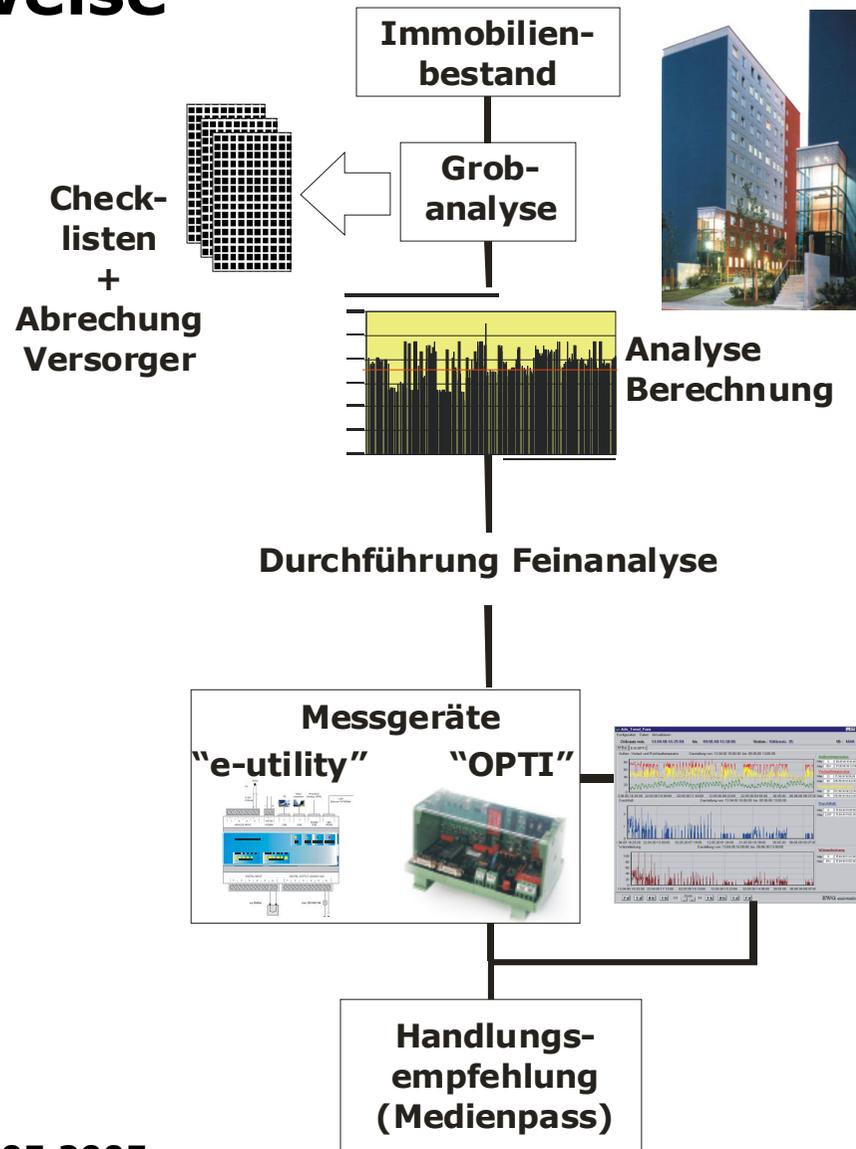
- permanente Zählerstandüberwachung
- Analyse von Abweichungen
- Auswertung von Verbräuchen
- Messdienst-daten-vorbereitung
- Kunden-abrechnung



# elektronische Handwerker- koppelung



# Vorgehensweise



# Vorgehensweise

Handlungsempfehlung  
(Medienpass)

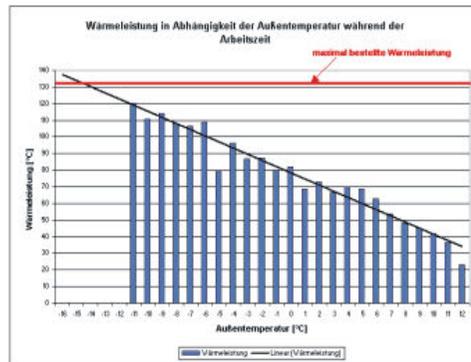
Anschlußwert  
Zusatzleistungen  
Klauseln  
Laufzeit

Vertragsanpassung

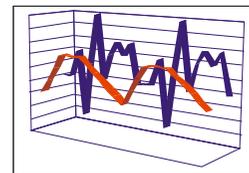
Anlagenanpassung



Umstellung/  
Versorgung



Fahrweise Technologie



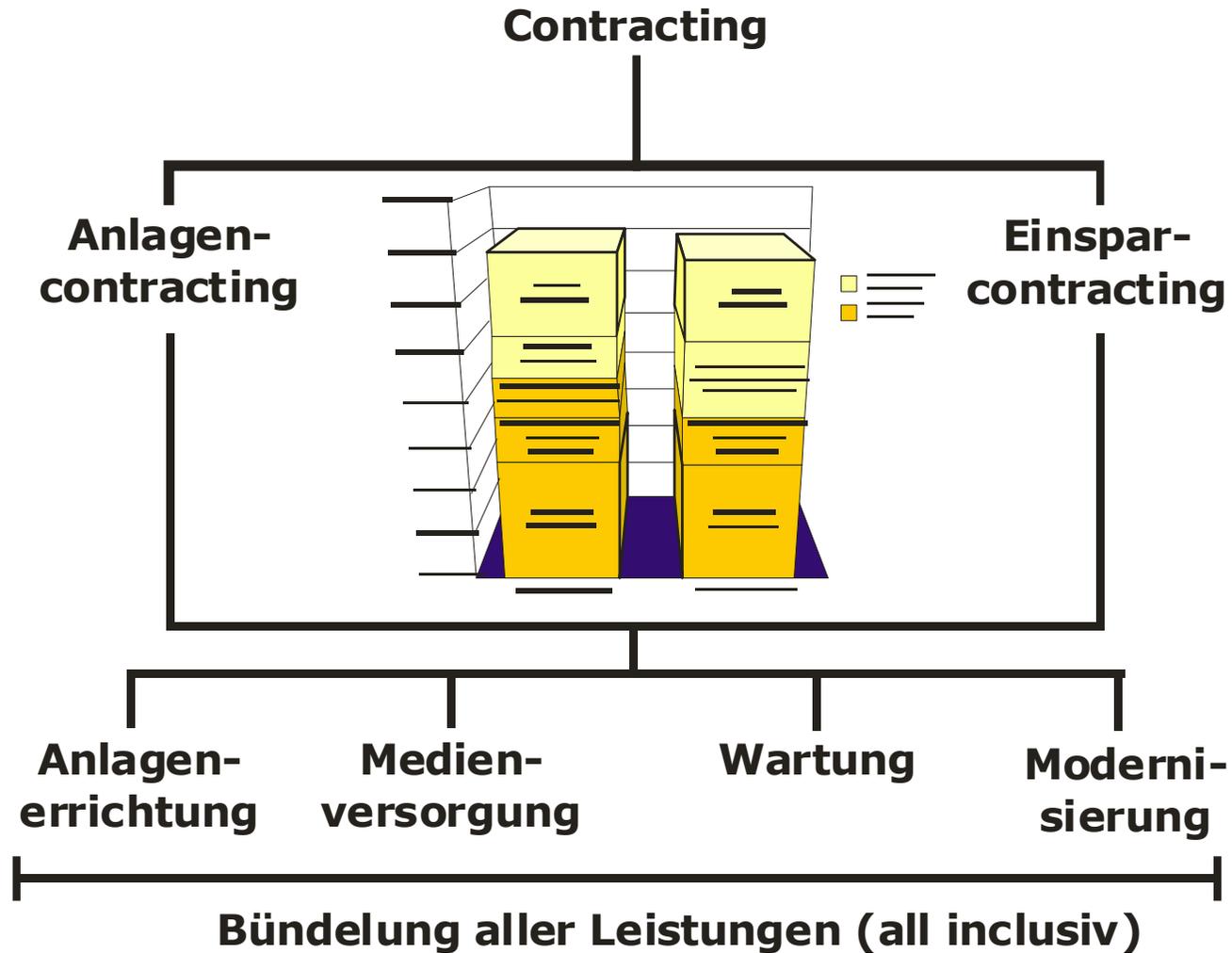
Zentral  
(FW, Gas)

Insellösung  
(Gas, Regenerativ)

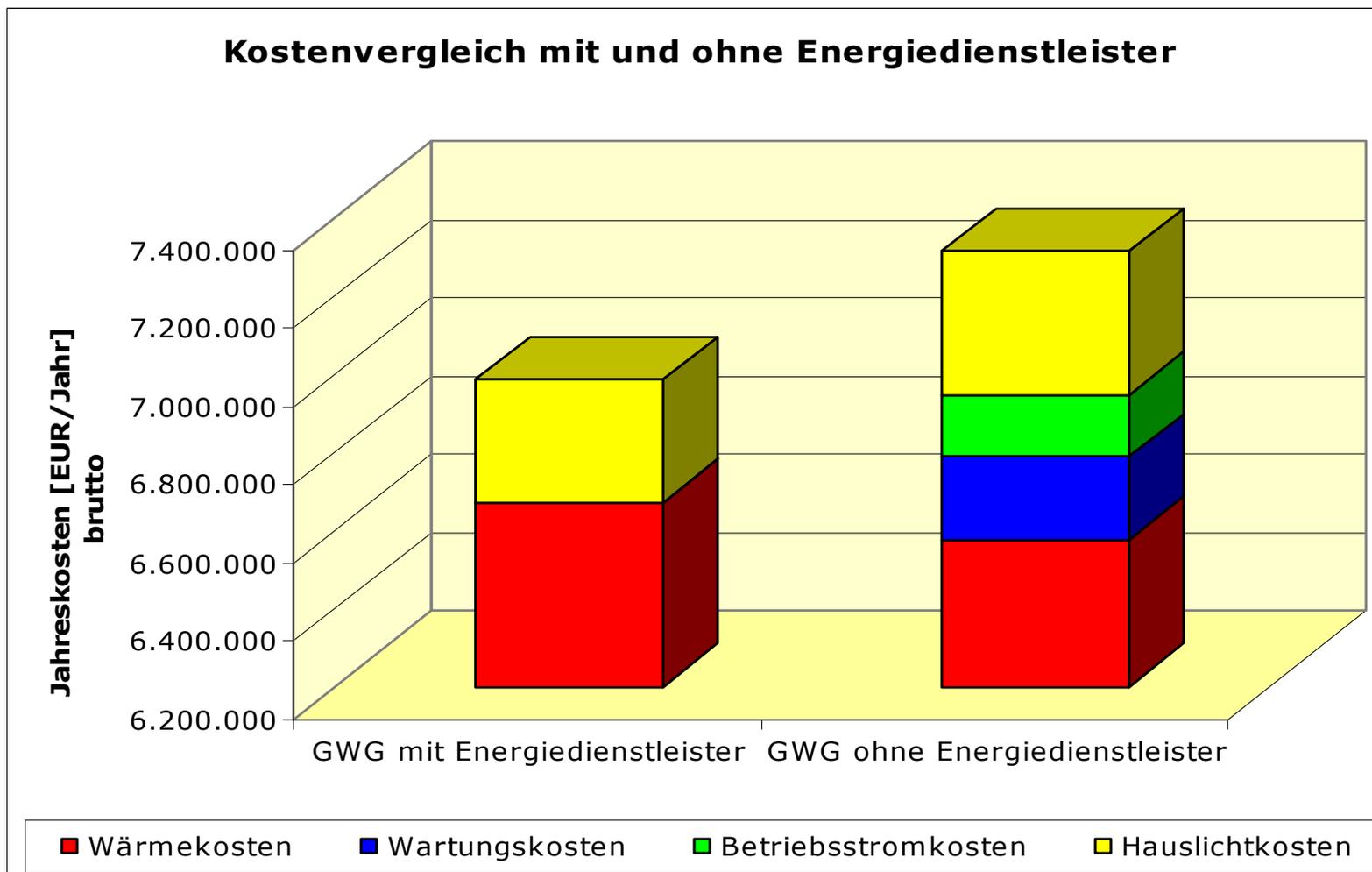
Contracting

Neuer  
Versorger

# Vorgehensweise



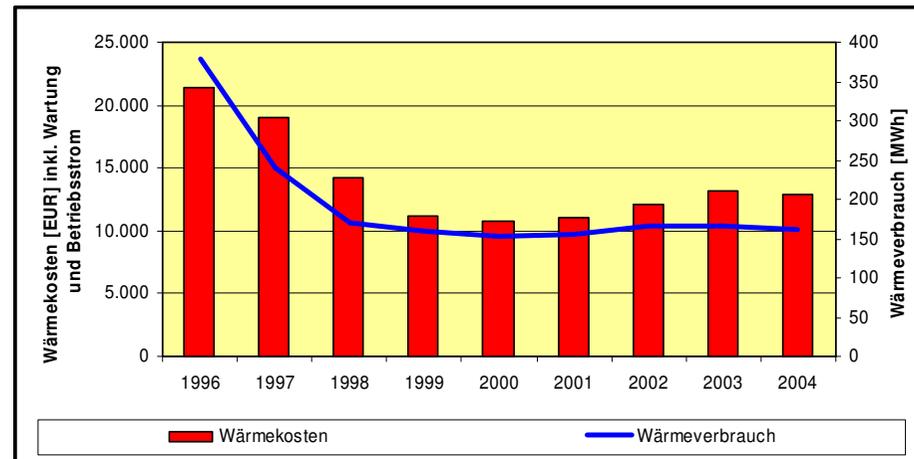
# Kostenvergleich



## Beispiel

**Wärmekostenreduzierung am Objekt Leipziger Straße 25-28 in Cottbus - das Objekt wurde 1963 errichtet und als Heizmedium dient Fernwärme. Es ist gelungen von 1996 bis heute die Gesamtkosten für die Wärmeversorgung von 21.474 € auf 12.945 € zu reduzieren, das entspricht rund 40% Senkung**

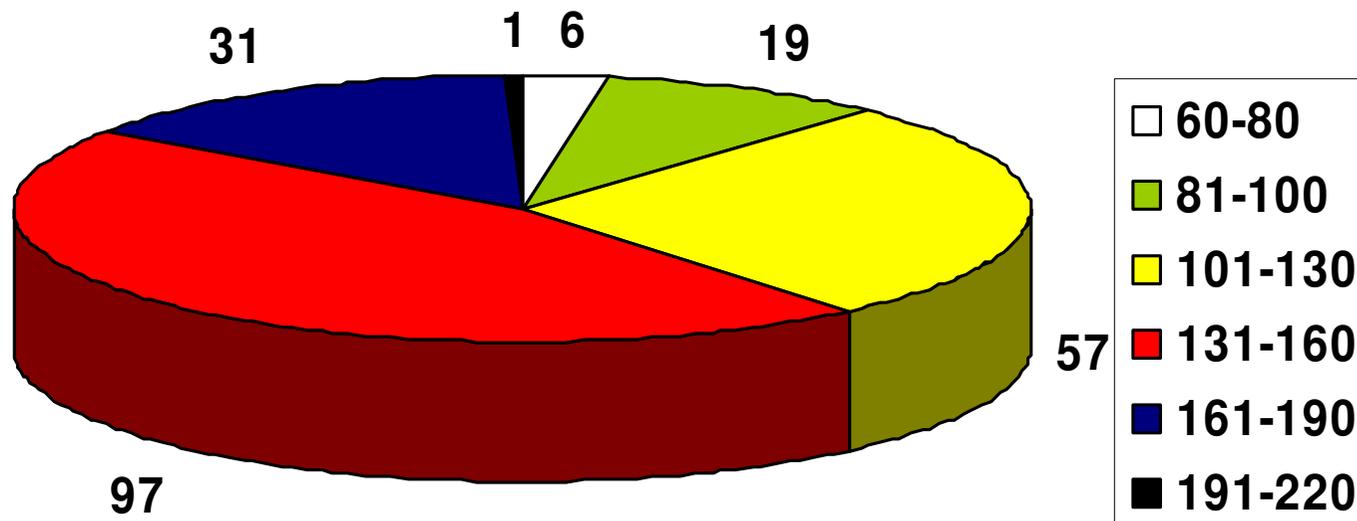
...



**... 1998 wurde eine komplette Sanierung des Objektes inklusive der Erneuerung der Außenhülle durch ein Wärmedämmverbundsystem vorgenommen. Zudem wurden ingenieur-technische Analysen durchgeführt und beispielsweise die Anlagenfahrweise den realen Verbräuchen und Hauptnutzungszeiten angepasst.**

## Beispiel Heizenergiebedarf 2001/2002

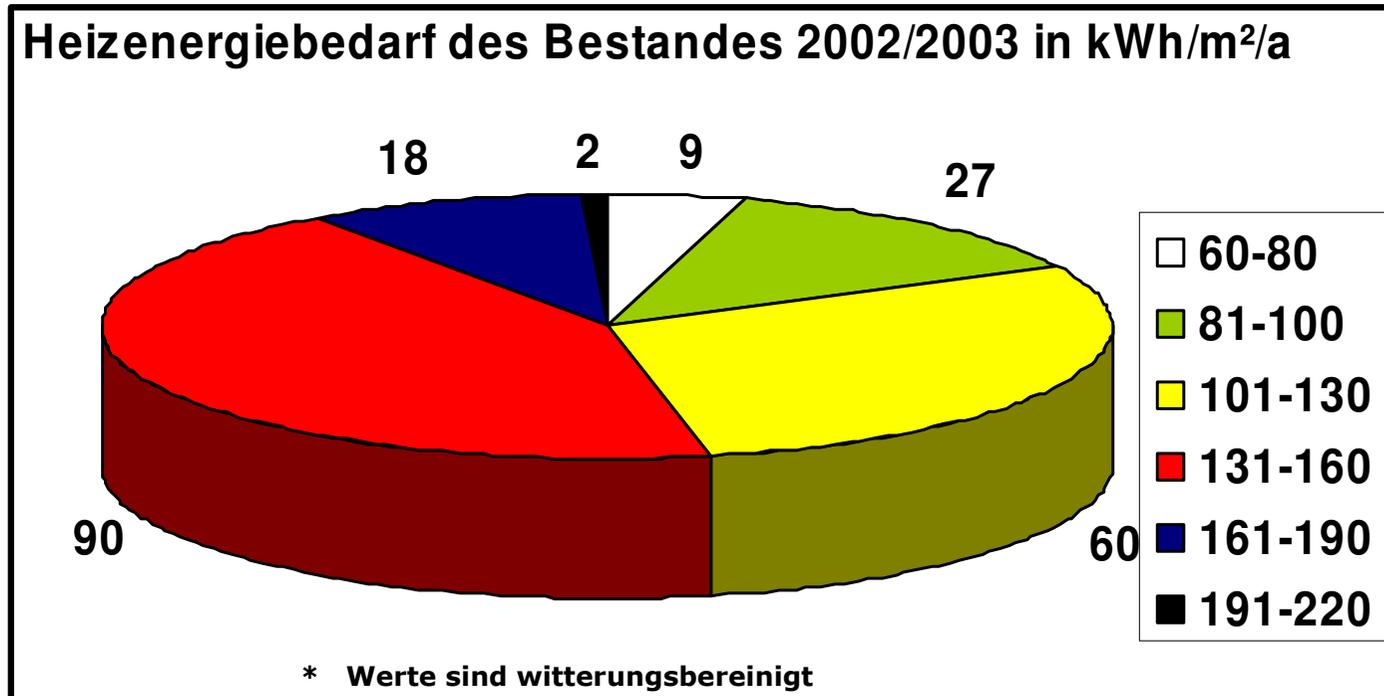
Heizenergiebedarf des Bestandes 2000/2001 in kWh/m<sup>2</sup>/a



\* Werte sind witterungsbereinigt

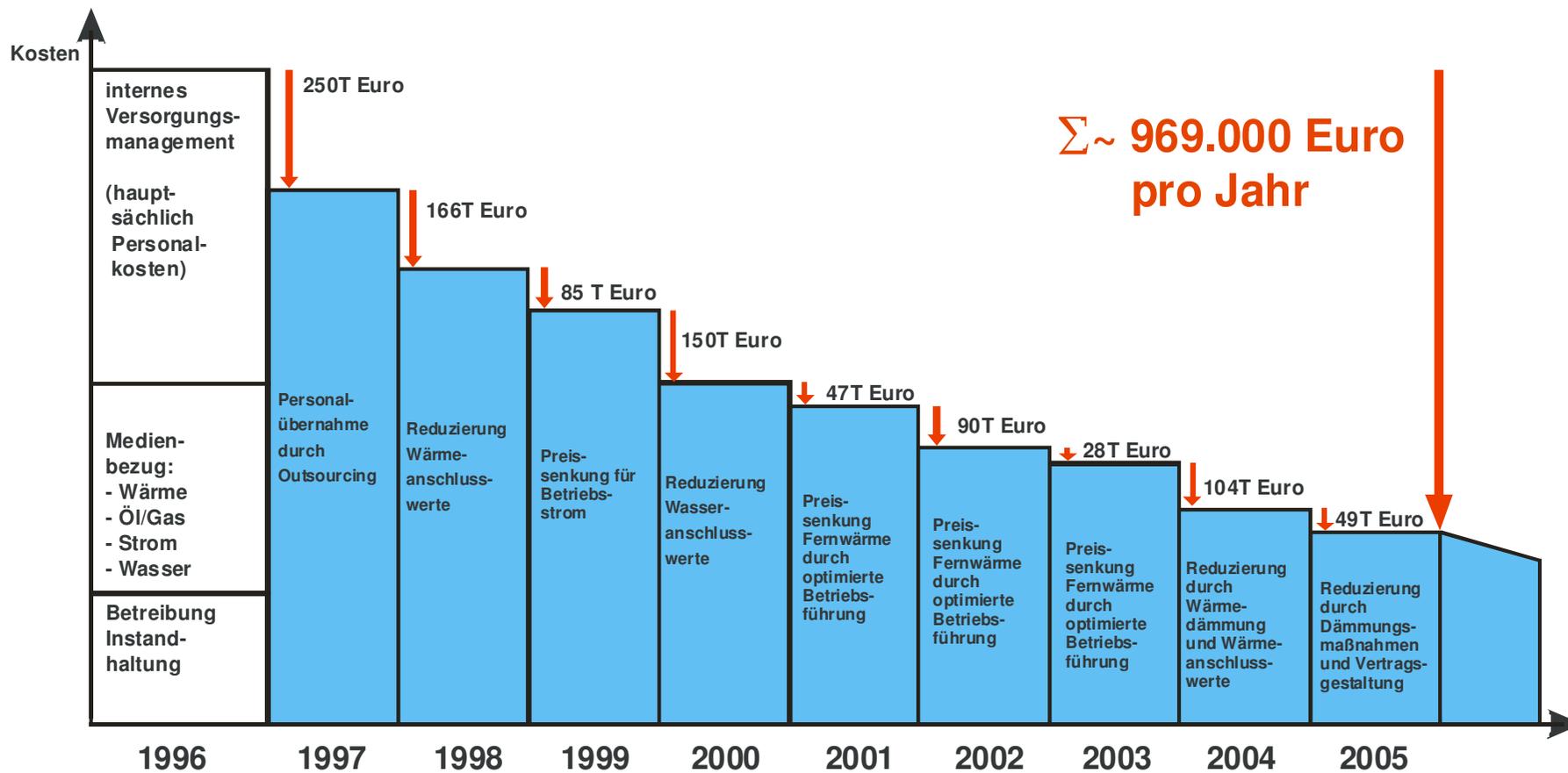
In Bezug auf den Heizenergiebedarf liegen 179 der 211 Objekte unter dem bundesrepublikanischen Durchschnitt von 160 kWh/m<sup>2</sup>/a, d.h. 85% des Bestandes liegt im Durchschnitt und 39% weit darunter. Der Durchschnittsverbrauch liegt bei 134 kWh/m<sup>2</sup>/a.

## Beispiel Heizenergiebedarf 2002/2003



In Bezug auf den Heizenergiebedarf liegen 186 der 206 Objekte unter dem bundesrepublikanischen Durchschnitt von 160 kWh/m<sup>2</sup>/a. Ein Großteil der Objekte, die noch einen Wärmeverbrauch über 160 kWh/m<sup>2</sup>/a aufweisen, sind bereits heute zur Modernisierung oder zum Abriss vorgesehen.

# Effekte



**Wir laden Sie hiermit ein,  
die Prozesse sich vor Ort in Cottbus  
in unserer Zentrale  
vorführen zu lassen.**

**[www.gwg-cottbus.de](http://www.gwg-cottbus.de)**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**