

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

# DER LETZTE MACHT DAS LICHT AUS?



**SCHWERPUNKT**  
Aus dem Krieg in ein  
sicheres Zuhause

**IM DIALOG**  
Sächsischer Staatsminister  
Thomas Schmidt (CDU)

# Editorial

---



Krisen und Katastrophen sind zwei ziemlich inflationär benutzte Begriffe. Im Kampf um die mediale Aufmerksamkeit müssen es wohl kräftige, angstmachende Formulierungen sein, um die Menschen aufzurütteln. Und da wird der „Größte Anzunehmende Unfall“, der GAU, schnell auch mal zum Super-GAU, obwohl der Superlativ längst ausgeschöpft ist. Aber vielleicht kommt demnächst trotzdem auch noch der Mega-Super-GAU.

Das Problem, was sich dahinter verbirgt, ist, dass diese Überreizung die Wahrnehmung trübt und die Menschen gleichgültiger macht. Denn jetzt, wo die Krise wirklich da ist, sind sich viele der Tragweite und Dramatik überhaupt noch nicht bewusst. Wir haben Krieg in Europa, nur ein einziges Land ist noch zwischen uns und dem tödlichen Konflikt. Die Folgen spüren aber auch wir schon massiv und die Wohnungswirtschaft insbesondere. Wieder suchen Geflüchtete Unterkünfte, und die Unsicherheit, wie lange der Konflikt noch andauert, wie er endet oder ob er sich noch ausweitet, ist enorm.

Die negativen Entwicklungen, die sich schon davor abzeichneten, haben sich nun beschleunigt und nehmen eine existenzielle Dimension an. Die Verwerfungen im Energiesektor, vor allem bei der Gasversorgung, führen zu Preissteigerungen, die nicht nur von den Menschen kaum getragen werden können, sondern auch für immer mehr Unternehmen zum Damoklesschwert werden. Die Wohnungsunternehmen sind davon gleich doppelt betroffen. Zum einen, weil auch für sie alles teurer wird, zum anderen, weil sie für ihre Mieter in Vorkasse gehen und überhaupt nicht klar ist, ob und wie sie die Kosten in gleicher Höhe zurückbekommen.

Begleitet werden diese düsteren Aussichten von den Problemen, die es vorher schon gab und die sich nun ebenfalls in einem nie dagewesenen Ausmaß präsentieren. Inzwischen ist es fast so, dass man zynisch meinen könnte, dass die explodierenden Baukosten gar nicht mehr die wirkliche Schwierigkeit sind. Denn selbst wenn man die Projekte noch bezahlen kann oder könnte, findet man keinen, der sie auch ausführt. Hat man das Glück, noch Firmen und Handwerker zu finden und zu binden, dann bringt man am besten die Baustoffe und das Material gleich selbst mit.

Gejammert wurde immer und Klappern gehört bekanntlich zum Handwerk. Doch das, was jetzt da ist, ist eine echte Krise, das sind fundamentale Herausforderungen. Wir aber geben nicht auf, denn wir spüren trotz aller Hindernisse den Willen und die Kraft unserer Mitgliedsunternehmen, auch diese Hürden zu meistern, auch dieses Tal zu durchschreiten. Wir als Verband stehen ihnen dabei zur Seite. Außerdem gibt es immer auch die positiven und schönen Beispiele, die zeigen, warum Wohnungswirtschaft Leidenschaft ist. Dies alles finden Sie hier in diesem Magazin.

Viel Spaß beim Blättern und Lesen dieses Magazins.

*Ihr Rainer Seifert*  
*Verbandsdirektor*



## INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**  
Der Letzte macht das Licht aus?
- 12 IM DIALOG**  
Sächsischer Staatsminister Thomas Schmidt über Landesrückbauprogramm, neue Bauordnung, Altschulden, die Lage im Bausektor und die Zukunft der sozialen Wohnraumförderung
- 16 SCHWERPUNKT**
  - Streitthema Mietpreisbremse
  - Gemeinschaftliche Wohnformen: Runder Tisch in Dresden
- 18 SCHWERPUNKT**  
Aus dem Krieg in ein sicheres Zuhause
- 22 SCHWERPUNKT**  
Neue Schnapsideen aus der Berliner Wohnungspolitik
- 24 STATISTIK 2021**  
Zahlen, bitte!
- 30 VERBANDSGESCHEHEN**
  - Rückblicke: Management Forum & Mitteldeutsche Multimediaturgung
  - 3 x 30 Jahre: Wir gratulieren
  - Neu im Team: Susan Gossner
  - Vor Ort & nah dran: Die Regionalkonferenzen 2022
  - Kapitulation vor der Natur? Keine Option.
  - Parlamentarischer Abend in bewegten Zeiten
- 36 ENGAGEMENT**  
Bad Elster: Ein Novum genau zur richtigen Zeit
- 38 ENGAGEMENT**  
Chemnitz: Die „Schulmacher“ starten durch
- 40 ENGAGEMENT**  
Schneeberg: Neues Leben in der „Alten Post“
- 42 ENGAGEMENT**  
Leipzig: 1:0 für gesunde Ernährung
- 44 SPEZIAL**  
Berater Dr. Frank Winkler im Gespräch
- 46 FÖRDERMITGLIEDER**  
Auf Wachstumskurs: vdw Sachsen begrüßt neue Fördermitglieder
- 48 WELT UND WOHNEN**
  - Österreich: Leerstandsabgabe auf dem Vormarsch
  - BGH-Urteil zu Betriebskosten: Rauchmelder nicht umlagefähig
  - Städtevergleich: Relativ viele Quadratmeter für gleiche Miete in Dresden und Leipzig
  - Paris: Prestige-Projekt eingeweiht
- 50 BILDUNG**  
Das neue Magazin „Bildung AKTUELL“ ist da

## IMPRESSUM

**vdw AKTUELL**  
Das vdw Sachsen Magazin

**Herausgeber:**  
vdw Sachsen  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.  
Am Brauhaus 8, 01099 Dresden  
Tel.: 0351 49177-0  
Fax: 0351 49177-11  
Mail: info@vdw-sachsen.de  
Web: www.vdw-sachsen.de

**Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):**  
Rainer Seifert, Verbandsdirektor

**Ansprechpartner:**  
Alexander Müller, vdw Sachsen  
Tel.: 0351 49177-21  
Fax: 0351 49177-11  
Mail: amueller@vdw-sachsen.de

**Konzept, Texte und grafische Umsetzung:**  
my:uniquate GmbH  
Arno-Loose-Villa  
Horst-Menzel-Straße 12 – 09112 Chemnitz

**unter redaktioneller Mitarbeit des vdw Sachsen**

**Anzeigen:**  
scharfe media GmbH  
Freiberger Straße 114 – 01159 Dresden  
Tel.: 0351 4244 7010  
Mail: info@scharfe-media.de

**Druck:**  
Druckerei Willy Gröer GmbH & Co. KG – Chemnitz

**Fotos und Illustrationen:**  
freshcare/shutterstock, Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH, Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Wohnbau Radeberg Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH, BMWK/Dominik Butzmann, Bundesregierung/Jesco Denzel, beboy/shutterstock, Foto-Atelier Klemm, ImageFlow/shutterstock, Stadt Dresden, Wohnbaugesellschaft Zittau mbH, Imagesines/iStock, Wohnungsgesellschaft Riesa mbH, Christoph Kadur/shutterstock, sivVector/shutterstock, metamorworks/iStock, Andrey Suslov/shutterstock, Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Dple Witsanu/shutterstock, Berents/shutterstock, Susan Gossner, Art Kovalenco/shutterstock, Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster, GGG - Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH, DaLiu/iStock, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, ex\_artist/shutterstock, M.Stasy/shutterstock, clu/iStock, Ralf Rangnick Stiftung/GEPA pictures, Winning7799/shutterstock, Oksana Mizina/shutterstock, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Finanz- u. Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH, BELFOR Deutschland GmbH, Antoha713/shutterstock, wavebreakmedia/shutterstock, Diki Viper/shutterstock, Simon Menges, Taurus106/shutterstock, vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

**Produktionsjahr:** 2022

**Copyright by:**  
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

**Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:**  
21.10.2022

Der vdw Sachsen ist Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



# DER LETZTE MACHT DAS LICHT AUS?

**EXPLODIERENDE BAU- UND ENERGIEPREISE, FACHKRÄFTE- UND MATERIALMANGEL, STEIGENDE BAUZINSEN, GALOPPIERENDE INFLATION UND FÖRDERCHAOS: ES SIND KEINE GUTEN ZEITEN FÜR INVESTITIONEN IN WOHNGBÄUDE, DIE ANGESICHTS DER KLIMAZIELE UND EINER DROHENDEN ENERGIEKRISE ABER DRINGEND NOTWENDIG WÄREN. LÄSST SICH EIN INVESTITIONSKOLLAPS NOCH VERHINDERN?**

Es wirkt recht unscheinbar, das kleine Mehrfamilienhaus am Remtengrüner Weg 31 in Adorf im Vogtland. Baujahr 1963, 270 Quadratmeter beheizte Wohnfläche, hübscher Ausblick auf einen benachbarten Biohof. Doch schaut man hinter die Mauern, zum Beispiel in den Keller, offenbart sich schnell: Dieses Haus steckt voller Innovationen. Gemeinsam mit namhaften Partnern wie dem Fraunhofer-Institut ISE, Bosch oder dem Fassadenhersteller Beck+Heun hat die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH (WG Adorf) hier ein besonderes Projekt umgesetzt, das in Sachen Energieeffizienz, Klimaschutz und modernes Heizen neue Standards setzen könnte. Gefördert vom Bundeswirtschaftsministerium und unterstützt vom Forschungszentrum Jülich wird in Adorf am lebenden Objekt geforscht: Das Gebäude wurde in bewohntem Zustand saniert und mit neuester Technik, die zum Teil noch gar nicht am Markt ist, so umgebaut, dass Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich gesenkt werden.

„Das Haus stand vor einer ungewissen Zukunft“, erklärt Kay Burmeister, Geschäftsführer der WG Adorf, bei einem Rundgang. „Aber dann haben wir festgestellt, dass sich das Gebäude perfekt eignen würde als Modellprojekt, um auszuloten, was in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand so alles möglich ist.“ So entwickelte sich die Idee des Forschungsprojekts – und heute steht in Adorf ein Klimaschutz-Vorzeigehaus, für das sich jüngst sogar der Großvermieter NEUE HEIMAT TIROL interessierte und mit einer Delegation nach Adorf kam. „Auch vom Umweltdezernat der Stadt München hatten wir schon eine Anfrage.“

Kernstück ist eine neu eingebaute Hybridanlage zum Heizen mit Außenluft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel, die über eine neuartige Feinregeltechnik verfügt. Sie wird dafür sorgen, dass der Heizwärmebedarf sinkt, die Heizkreistempe-



ratur reduziert werden kann und sowohl Deckungsanteil als auch Effizienz der Wärmepumpe steigen. Kombiniert ist die Anlage mit einem neuen Lüftungskonzept, das auf einer dezentralen raumweisen Lüftung mit fassadenintegrierten Luftkanälen und Lüftungsgeräten im Sockel basiert. Die Sanierung des Gebäudes umfasste unter anderem den Einbau von Verbundfenstern sowie eine doppelte Dämmung des Daches und der Außenwand. Ein weiterer zentraler Bestandteil des Projekts ist die eingebaute Messtechnik, die in den kommenden Jahren genaue Erkenntnisse darüber liefern soll, welche Effekte die neue Anlage und die Sanierungsmaßnahmen bringen. „Ziel ist nicht nur, die Forschung voranzubringen, sondern auch eine gewisse Marktreife zu entwickeln, denn die Klimaschutzziele erreichen wir nicht im

Neubau, sondern nur mit intelligenten Lösungen für den

Bestand“, sagt Geschäftsführer Kay Burmeister.

„Als wir mit dem Projekt gestartet sind, war an die Turbulenzen auf den Energiemärkten und den Krieg in der Ukraine noch nicht zu denken. Auch angesichts

dieser Entwicklungen ist der Ansatz, den wir gemeinsam mit den Partnern verfolgen, aktueller denn je.“

### ERSTE ERKENNTNISSE SIND VIELVERSPECHEND, ABER ES BLEIBT EIN PFERDEFUSS

Das Klimaschutz-Vorzeigehaus in Adorf hat bereits viel Aufmerksamkeit bekommen. Auch erste Erkenntnisse nach der Fertigstellung sind vielversprechend: „Die Mieter haben uns eine deutliche Verbesserung der Wärmeerhaltung und des Raumklimas bestätigt“, so Kay Burmeister. „Bis zu 20 Prozent Einsparung bei den Nebenkosten versprechen wir uns, Genaueres müssen nun die Zahlen zeigen, die erhoben werden.“ Ein Pferdefuß, der einer Marktreife derzeit noch im Weg steht, bleibt allerdings: die Kosten. „Wir haben ein baugleiches weiteres Objekt, bei dem wir die Sanierung wiederholen könnten, aber dafür braucht es eine deutlich bessere und vor allem verlässlichere Förderung, als wir sie im Moment sehen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Baukosten.“ Und hier beginnt das Problem.

Um in Sachen klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 spürbar voranzukommen, sind in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen notwendig. Selbst ohne den Fachkräftemangel am Bau und die exorbitanten Baukostensteigerungen, die gerade um sich greifen, wäre das eine nur mit erheblicher

langfristiger Zusatzförderung machbare Aufgabe. Im Zuge der Energiemarkt-Turbulenzen und des Ukraine-Krieges sind zudem ganz neue Fragen der Versorgungssicherheit hinzugekommen, die die Sache weiter verkomplizieren. Um unabhängiger von fossilen Brennstoff-



**DIE KLIMASCHUTZZIELE ERREICHEN WIR NICHT IM NEUBAU, SONDERN NUR MIT INTELLIGENTEN LÖSUNGEN FÜR DEN BESTAND.**

fen zu werden, müsste alles noch schneller gehen, was den Druck auf den Markt weiter erhöht und die Preise noch mehr in die Höhe schnellen lässt. Gleichzeitig sollen nach dem Wunsch der Politik aber die Mieten nicht steigen: In den Metropolen Dresden und Leipzig, die im Bundesvergleich der Großstädte in Sachen Mietpreise eigentlich sehr gut abschneiden und gerade in Größenordnungen neue Sozialwohnungen bekommen, wurde soeben die Mietpreisbremse eingeführt. Dass bei der Bezahlbarkeit des Wohnens überhaupt nicht die Kaltmieten, sondern die Nebenkosten zum massiven Problem mit erheblicher Sprengkraft geworden sind, wird noch wenig registriert. Und in der Förderpolitik herrscht seit dem plötzlichen Förderstopp Anfang des Jahres ein selten dagewesenes Chaos, das die langfristige Planung von großen Vorhaben enorm erschwert. Mehr noch: Mit verschärften Auflagen treibt die Politik die Kosten sogar noch weiter in die Höhe. Man muss nicht Finanzmathematik oder Immobilienökonomie studiert haben, um festzustellen, dass hier etwas gehörig schief läuft.



### FÖRDERSTOPP: GROSSES LOS ODER NIETE

Der KfW-Förderstopp Anfang des Jahres hat die Branche kalt erwischt. Quasi nach dem Zufallsprinzip konnten von langer Hand geplante Investitionen in gutes, bezahlbares, klimafreundliches Wohnen der Zukunft stattfinden – oder auch nicht. Der Zeitpunkt der beabsichtigten Antragstellung entpuppte sich wie an einer Jahrmarktbude entweder als großes Los oder als Niete. Glück gehabt hat man bei der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH (WVG). „Aber es war sehr, sehr knapp“, schildert WVG-Geschäftsführerin Sophia Mäschker. „An einem Freitag wurde der Antrag für unser größtes Sanierungsvorhaben der letzten Jahre scharfgeschaltet, direkt am darauffolgenden Montag erhielten wir einen Anruf, dass die Förderung gestoppt ist. Um ein Haar wäre also die gesamte Vorbereitung umsonst gewesen – oder wir hätten das Projekt kostspielig umplanen müssen mit ungewissem Ausgang.“ Das blieb der WVG glücklicherweise erspart, der Baubeginn wenige Wochen später konnte planmäßig stattfinden: Im Rahmen einer energie-

tischen Komplexsanierung entstehen für rund 4,9 Millionen Euro insgesamt 34 Wohnungen unterschiedlicher Größe, mit Aufzug, Balkon und neuen Akzenten in Sachen Energie und Klimaschutz. „Mit Photovoltaik auf dem Dach setzen wir auf dezentrale Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen in Form eines Mieterstrommodells gemeinsam mit einem Energieversorger“, erklärt Sophia Mäschker. „Das hatte auch größere Auswirkungen auf die Bauplanung, wir sind weg vom Schieferdach hin zu einem Dach aus Metall gegangen.“ Wärmepumpen wären nicht möglich gewesen, da sich der Wohnblock in einem Fernwärmesatzungsgebiet befindet. „Die Fernwärme wird aber klimafreundlich mit Biogas-Anteil produziert.“

### GEWALTIGER KRAFTAKT FÜR KLEINE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Für ein kleines Wohnungsunternehmen mit rund 1.000 bewirtschafteten Wohnungen und neun Mitarbeiterin-

nen und Mitarbeitern inklusive Geschäftsführerin ist die Komplexsanierung nicht nur finanziell ein gewaltiger Kraftakt. „Deshalb ist es umso ärgerlicher, dass uns im Moment von der Politik so viele Steine in den Weg gelegt werden“, sagt



**AN EIN WEITERES  
SANIERUNGS-  
PROJEKT DIESER  
GRÖSSEN-  
ORDNUNG IST  
DERZEIT NICHT  
ZU DENKEN.**

die WVG-Chefin. „Allein die neuen monatlichen Informationspflichten aus der Heizkostenverordnung, die Grundsteuerreform, der CO<sub>2</sub>-Preis und der Zensus bringen einen riesigen bürokratischen Extraaufwand für unser kleines Team mit sich. Daneben sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen immer auch ein Stück weit Sozialamt, Berater und Seelsorger für unsere Mieter – zum Beispiel in Trennungssituationen oder bei Fragen rund um das Wohngeld. Und nebenher wird auch die Finanzierung von Bauprojekten gerade für kleine Unternehmen im ländlichen Raum immer schwieriger und kostet in der Vorbereitung immer mehr Ressourcen.“ Mitten in diese Gemengelage kommt



# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder  
[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,  
was verbindet.

nun neben der Bau- und Energiekostenexplosion auch noch die wachsende Unsicherheit zur künftigen Förderung. „Die Wohnungen, die wir gerade komplex sanieren, werden wir für 8 Euro pro Quadratmeter anbieten, was für Altenberger Verhältnisse sehr viel, angesichts der Baukosten aber eher niedrig angesetzt ist“, sagt Sophia Mäschker. „Wir hätten weitere ähnliche Objekte, aber an ein weiteres Sanierungsprojekt dieser Größenordnung ist derzeit nicht zu denken.



**AM ENDE HÄTTE  
WIR ENTWEDER  
VERGLEICHSWEISE  
HOHE MIETEN  
VERLANGEN  
MÜSSEN ODER DAS  
PROJEKT HÄTTE  
SICH ABSOLUT  
NICHT GERECHNET.**

Ohnehin wird es schwer, bei den aktuellen Rahmenbedingungen überhaupt neue Investitionen auf den Weg zu bringen.“ Die aktuelle Großinvestition wäre, wenn der Projektstart erst heute wäre, sehr wahrscheinlich so nicht umsetzbar gewesen.

#### **FÖRDERUNG? APRIL, APRIL !**

Wie es sich anfühlt, wenn man ein ambitioniertes Neubauprojekt in Planung hat und plötzlich die fest einkalkulierte Förderung wegbricht, weiß Sven Lauter. „In unserem ersten Neubau seit Ende der 90er Jahre sollten 40 Wohnungen entstehen, davon 32 große Vier- und Fünfraumwohnungen für Familien“, schildert der Geschäftsführer der Wohnbau Radeberg Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH. „Große Wohnungen sind im Speckgürtel von Dresden stark

nachgefragt und im Neubau lässt sich auch in Sachen Energieeffizienz, Klimaschutz und aktueller Wohnwünsche vieles besser umsetzen als im Bestand.“ Mit Förderung hätte es das Unternehmen geschafft, trotz enorm hoher Baukosten die Mieten deutlich unter 10 Euro pro Quadratmeter zu halten. Doch als das Unternehmen mitten in der Vorplanung war, machte plötzlich der KfW-Förderstopp einen dicken Strich durch die Rechnung. „Wir haben eine Vergleichsrechnung gemacht, ob das Projekt auch mit den neuen, deutlich schlechteren Förderbedingungen umsetzbar wäre“, erklärt Sven Lauter.

„Das hat viel Zeit und Geld gekostet und am Ende haben wir uns dagegen entschieden. Allein der Schwenk vom EH55- auf den EH40-Standard hätte nochmals rund 10 Prozent Mehrkosten mit sich gebracht, neue Anforderungen an die Nachhaltigkeit hätten es noch weiter verkompliziert. Am Ende hätten wir entweder vergleichsweise hohe Mieten verlangen müssen oder das Projekt hätte sich absolut nicht gerechnet. Beides wäre für uns als kommunales Wohnungsunternehmen keine Option gewesen.“ Nun hat die Wohnbau Radeberg das Neubauprojekt im ursprünglich angedachten EH55-Standard neu geplant – ohne die Förderung, die auch im Sinne der künftigen Mieter gewesen wäre. Baustart soll 2023 sein, für das Jahr 2025 ist die Fertigstellung anvisiert. Klar ist aber: Es wird deutlich teurer.

#### **„WIR FINANZIEREN JETZT DE FACTO DIE HEIZKOSTEN DER MIETER MIT“**

Auf künftige Investitionen blickt man in Radeberg – ähnlich wie in Adorf und Altenberg – mit großer Sorge. „Die Politik darf nicht nur Ziele setzen, son-

dern muss sie auch ausreichend mitfinanzieren, damit Klimaschutz am Ende für alle bezahlbar bleibt“, fordert Sven Lauter. „Vor allem aber braucht es Verlässlichkeit, damit eine langfristig denkende Branche wie die Wohnungswirtschaft sinnvoll planen kann.“ Vor diesem Hintergrund sieht er nicht nur aktuell diskutierte Pläne wie eine Solar-dachpflicht im Bestand kritisch, sondern auch die gerade beschlossene Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter. „Wir finanzieren jetzt de facto die Heizkosten der Mieter mit“, konstatiert der Chef der Wohnbau Radeberg. „Auch das erschwert künftige Investitionen.“ Der Kompromiss, auf den sich Wirtschafts-, Bau- und Justizministerium geeinigt haben, sieht statt einer pauschalen 50/50-Aufteilung jetzt ein Stufenmodell vor, das auch den Gebäudezustand einbezieht. „Vermieter erhalten einen Anreiz, um in energetische Sanierungen zu investieren“, findet Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). „Mieter bleiben motiviert, den Energieverbrauch zu senken.“ Auch Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Die Grünen) zeigt sich zufrieden: „Wir haben eine Lösung gefunden, die sozial gerecht ist“, sagt er und schiebt fast beiläufig noch diesen Satz hinterher: „Angesichts der Heterogenität von Nichtwohngebäuden werden wir zunächst keine 50/50-Aufteilung anwenden.“ Das heißt: Es ist nicht ganz unwahrscheinlich, dass man bei Wohngebäuden vielleicht doch noch zur ursprünglich geplanten pauschalen 50/50-Aufteilung zurückgeht, die für Vermieter noch mehr Kosten mit sich bringen würde als das Stufenmodell, das auch schon seine Tücken hat. „Die Werte, die zugrunde gelegt werden, sind sehr ambitioniert: Die Mehrzahl der Objekte liegt deutlich über dem Median“, analysiert der Berater Dr. Frank Winkler. „Tendenziell werden die Vermieter also einen deutlich hö-

heren Anteil zu tragen haben als die Mieter.“

**EINE LENKUNGSABGABE, DIE NICHT LENKT?**

Ob der erhoffte Effekt eintreten wird, darüber gehen die Meinungen und Prognosen weit auseinander. „Wir sorgen



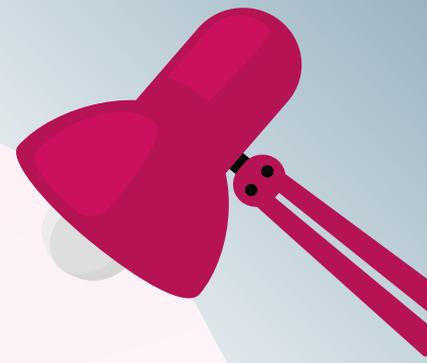
**ANGESICHTS DER HETEROGENITÄT VON NICHT-WOHNGEBÄUDEN WERDEN WIR ZUNÄCHST KEINE 50/50-AUFTEILUNG ANWENDEN.**

dafür, dass der CO<sub>2</sub>-Preis seine beabsichtigte klimapolitische Lenkungswirkung im Gebäudesektor entfalten kann“, ist Bundesbauministerin Klara Geywitz überzeugt. In der Wohnungswirtschaft zweifelt man daran. „Die finanziellen Mittel, die den Wohnungsunternehmen durch den CO<sub>2</sub>-Preis genommen werden, fehlen für notwendige Investitionen“, gibt Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, zu bedenken. „Auf Seiten der Mieter sollte das Instrument durch eine Verteuerung von Energie eine Lenkungswirkung entfalten, die aber durch die aktuelle Preisexplosion auf den Energiemärkten auch obsolet ist.“ In dieser Situation sei der CO<sub>2</sub>-Preis sogar kontraproduktiv, weil die Politik damit die ohnehin schon teure Energie zusätzlich und vermeidbar noch teurer macht. Die Forderung der Wohnungswirtschaft, den CO<sub>2</sub>-Preis befristet auszusetzen, um die Preisexplosion bei den Nebenkosten zumindest etwas abzumildern, stößt in der Regierung allerdings auf taube Ohren.

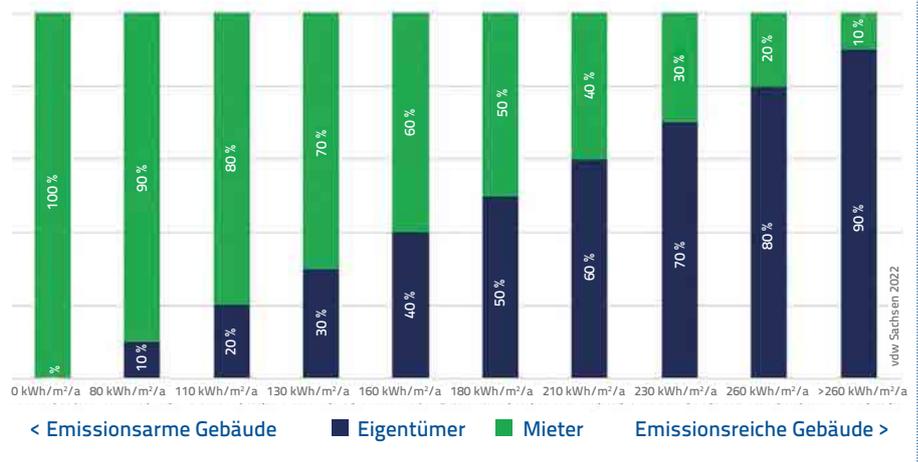
**NEUER FÖRDERTOPF INNERHALB WENIGER STUNDEN AUFGEBRAUCHT**

Und was ist mit der Forderung nach verlässlicher Förderung, die auch den explodierenden Baukosten und den Planungsvorläufen in der Branche endlich gerecht wird? Ein kurzer Blick auf die Anschlussförderung nach dem abrupten KfW-Förderstopp spricht Bände. Als am 20. April die Antragstellung für die neue Neubauförderung startete, war die zur Verfügung gestellte Summe von 1 Milliarde Euro, die sowohl für Wohn- als auch Nichtwohngebäude reichen sollte, innerhalb weniger Stunden aufgebraucht. Bereits im Vorfeld „wurde damit gerechnet, dass diese Summe sehr schnell verbraucht sein würde“, sagte ein Sprecher aus Robert Habecks Ministerium noch am selben Tag. „Daher war von Anfang an geplant, direkt im Anschluss Stufe 2 zu starten.“ Da-

siegel Nachhaltiges Gebäude“ möglich. Heißt im Klartext: Stufe 1 war von vornherein nur ein Feigenblatt, Stufe 2 verschärft die Förderbedingungen massiv zulasten der Baukosten – und das ist noch längst nicht das Ende der Fahnenstange, denn Stufe 2 gilt nur bis Ende des Jahres. „Als dritter und finaler Schritt der Neuausrichtung der Neubauförderung ist ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel ‚Klimafreundliches Bauen‘ vorgesehen“, so das Ministerium. Es wird also nochmals verschärft und verteuert, wie auch ein Blick auf die



**10-STUFEN-MODELL ZUR CO<sub>2</sub>-PREIS-VERTEILUNG**



rin wird die Neubauförderung „nahtlos, aber mit anspruchsvolleren Konditionen fortgeführt“ und ist „nur noch in Kombination mit dem Qualitäts-

geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zeigt. Darin soll unter anderem der EH55-Standard als gesetzliche Untergrenze zementiert



**WIR HABEN KEINE ZEIT ZU VERLIEREN. DIE NÄCHSTEN JAHRE MUSS ES EINEN DEUTLICHEN SCHUB NACH VORNE AUF DEM WOHNUNGSMARKT GEBEN.**

werden, der schon jetzt zu einem regelrechten Neubaustopp in der Branche geführt hat. Nach einer aktuellen Umfrage des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW mussten zwei Drittel der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland Neubauprojekte zurückstellen, knapp ein Viertel sah sich gezwungen, den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern komplett aufzugeben. Auch bei Modernisierungsprojekten ist die Lage dramatisch: Etwas mehr als zwei Drittel der Unternehmen müssen geplante Umbauprojekte hin zu klimaschonenden und altersgerechten Wohnungen auf Eis legen, rund 13 Prozent geben die geplanten Maßnahmen ganz auf. Es droht ein Investitionskollaps.

**„BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM“: ERSTE ERGEBNISSE IM HERBST**

Um den völligen Stillstand bei Neubau und Sanierung noch zu verhindern und ihr ausgerufenes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wenigstens teilweise zu erreichen, setzt Bundesbauministerin Klara Geywitz große

Hoffnungen in das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, das sie wiederbelebt hat. Eines der wichtigsten Ziele: eine „Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“. Dafür sollen Planungsprozesse beschleunigt, notwendiges Bauland mobilisiert und Baukosten begrenzt werden. Letzterer Punkt ist der aktuell wohl drängendste angesichts der starken Preissteigerungen, die man sowohl bundesweit als auch heruntergebrochen auf Sachsen konstatieren muss. Bis Herbst soll das Bündnis erste Ergebnisse liefern. „Wir haben keine Zeit zu verlieren“, mahnt die Ministerin zur Eile. „Die nächsten

selhaft. Es bräuchte eine effektive Baupreisbremse, die sich nur mit weniger Auflagen umsetzen ließe. Doch diese Baupreisbremse ist nicht in Sicht.

**WO BLEIBT DIE ENERGIEPREISBREMSE?**

Eine weitere Bremse, die es dringend bräuchte, wäre eine Energiepreisbremse. „Die extreme Sprengkraft der Preisexplosion bei den Nebenkosten wird immer noch völlig unterschätzt, weil die Menschen sie – anders als zum Beispiel beim Tanken – noch nicht direkt spüren“, warnt Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Mit der zeitversetzten Betriebskostenabrechnung im kommenden Jahr wird es bei vielen Haushalten quer durch alle Bevölkerungsschichten ein böses Erwachen geben. Daran ändern auch Einmalzahlungen wenig. Im Bereich Gebäudeenergie muss die Politik viel, viel mehr tun – und zwar schnell.“ Rainer Seifert sieht dabei neben der Sicherstellung der Versorgungssicherheit vor allem drei Punkte: „Schritt 1: Alles, was lokale, dezentrale Energieerzeugung vor Ort im Quartier behindert, muss

auf den Prüfstand. Das beginnt bei Steuern und Abgaben und geht bis hin zur Vereinfachung der Bürokratie bei Mieterstrommodellen. Schritt 2: Der CO<sub>2</sub>-Preis als künstlich geschaffener Kostentreiber für Energie muss vorübergehend ausgesetzt werden, bis sich die Märkte wieder etwas beruhigt haben. Schritt 3: Alles, was Investitionen in erneuerbare Energien für Mietshäuser

**BAUPREISENTWICKLUNG AM BEISPIEL DER INSTANDHALTUNG VON WOHNGEBÄUDEN**

Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	+26,3 %
Gerüstarbeiten	+12,9 %
Wärmedämm-Verbundsysteme	+21,0 %
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	+20,2 %
Gebäudeautomation	+12,5 %
Dämm- und Brandschutzarbeiten an techn. Anlagen	+32,5 %

Vergleich Februar 2022 zu Februar 2021. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Jahre muss es einen deutlichen Schub nach vorne auf dem Wohnungsmarkt geben. Gemeinsam sind Politik, Wirtschaft und Verbände in der Verantwortung.“ Wie die Politik insbesondere die horrenden Baukosten in den Griff bekommen möchte, während die Bundesregierung gerade die Auflagen verschärft und somit das Bauen noch weiter verteuert, bleibt zunächst rät-

ser erleichtert, muss sofort geprüft werden. Dazu zählt vor allem eine clever ausgestaltete Neuauflage der Altschuldenhilfe für die Wohnungsunternehmen im Osten. Wenn die Entlastung von DDR-Altschulden dabei an neue Investitionen in den Klimaschutz gekoppelt wird, lieben sich in Sachsen allein damit sofort mehr als 400 Millionen Euro für energetische Maßnahmen mobilisieren.“

Der vdw Sachsen wird den Prozess der Energiewende im Gebäudereich aktiv begleiten und hat dafür das Energieforum

„Plan E“ ins Leben gerufen. „Mit diesem neuen Angebot möchten wir den Wohnungsunternehmen Orientierung, Inspiration und Handlungsempfehlungen geben, wie sie die großen Herausforderungen erfolgreich meistern können“, umreißt Rainer Seifert die Ausrichtung. „Praxisnahes Expertenwissen, enger Erfahrungsaustausch, intelligente Vernetzung mit Partnern der Wohnungswirtschaft und vielfältige Best-Practice-Beispiele stehen dabei besonders im Fokus.“

#### **MILLIONENINVESTITIONEN BRAUCHEN PLANUNGSSICHERHEIT**

Investitionen in Wohngebäude werden angesichts der großen Herausforderungen im Energiebereich dringend gebraucht. Zugleich sind aber die Rahmenbedingungen für solche Investitionen so schlecht wie lange nicht mehr. Nicht auf alles, aber auf viel Wesent-

liches hat die Politik Einfluss. „Statt Scheinförderprogrammen, die finanziell so schlecht ausgestattet sind, dass alle Töpfe schon nach einem Tag leer sind, muss die Politik mit allerhöchster Priorität zu einer langfristig verlässlichen För-



**DIE EXTREME SOZIALE SPRENGKRAFT DER PREISEXPLOSION BEI DEN NEBENKOSTEN WIRD IMMER NOCH VÖLLIG UNTERSCHÄTZT. EINMAL-ZAHLUNGEN ÄNDERN WENIG, DIE POLITIK MUSS IM BEREICH GEBÄUDE-ENERGIE VIEL, VIEL MEHR TUN.**

derpolitik zurückkehren“, fordert Rainer Seifert. „Millioneninvestitionen in Klimaschutz, möglichst effiziente Gebäude, neue Energielösungen und bezahlbares Wohnen von morgen brauchen langfristige Planungssicherheit, sonst finden sie schlicht nicht statt.“

Dabei müsse auch berücksichtigt werden, dass Investitionen betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzbar bleiben. „Wer meint, bei ohnehin schon stark steigenden Baupreisen, Fachkräftemangel, Materialengpässen und steigenden Zinsen auch noch die Anforderungen an energetische Sanierungen und Neubau weiter verschärfen zu müssen, was Bauen noch teurer macht, dem muss klar sein, dass dann entweder die Mieten stark steigen oder geplante Maßnahmen ganz abgesagt werden müssen. Und wenn dann auch noch eine Mietpreisbremse obendrauf gelegt wird, darf sich niemand wundern, wenn in Sachen Investitionen tatsächlich irgendwann der Letzte das Licht ausmacht. Das wäre weder im Sinne der Mieter noch im Interesse der Vermieter – und es kann auch nicht Wille der Politik sein.“





## „DER BAUSEKTOR MUSS SICH SCHNELL WEITERENTWICKELN“

SEIT DEZEMBER 2019 IST THOMAS SCHMIDT (CDU) ALS STAATSMINISTER FÜR REGIONALENTWICKLUNG AUCH ERSTER ANSPRECHPARTNER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN DER LANDESRÉGIERUNG. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHM ÜBER DAS LANDESRÜCKBAUPROGRAMM, DIE NEUE BAUORDNUNG, DAS NOCH IMMER UNGELÖSTE ALTSCHULDENPROBLEM, DIE LAGE IM BAUSEKTOR UND DIE ZUKUNFT DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG GESPROCHEN.

☐ Mit dem Landesrückbauprogramm möchte der Freistaat auch in diesem Jahr Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, dem Leerstand im ländlichen Raum wirkungsvoll zu begegnen. Wie wird das Programm bisher genutzt und wie zufrieden sind Sie mit der Resonanz?

In diesem Jahr bin ich mit der Resonanz leider nicht zufrieden. Es war uns gelungen, das Landesrückbauprogramm

im Jahr 2022 mit insgesamt 3 Millionen Euro auszustatten. Von diesem Betrag wurden aufgrund der hohen Nachfrage im letzten Jahr bereits 900.000 Euro über Verpflichtungsermächtigungen gebunden. Die verbleibenden 2,1 Millionen Euro stehen in diesem Jahr für Bewilligungen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme durch Kommunen bzw. Wohnungsunternehmen ist aber leider sehr verhalten. Im Januar haben wir dieses Programm ausgeschrieben und parallel die wohnungswirtschaftlichen Verbände sowie den Städte- und Gemeindegtag hierüber informiert. Die Antragstellung verlief aber bislang sehr schleppend. Deshalb sind wir im April nochmals an die wohnungswirtschaftlichen Verbände herangetreten. Zurzeit sind noch Mittel in Höhe von rund 1,7 Millionen Euro verfügbar. Von Seiten der Wohnungswirtschaft - auch vom vdw - wurde unserem Ministerium und vielen Abgeordneten des Sächsischen Landtags stets vermittelt, wie dringend das Landesrückbauprogramm benötigt würde. Mit Blick darauf und angesichts der bestehenden Leerstände hätte ich schon eine größere Zahl Anträge erwartet. Das Programm zielt im Übrigen nicht ausschließlich auf den ländlichen Raum ab. Gefördert wird der Rückbau außerhalb von städtebaulichen

chen Gesamtmaßnahmen der Programme der Städtebauförderung. Somit sind alle Städte in Sachsen antragsberechtigt.

☐ Der Fördersatz wurde bei 50 Euro pro Quadratmeter belassen, während die Bau- und Entsorgungskosten jedoch stark gestiegen sind. Im vergleichbaren Programm der Städtebauförderung sind es 110 Euro pro Quadratmeter. Kann die sächsische Wohnungswirtschaft in nächster Zeit mit einer Anpassung des Fördersatzes rechnen? Vor allem für kleinere Unternehmen im ländlichen Raum wäre das eine große Unterstützung.

Hierzu muss man zunächst eins klarstellen: Der Fördersatz in der Städtebauförderung ist ein hypothetischer Wert. Die 110 Euro pro Quadratmeter sind die Obergrenze, die der Bund vorgibt. Wenn der Rückbau weniger kostet, ist die Förderung auch geringer. Aber zum Landesrückbauprogramm: Unser Ministerium hat sich intensiv bemüht, den Fördersatz an den der Bundesförderung anzupassen. Das war jedoch innerhalb der Staatsregierung nicht umsetzbar. Mit 50 Euro pro Quadratmeter ist die Förderung in den meisten Fällen trotzdem ein wirksamer Finanzierungsanteil an den Rückbaukosten. In erster Linie soll die Förderung zudem auch einen Anreiz zum Rückbau setzen. Denn eines möchte ich auch betonen: Die Wohnimmobilien Eigentümer sind grundsätzlich auch selbst für den Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums verantwortlich und müssen hier finanziell mit in der Verantwortung bleiben.

☐ Auch das nach wie vor ungelöste Problem der Altschulden aus DDR-Zeiten belastet viele Wohnungsunternehmen und hemmt Investitionen – insbesondere im ländlichen Raum, der Ihnen besonders am Herzen liegt. Mecklenburg-Vorpommern hat ein Zeichen gesetzt und einen eigenen kommunalen Entschuldungsfonds für DDR-Wohnungsbaualtschulden aufgesetzt. Das ermöglicht den dortigen Unternehmen neue Investitionen. Wäre das auch ein Modell für Sachsen? Wenn ja, woran scheitert es bisher, wenn nein, warum nicht?

Nach den uns vorliegenden Informationen lagen die Altschulden der Wohnungswirtschaft im Freistaat Sachsen zum Ende des Jahres 2021 geschätzt bei etwas mehr als einer Milliarde Euro. Davon entfallen 445 Millionen Euro auf die im vdw Sachsen organisierten Unternehmen, weitere 596 Millionen Euro auf die Wohnungsgenossenschaften. Derzeit gibt es wieder Überlegungen des Bundes, sich an der Entschuldung der Kommunen zu beteiligen. Dabei hat der Bund aber zunächst die Schuldenlage der Kommunen in den westdeutschen Ländern wie Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Hessen im Blick. Eine

solche Lösung durch Beteiligung des Bundes kann es aus meiner Sicht nur geben, wenn parallel dazu auch das Thema der Altschulden ostdeutscher Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften angepackt wird. Das wäre einer reinen Landeslösung wie in Mecklenburg-Vorpommern vorzuziehen.

☐ Mit Spannung hat die sächsische Wohnungswirtschaft die neue Bauordnung erwartet, die unter anderem beim Thema Rauchwarnmelder neue Rechtssicherheit bringen soll. Die Übergangsfrist bei Bestandsgebäuden wurde darin auf Ende 2023 vorgezogen – ein Jahr früher als im Kabinettsentwurf der Bauordnung, mit dem viele Wohnungsunternehmen bereits geplant haben. Das verkleinerte Zeitfenster wird den Marktdruck deutlich erhöhen und angesichts der Material- und Fachkräfteengpässe zu deutlich höheren Preisen führen. Warum ist die Frist so kurzfristig noch vorverlegt worden ohne Einbeziehung der Wohnungswirtschaft?

In der Tat hatte das Kabinett im Regierungsentwurf eine um ein Jahr längere Übergangsfrist vorgeschlagen. Die nun geltende Regelung ist Ergebnis der Verhandlungen zwischen den Koalitionsfraktionen im Landtag. Die Ausweitung der Rauchmelderpflicht auch auf Bestandsgebäude war im Jahr 2019 im Koalitionsvertrag vereinbart worden, und zwar auf Druck von SPD und Grünen.

☐ Von der sozialen Wohnraumförderung verspricht sich die Branche in Sachsen neue Impulse für dringend notwendige Investitionen – sowohl in den Metropolen als auch in den kleineren Städten und im ländlichen Raum. Die Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund steht dem Vernehmen nach kurz vor der Unterzeichnung. Welche Akzente werden darin gesetzt, um die Förderung bedarfsgerecht weiterzuentwickeln?

Zur sozialen Wohnraumförderung wird es in diesem Jahr zwei Verwaltungsvereinbarungen geben. Eine Verwaltungsvereinbarung über Bundesfinanzhilfen in Höhe von bundesweit einer Milliarde Euro ist bereits abgeschlossen. Sie entspricht inhaltlich praktisch den Vorjahresvereinbarungen. Eine weitere Verwaltungsvereinbarung über eine zusätzliche Milliarde Euro an Bundeshilfen wird derzeit zwischen Bund und Ländern abgestimmt. Diese Mittel sind für den „klimagerechten sozialen Wohnungsbau“ vorgesehen, das heißt, der Bund stellt diese Mittel nur für Projekte zur Verfügung, die bei Neubauten den Standard „Effizienzhaus 55“ beziehungsweise bei Modernisierungen den Standard „Effizienzhaus 85“ erreichen. Wir wollen diese zusätzlichen Mittel insbesondere über unsere Förderrichtlinie zur Modernisierung von preisgünstigem Mietwohnraum ausreichen. Diese Richtlinie soll um einen Baustein für ener-

getische Sanierungen auf den Effizienzhaus-Standard 85 ergänzt werden. Sie wird hohe Fördersätze enthalten und auch in Dresden und Leipzig gelten. Allerdings muss auch diese Förderung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen einhergehen. Ich bin zuversichtlich, dass wir mit den avisierten Änderungen der Richtlinie der sächsischen Wohnungswirtschaft ein attraktives Förderangebot machen können, das dem sozialen Wohnungsbau im Freistaat Sachsen einen weiteren Impuls gibt.

☐ Die Explosion der Energie- und Baupreise wird immer mehr zum Problem für Vermieter und Mieter. Die Gründe für die exorbitanten Preissprünge lassen sich allein mit Lieferengpässen, Fachkräftemangel, Preisentwicklungen auf den weltweiten Rohstoffmärkten und politischen Ereignissen wie dem Krieg in der Ukraine jedoch nicht zu 100 Prozent erklären. Teilen Sie den Eindruck Ihrer Ministerkollegin aus NRW, dass es hier Mitnahmeeffekte und Preisabsprachen gegeben haben könnte und diesbezüglich das Kartellamt genauer hinschauen sollte?

Die Entwicklung der Preise, denen die Bauunternehmen ausgesetzt sind, war erst beunruhigend, inzwischen ist sie für Betriebe und Bauherren aber sogar dramatisch. In so einer Lage erwarte ich dennoch von allen Beteiligten, dass sie sich an bestehende Regelungen und Gesetze halten. Und natürlich ist es Aufgabe des Kartellamtes, den Sektor genau in den Fokus zu nehmen. Es muss sichergestellt sein, dass sich niemand an der Not bereichert und die Preise auch tatsächlich marktgerecht sind.

☐ Wie muss sich der Bausektor weiterentwickeln, damit die großen Herausforderungen der Zukunft im Bereich Bauen und Wohnen erfolgreich gemeistert werden können? Und wie gut sehen Sie Sachsen dabei aufgestellt?

Die große Herausforderung der Zukunft besteht darin, klimagerecht zu bauen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Klimagerecht heißt CO<sub>2</sub>-neutral und ressourcenschonend. Der Bausektor muss sich hier schnell weiter-

entwickeln, innovativ sein und neue Geschäftsfelder erschließen. Er kann dann einen ganz entscheidenden, wirtschaftlich sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Ein wachsender Bereich ist das Bauen mit Holz. Holz ist regional und nachhaltig verfügbar. Es bindet langfristig CO<sub>2</sub> und ermöglicht Wertschöpfung besonders im ländlichen Raum. Und mit Wohn- und Gewerbeobjekten in Holz- und Holzhybridbauweise lässt sich Geld verdienen! Das zeigt das zunehmende Interesse von Investoren auf der Suche nach klimaneutralen, nachhaltigen Anlagemöglichkeiten. Sachsen knüpft an jahrhundertalte Erfahrungen an und stellt sich für den Holzbau der Zukunft gut auf. Wir haben ein sachsenweit



tätiges Holzbau-Kompetenzzentrum ins Leben gerufen, welches die Bevölkerung sensibilisiert, Bauherren – auch aus der Wohnungswirtschaft – berät sowie Architekten, Ingenieure, Handwerker und die Verwaltung fortbildet. Erste Veranstaltungen, Seminare, Ausstellungen und Pilotprojekte sind auf dem Weg. Wir haben die Sächsische Bauordnung angepasst, um den Baustoff Holz mit anderen gleichzustellen und das Bauen mit Holz zu erleichtern. Dabei kooperieren wir mit Vorreitern, zum Beispiel mit Partnern in Baden-Württemberg und in der Steiermark in Österreich. Mit der Änderung der Sächsischen Bauordnung haben wir aber auch den Weg für weitere Änderungen freigemacht. So schafft sie die Voraussetzungen für eine Digitalisierung der Bauverwaltung, die wir mit einem Pilotprojekt vorantreiben. Mit der Einführung von Typengenehmigungen erleichtern wir serielles und modulares Bauen. Die Nutzung vorgefertigter Anlagen und Bauteile wird Zeit und Geld sparen und so in erster Linie den Neubau beschleunigen. Wir haben die Kleine Bauvorlageberechtigung eingeführt. Mit ihr können auch Handwerksmeister und -meisterinnen für weniger schwierige Bauvorhaben die Planungen erstellen und zur Genehmigung bei den Baubehörden einreichen.

#### ANMERKUNG DER REDAKTION

Fragen zur umstrittenen Mietpreisbremse wurden im Interview mit dem Minister nicht beantwortet. Die Ablehnung begründete der Pressesprecher wie folgt: „Die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse war vor der Regierungsbildung im Jahr 2019 im Koalitionsvertrag auf Drängen von SPD sowie Bündnis 90/ Die Grünen vereinbart worden. Beide haben die Er-

füllung dieser Vereinbarung massiv eingefordert. Auch unter dem Eindruck der Stellungnahmen aus der Wohnungswirtschaft zum Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung hat unser Haus deren Zulässigkeit juristisch prüfen lassen. Die Rechtmäßigkeit wurde dabei bestätigt.“

**W/TM** Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

**Gemeinsam wachsen.**



Bestandsportfolioanalyse | Betriebskostenabrechnung | Breitbandkabel- und Multime-  
diaberatung | Externer Datenschutz, inkl. Schulung | Finanzierungs- und Beleihungs-  
management | Organisationsberatung | Potenzialanalysen / Controllinginstrumente  
Rechnungswesen / Jahresabschlusserstellung | Risikomanagementsysteme | Unterneh-  
mensplanung | Versicherungsmanagement | Vertrags- / Kostenoptimierungsumsetzung



**Gemeinsam profitieren.**



W. [www.wtm-dresden.de](http://www.wtm-dresden.de)  
M. [info@wtm-dresden.de](mailto:info@wtm-dresden.de)



T. 0351-49779911  
F. 0351-49779929



**Wir haben einen neuen Geschäftssitz:** Anne-Frank-Straße 1a // 01445 Dresden

# STREITTHEMA MIETPREISBREMSE

## ZWEI FRAGEN AN ALBRECHT PALLAS, WOHNUNGSPOLITISCHER SPRECHER DER SPD SACHSEN

Die Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig, die jetzt beschlossen wurde, war 2019 im Koalitionsvertrag vereinbart worden. Inzwischen hat sich die Lage für Vermieter und Mieter grundlegend verändert. Aktuell sind für Mieterhaushalte nicht die Kaltmieten, sondern die Nebenkosten aufgrund der explodierenden Energiepreise das massive Problem. Was entgegnen Sie der Kritik, dass hier an der falschen Stelle herumgedoktert wird und das Instrument in der aktuellen Lage nicht zeitgemäß ist?

Die Situation bei den Kaltmieten hat sich nicht grundlegend verändert, sonst wäre eine Mietpreisbremse, die den Anstieg bei Neuvermietungen abbremst, wohl kaum ein Problem. Fakt ist, dass ohne regulierende Instrumente, wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die Mieten deutlich stärker steigen würden. Davon unbenommen sind die hohen Energiepreise natürlich ein Problem. Aber es wäre geradezu absurd, wenn Entlastungen bei Energiepreisen gleich wieder durch steigende Mieten aufgefressen werden. In den angespannten Wohnungsmärkten in Dresden und Leipzig wird es in den nächsten Jahren darauf ankommen, bedarfsgerecht zu bauen. Wir haben einen Mangel an größeren Wohnungen, die vor allem für Familien wichtig sind. Auch Menschen mit niedrigem Einkommen, in Dresden immerhin 25 Prozent der Arbeitnehmer:innen, brauchen Unterstützung durch verfügbare und bezahlbare Wohnungen. Mit Blick auf die Ambitionen der Ampelkoalition in Berlin und die notwendigen Anpassungen in der sächsischen Wohnraumförderung hilft die Mietpreisbremse, Zeit zu gewinnen, bis ausreichend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind.

Aktuelle Statistiken der organisierten Wohnungswirtschaft zeigen, dass in den sächsischen Metropolen weder eine Wohnraumknappheit noch stark steigende Mietpreise zu beobachten sind. Bei den vdw-Mitgliedsunternehmen ist der Leerstand in den Metropolen sogar leicht gestiegen, parallel entstehen in Leipzig und Dresden gerade in Größenordnungen neue Sozialwohnungen, die den Markt zum Teil bereits entlasten. Wie lässt sich eine Mietpreisbremse vor diesem Hintergrund begründen?

Die Statistiken der Wohnungswirtschaft bilden nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes ab. Die statistischen Daten der beiden Städte Dresden und Leipzig bieten ein realistischeres Bild. Demnach haben wir Leerstand vor allem in preisintensiveren Lagen, in denen die Mieten durch einen immer größeren Teil der Bevölkerung nicht mehr bezahlt werden können. Dies zeigt, dass die Bautätigkeit in den letzten Jahren nicht bedarfsgerecht war. Insgesamt weisen beide Städte eine Leerstandsquote nur knapp über der Schwankungsreserve aus. Außerdem hinkt die Entwicklung der Haushaltseinkommen der Steigerung der Mietpreise und anderer Lebenshaltungskosten hinterher. Die Kriterien, nach welchen die beiden Wohnungsmärkte als angespannt gelten müssen, sind in der Begründung zur Mietpreisbegrenzungsverordnung nachvollziehbar und rechtssicher aufbereitet. Wenn die Mietpreisbremse aus Sicht des vdw Sachsen wegen eines ausreichend großen Angebotes nicht greifen würde, dann würde sie ins Leere laufen und die Kritik daran sich erübrigen.

## GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN: RUNDER TISCH IN DRESDEN

Mehr als 50 Teilnehmer aus Immobilienwirtschaft, Bürgerschaft, Sozialwesen, Politik und Verwaltung haben zum vierten Runden Tisch Soziales Wohnen in Dresden die Facetten gemeinschaftlicher Wohnformen diskutiert. „Allen Akteuren ist klar: Die Rahmenbedingungen müssen verbessert werden“, so Dresdens Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia Kaufmann, die zu dem Treffen eingeladen hatte. „Die größten Herausforderungen sind die Bereitstellung geeigneter Grundstücke, die Anpassung der Förderinstrumente auf innovative Wohnformen und die Sicherstellung der Finanzierung in der Startphase der Gemeinschaftsprojekte. In Anbetracht der rasant steigenden Baupreise braucht es schnelle Antworten.“ Gemeinschaftliches Wohnen habe eine große gesamtgesellschaftliche Bedeutung. „Das Lebensmotto ‚Alt werden in Gemeinschaft‘ wird sich zunehmend auf den Wohnungsmärkten widerspiegeln.“ Bei der Schaffung der Voraussetzungen steht der vdw Sachsen mit seiner Expertise gern beratend zur Seite.



**KALO**)  
*einfach persönlicher.*

**Mit innovativer Funktechnologie  
und unserem deutschlandweiten  
Rauchwarnmelderservice  
sorgen wir für Sicherheit in  
Ihren Liegenschaften.**



Erfahren Sie mehr unter: **[www.kalo.de](http://www.kalo.de)**

Thomas Harwardt · M 0171 4209241 · [thomas.harwardt@kalo.de](mailto:thomas.harwardt@kalo.de)



# AUS DEM KRIEG IN EIN SICHERES ZUHAUSE

## WIE DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN SACHSEN GEFLÜCHTETE FAMILIEN AUS DER UKRAINE UNTERSTÜTZT

Der 24. Februar 2022 wird Uta-Sylke Standke noch lange im Gedächtnis bleiben. „Als uns an diesem Tag die ersten Nachrichten vom Krieg in der Ukraine erreicht haben, war mir sofort klar, dass es sehr schnell große Flüchtlingsströme geben

wird“, erinnert sich die Geschäftsführerin der Wohnbau-gesellschaft Zittau mbH (WBG Zittau). „Wir haben gemeinsam mit der Stadt und vielen Partnern vor Ort sofort reagiert. Ob Feuerwehr, DRK, Drogerien oder Baumärkte - die Unterstützung ist riesig.“ Die WBG Zittau setzte alle Hebel in Bewegung, um schnell Übernachtungsmöglichkeiten bereitzustellen. „Die ersten geflüchteten Familien, die in Zittau angekommen sind, konnten in Ferienwohnungen und anderen Wohnungen untergebracht werden.“ Auch bei der Wohnungs-gesellschaft Riesa mbH (WGR) liefen sehr schnell die ersten Maßnahmen an. Vieles musste sofort entschieden werden: Welche Wohnungen aus dem Leerstand kommen in Frage? Wie zeitnah können sie hergerichtet werden? Und vor allem: Wie kann es gelingen, sie schnell zu möblieren und auch mit Haushaltsgegenständen etc. auszustatten?

„Uns war klar, dass eine große Herausforderung vor uns liegt“, sagt Susan Eisenreich, Marketingchefin der WGR. „Aber ebenso klar war für uns als kommunales Wohnungsunternehmen, dass wir sofort helfen müssen.“ Die große Hilfsbereitschaft, die auch in Riesa von Anfang an herrschte, zeigte sich unter anderem bei einem Spendenaufruf, den die WGR kurz darauf startete. „Gemeinsam mit dem Verein Riesa und die Welt e. V. haben wir zu Sach- und Geldspenden aufgerufen, damit die Wohnungen mit Möbeln, Haushaltsgeräten und den wichtigsten Dingen für das tägliche Leben ausgestattet werden können“, schildert WGR-Geschäftsführer Roland Ledwa. „Der Rücklauf war überwältigend. Wir haben ein eigenes Lager eingerichtet und Annahmeterminen, Transporte, Auf- und Abbau der Möbel und vieles Weitere organisiert. Aufgrund des enormen Arbeitspensums für uns und unsere Tochtergesellschaften haben wir dabei auch die Unterstützung des THW Riesa und der Freiwilligen Feuerwehr Riesa in Anspruch genommen“. Auch für ein größeres städtisches Wohnungsunternehmen wie die WGR war das ein gewaltiger logistischer und personeller





Kraftakt. „Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in der heißen Phase Überstunden gemacht, manche auch Familie und Freunde mitgebracht, um bestmöglich zu helfen“, ergänzt Roland Ledwa. So konnten in kürzester Zeit mehr als 50 Wohnungen bereitgestellt und übergeben werden.

Die Familien, die bei der WGR in Riesa einziehen konnten, stammen nicht nur aus der Westukraine, sondern auch aus vielen umkämpften Gebieten im Osten und Süden. „Von den 130 Personen, darunter 50 Kinder, denen wir bisher ein sicheres Zuhause geben konnten, stammen auch einige aus Mariupol, Charkiw, Kramatorsk und weiteren Städten, die angegriffen und teilweise zerstört wurden“, berichtet WGR-Marketingchefin Susan Eisenreich. „Mit Hilfe unserer lokalen Netzwerkstelle konnten schnell auch ehrenamtliche Paten für viele der Familien in Riesa gefunden werden, die nun dabei helfen, den Alltag zu meistern, zum Beispiel bei Behördengängen oder Fragen rund um Kita und Schule.“ Auch die Hilfsbereitschaft unter den Riesaern ist nach wie vor hoch. Allein bei einem Spendenlauf einer Riesaer Oberschule kamen über 4.000 Euro zusammen. „Besonders bewegt hat mich ein Junge, der sein Taschengeld gespendet hat“, sagt Susan Eisenreich. „Aber auch die tiefe Dankbarkeit der ukrainischen Familien ging uns bei der WGR sehr nahe.“ Einigen der Geflüchteten konnte das städtische Unternehmen nicht nur ein sicheres Zuhause, sondern zusätzlich eine erste Job-Perspektive bieten.



So wie in Riesa haben unzählige weitere Wohnungsunternehmen in ganz Sachsen Wohnungen bereitgestellt und sich engagiert, um den Betroffenen schnell und unbürokratisch zu helfen. Mehr als 500 Wohnungen konnten bereits Anfang März zur Verfügung gestellt werden. Nicht überall lief es in der Anfangszeit allerdings so reibungslos wie in Riesa. Es fehlte vor allem an Koordination bei der Verteilung und verbindlichen rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen durch die Politik. So kam es vielfach zur paradoxen Situation, dass in den Großstädten Dresden und Leipzig unzählige Familien in überfüllten Sammelunterkünften ausharrten, während im ländlichen Raum Wohnungen für sie bereitstanden, die nicht ge-

nutzt wurden. „Wir haben als Verband immer wieder auf die Situation aufmerksam gemacht und Wohnungsangebote koordiniert“, erklärt Alexander Müller, Büroleiter und Besonderer Vertreter des vdw Sachsen. „Die Lenkung der Flüchtlingsströme können wir als Wohnungswirtschaft aber nicht übernehmen. Hier ist die Politik gefordert.“



Inzwischen hat sich einiges getan. So wurde beispielsweise ein neuer Status für die Geflüchteten aus der Ukraine beschlossen. Sie können Leistungen nach dem SGB II beantragen, was auch die Kosten der Unterkunft beinhaltet. Dies gilt aber nur in dem Landkreis, in dem sie registriert sind. Dort müssen sie dann auch bleiben, wenn sie die Leistungen in Anspruch nehmen. Doch wie soll erreicht werden, dass die ukrainischen Familien, die in Sachsen angekommen sind, sich gleichmäßig im Freistaat verteilen, damit alle mit Wohnraum versorgt werden können? Dazu blieb vieles zunächst unklar.

„Die organisierte Wohnungswirtschaft in Sachsen steht auch in dieser Flüchtlingswelle als bewährter und verlässlicher Partner bereit, um den betroffenen Menschen das zu geben, was sie jetzt am dringendsten brauchen: ein sicheres Zuhause“, betont Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Dafür braucht es aber verlässliche Rahmenbedingungen – sowohl für die Menschen aus der Ukraine als auch für die Wohnungsunternehmen. Wenn bereitgestellte Wohnungen leer bleiben, während in den Großstädten die Sammellager überfüllt sind, ist das niemandem zu vermitteln. Ebenso kann es nicht sein, dass engagierte Wohnungsunternehmen entgegen gemachter Zusagen jetzt auf immensen Kosten sitzenbleiben oder gar dazu gedrängt werden, für ukrainische Familien gedachte Wohnungen plötzlich zweckentfremdet zu vermieten.“ Den ukrainischen Familien müsse man zudem besser erklären, was ländlicher Raum in Sachsen bedeutet. „In vielen ländlichen Regionen der Ukraine sind die Wohnbedingungen deutlich schlechter als in den größeren Städten“, so Rainer Seifert. „Das gilt aber nicht in Sachsen. Die Menschen müssen erfahren, dass bei uns auch außerhalb der Metropolen Wohnungen in gleichem Standard bereitstehen – sogar in weitaus größerer Zahl als in den Großstädten.“ Die Hilfsbereitschaft ist nach wie vor groß. Jetzt muss die Politik dafür sorgen, dass die Hilfe auch zuverlässig bei den schutzsuchenden Menschen aus der Ukraine ankommt.

# NEUE SCHNAPSIDEEN

## AUS DER BERLINER WOHNUNGSPOLITIK

NACHDEM DER MIETENDECKEL UND DAS VORKAUFRECHT IN DER GEPLANTEN FORM GESCHEITERT SIND, ENTWICKELT MAN IN BERLIN AM FLIESSBAND NEUE IDEEN, WIE DER MIETMARKT NOCH WEITER REGULIERT WERDEN KÖNNTE.

Der Mietendeckel – man trauert ihm immer noch leise schluchzend hinterher im rot-grün-roten Rathaus. Aber Berlin wäre nicht Berlin, wenn man nicht schon längst an den nächsten Krachern arbeiten würde, um den Mietmarkt publikumswirksam aufzumischen. Ein regelrechtes Feuerwerk an Vorschlägen wird gerade gezündet. Einer davon heißt: Vermieterdeckel.

Die Idee hat der Berliner Wirtschaftsrechtler Prof. Dr. Stefan Klinski ins Gespräch gebracht. Und sie geht so: Berlin macht ein neues Landesgesetz, das regelt, wer in Berlin künftig Wohnungen vermieten darf und wer nicht. Unternehmen, die im Verdacht stehen, die Preise hochzutreiben, bekommen

keine Genehmigung mehr und sind raus aus dem Berliner Mietmarkt. Sie müssen ihre Mietwohnungen verkaufen, aber eine Umwandlung in Eigentumswohnungen muss natürlich verboten werden. Hochkant rausfliegen sollen vor allem Aktiengesellschaften, da sie mit ihrem Renditedruck den Wohnungsmarkt besonders belasten, und Geschäftsmodelle mit zu wenig Transparenz im Geschäftsgebaren.

### WER IST EIN LIEBER VERMIETER UND WER NICHT?

Die Berliner SPD findet den Vermieterdeckel gut und will ihn tatsächlich prüfen. Selbst innerhalb der rot-grün-roten Koalition sind aber gewisse Absurditäten der Idee nicht verborgen geblieben. Ein Beispiel: Vonovia ist zwar börsennotiert, aber selbst die wohnungspolitische Sprecherin der Berliner Grünen, Katrin Schmidberger, muss im rbb zugeben, dass das Unternehmen „relativ günstige Mieten“ anbietet. Wo also die Grenze ziehen, wer ein lieber Vermieter ist und wer nicht? Dass zudem auch mit einem Vermieterdeckel Investoren und Kapital aus Berlin vertrieben würden, die man dringend für mehr Wohnungen bräuchte, und dass erneut zweifelhaft ist, ob die Gesetzgebungskompetenz überhaupt beim Land liegt – geschenkt.

### WILLKOMMEN IN DER MIETPREISPRÜFSTELLE

Mit einer weiteren Idee überraschte die neue Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey: Sie will die Mieten auf 30 Prozent des Einkommens beschränken. Dafür soll es ein geregeltes Verfahren geben, Giffey schlägt allen Ernstes eine „öffentliche Mietpreisprüfstelle“ vor. Die Linke, die angesichts solcher Begrifflichkeiten



eigentlich frohlocken müsste, zeigte sich überhaupt nicht begeistert. Das sei unrealistisch, unpraktikabel und würde dazu führen, dass einkommensschwache Haushalte es noch schwerer hätten, eine Wohnung zu finden, so die Kritik. Weitere Absurditäten an der Idee legten FDP und CDU offen, indem sie zum Beispiel die Frage aufwarfen, ob man eine Gehaltssteigerung dann auch dem Vermieter und der Mietpreisprüfstelle melden müsse. Selbst in Giffey SPD wurden Zweifel laut, ob das alles überhaupt rechtssicher umgesetzt werden kann. Und sogar die Aktivisten der Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ lehnen den Vorschlag ab. Sie arbeiten lieber weiter an ihrer eigenen Schnapsidee, die wiederum Franziska Giffey ablehnt: Bis April 2023 soll eine frisch gegründete Expertenkommission Vorschläge liefern, wie die geplanten Enteignungen rechtskonform und sinnföällig umgesetzt werden können. Man darf gespannt sein.

### FRISCHE IDEE VON VOR 100 JAHREN: DIE „ÜBERMIETENSTEUER“

Einen weiteren Vorschlag brachten zwei Berliner SPD-Abgeordnete in Umlauf. Vermutlich inspiriert von der Diskussion zur Übergewinnsteuer holten sie eine Idee des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung aus der Mottenkiste, die wiederum auf die uralte Hauszinssteuer aus der Weimarer Republik zurückgeht. Der Kerngedanke: Mit einer „progressiven Mietensteuer“, man könnte sie analog zum „Übergewinn“ auch „Übermietensteuer“ nennen, sollen Vermieter zur Kasse gebeten werden, die mit ihren Nettokaltmieten über 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Damit das Land die Gesetzgebungskompetenz hat, soll es jedoch eine Abgabe und keine Steuer sein. Auch zu diesem Ansatz hagelte es naturgemäß sofort Kritik: Die CDU witterte nach dem gescheiterten Mietendeckel einen Etikettenschwindel. Die FDP verwies auf die Binsenweisheit, dass eine solche Mietensteuer oder -abgabe das Angebot an Mietwohnungen noch weiter schmälern würde, das ohnehin schon stark zurückgegangen ist.

Man könnte an dieser Stelle noch viele weitere unterhaltenswerte Ideen aus dem wohnungspolitischen Berlin-Kosmos vorstellen – zum Beispiel die vom Berliner Senat, ein freiwilliges Mietenmoratorium einzuführen. Wegen der hohen Inflationsraten sei dieser Weg aktuell jedoch versperrt, verkündete Bausenator Andreas Geisel (SPD) unlängst in mehreren Zeitungen. Dass auch die Baupreise, die schon seit viel längerer Zeit explodieren und von denen die Mieten maßgeblich abhängen, ganz klar gegen ein solches Moratorium sprechen, darauf ist im Senat offenbar noch niemand gekommen.

In Berlin wäre spätestens jetzt Zeit für ein Schnapsideen-Moratorium, das wir gern auch Deckel, Stopp oder Bremse nennen können. Der Geltungsbereich ist schnell definiert: alle Vorschläge, die den Mietmarkt nicht regulieren, sondern strangulieren.

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

## Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement



**Sebastian Schneider**  
Unternehmensberatung  
Seniorberater

Telefon: +49 30 26006-159  
E-Mail: Sebastian.Schneider  
@bbt-gmbh.net

Wir sind für Sie da!  
Auch und gerade in schwierigen  
Zeiten stehen wir Ihnen mit  
unserem Team zur Seite.



avestrategy.com

Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich  
Unternehmen bei diesen Themen:

- Bauen
- Finanzierung
- Software
- Organisation
- Controlling
- Transaktion
- Wertermittlung
- Portfoliomanagement
- Risikomanagement
- Markt- und Standortanalyse
- betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung
- Nachhaltigkeit & ESG

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net

# ZAHLEN,

## MITGLIEDER

Zum 31. Dezember 2021 waren insgesamt 117 Wohnungsunternehmen mit 285.304 Wohnungen im vdw Sachsen organisiert. Somit wird rund jede achte Wohnung im Freistaat Sachsen durch ein Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen bewirtschaftet.

Unternehmenssparten	Unternehmen per 31.12.2021	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2021
kommunale Unternehmen	108	225.388
Genossenschaften	3	9.709
kirchliche Unternehmen	2	1.915
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4	48.292
<b>Summe</b>	<b>117</b>	<b>285.304</b>

vdw Sachsen 2021

An der Jahresstatistik per 31. Dezember 2021 haben sich 115 Mitgliedsunternehmen mit einem Bestand von 275.889 Wohnungen beteiligt. Damit sind 98 Prozent der Mitglieder und rund 97 Prozent des bewirtschafteten Bestandes erfasst.

Landesdirektion	Unternehmen lt. Statistik per 31.12.2021	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2021	leerstehende Wohnungen per 31.12.2021
Chemnitz	59	101.952	15.775 (15,47 %)
Dresden	38	116.226	10.958 (9,43 %)
Leipzig	18	57.711	3.400 (5,89 %)
<b>Summe</b>	<b>115</b>	<b>275.889</b>	<b>30.133 (10,92 %)</b>

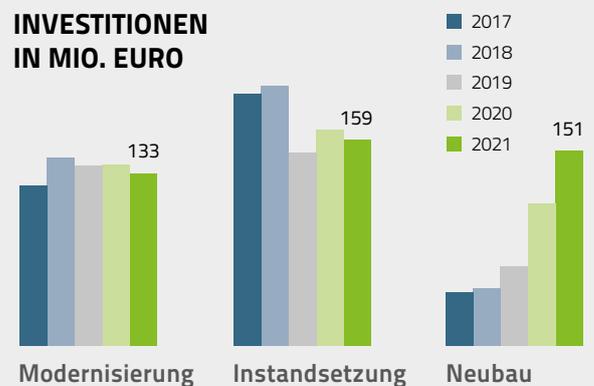
vdw Sachsen 2021

## INVESTITIONSVOLUMEN

Im Jahr 2021 haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen in Sachsen rund 443 Millionen Euro in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert (2020: 417 Millionen Euro). Von dieser Summe wurden etwa 36 Prozent in

die Instandsetzung (2020: 40 Prozent), 30 Prozent in die Modernisierung (2020: 34 Prozent) und etwa rund 34 Prozent in den Neubau investiert.

### INVESTITIONEN IN MIO. EURO



vdw Sachsen 2021

Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung der Investitionstätigkeiten um rund 6 Prozent bzw. 26 Millionen Euro zu verzeichnen. Hierbei muss davon ausgegangen werden, dass die „Mehrinvestitionen“ zum Teil eher auf die Steigerung der Baukosten zurückzuführen sind als auf die Steigerung des Bau- bzw. Sanierungsumfanges.

Seit 1990 haben die im vdw Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen rund 16,3 Mrd. Euro in ihre Wohnungsbestände investiert und somit einen nicht unwesentlichen Anteil an der Entwicklung der Städte und Gemeinden im Freistaat Sachsen geleistet. Die Unternehmen planen, im Jahr 2022 rund 509 Millionen Euro in ihre Bestände zu investieren.

### GEPLANTE INVESTITIONEN VERSUS DURCHFÜHRTE INVESTITIONEN



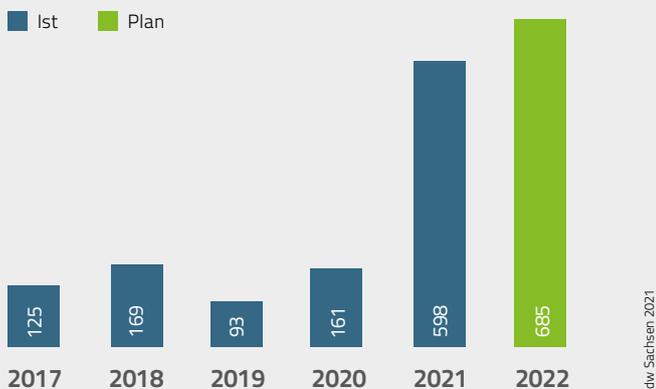
vdw Sachsen 2021

# BITTE!

## NEUBAUAKTIVITÄTEN

Im Betrachtungszeitraum 2021 wurden 598 Wohnungen neu errichtet. Gegenüber den Planzahlen aus dem Vorjahr (828 WE) besteht noch ein Bauüberhang von 230 Wohnungen. Für das Jahr 2022 zeichnet sich ein weiterer optimistischer Trend ab – demnach planen die Mitgliedsunternehmen den Neubau von 685 Wohnungen. Der Schwerpunkt dieser Neubautätigkeit liegt hierbei in den zwei Städten Dresden und Leipzig.

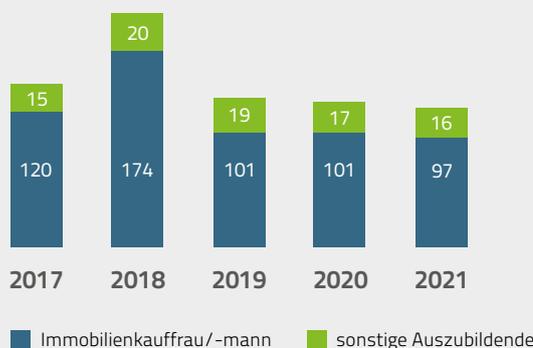
### NEUBAUAKTIVITÄTEN



## BERUFSAUSBILDUNG IN DEN MITGLIEDS-UNTERNEHMEN

Von den 115 an der Statistik beteiligten Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen hatten 34 Unternehmen (2020: 33) Ausbildungsverhältnisse mit 113 Auszubildenden (2020: 118) begründet. Von den 113 Auszubildenden erlernten 97 den Beruf der/des Immobilienkauffrau/-mannes. Die verbleibenden 16 Auszubildenden erlernten artverwandte Berufe. Die Spanne der Ausbildungsverhältnisse pro Unternehmen reicht von einem bis zu 36 Auszubildenden. Bei mehr als der Hälfte der Unternehmen wurden ein oder max. zwei Lehrlinge ausgebildet.

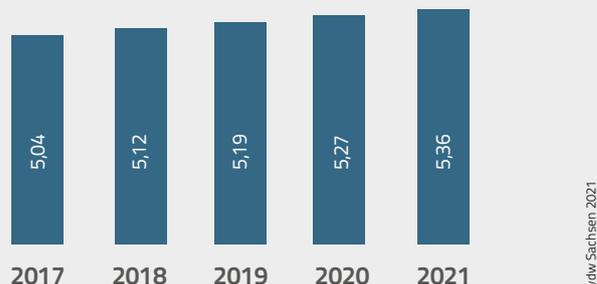
## AUSZUBILDENDE



## KALTMIETE IM DURCHSCHNITT

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr wurde als Durchschnitt über alle vermieteten Wohnungen gebildet. Nach vorliegender Berechnung betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr 5,36 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und lag damit um 9 ct. oder rund 1,7 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2020: 5,27 Euro/m<sup>2</sup>).

## DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE/ NUTZUNGSGEBÜHR ALLER VERMIETETEN WOHNHEINHEITEN

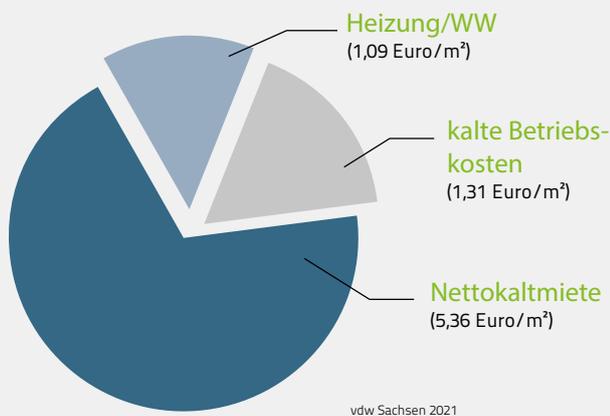


## BETRIEBSKOSTEN UND DURCHSCHNITTLICHE GESAMTWOHNKOSTEN

Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten betragen 2021 rund 2,40 Euro/m<sup>2</sup>, etwa 0,06 Euro mehr als im Vorjahr.

In den nächsten Jahren wird aufgrund der Einführung der CO<sub>2</sub>-Umlage mit einer deutlichen Steigerung der warmen Betriebskosten zu rechnen sein. Bis zum Jahr 2026 wird der CO<sub>2</sub>-Preis von aktuell 25 Euro/t CO<sub>2</sub> auf max. 65 Euro/t CO<sub>2</sub> ansteigen. Ab dem Jahr 2027 soll der CO<sub>2</sub>-Preis börsenabhängig gebildet werden. Mit Blick ins europäische Ausland könnte der Preis deutlich über 130 Euro/t betragen.

### WOHNKOSTEN PRO QUADRATMETER



Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es als positiv einzustufen, dass es bislang gelungen ist, den Anteil der Betriebskostenvorauszahlungen an den Gesamtkosten mit rund einem Drittel stabil zu halten. Weitere Investitionen in energiesparende bzw. energieeffiziente Maßnahmen sind nur mit entsprechenden adäquaten Steigerungen der Nettokaltmiete möglich.

### WOHNKOSTEN (GESAMT) BEI VERMIETETEN WOHNUNGEN



## LEERSTÄNDE

Insgesamt standen bei den berichtenden Mitgliedsunternehmen Ende 2021 rund 30.100 Wohnungen leer. Seit etwa drei Jahren ist eine Zunahme an leerstehenden Wohnungen festzustellen. Die absolute Leerstandsquote betrug 2021 10,9 Prozent.

### ENTWICKLUNG LEERSTAND



Betrachtet man die Leerstände in Abhängigkeit der räumlichen Zuordnung, zeigt sich ein deutliches Stadt-Land-Gefälle. Diese Leerstandsentwicklung zeigt deutlich die sich entwickelnden Probleme. Während rund um die zwei Metropolen Dresden und Leipzig sich die Wohnungsmarktsituation auf einem ähnlichen Leerstandslevel bewegt, stehen im ländlichen Bereich erhebliche Wohnungsbestände leer. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung werden im ländlichen Raum weitere Rückbauten von dauerhaft leerstehenden Gebäuden genauso notwendig werden.

Hier ist insbesondere die Landespolitik gefragt, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten, um Überhitzungen in den Metropolen einzudämmen und gleichzeitig das Abhängen des ländlichen Raumes zu verhindern.

### LEERSTAND NACH RÄUMLICHER ZUORDNUNG





# igc.

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SANIERUNG UND NEUBAU

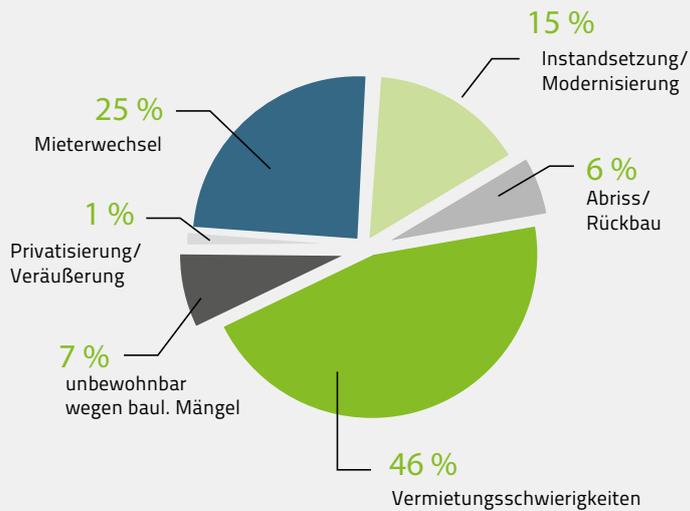


KONTAKT

0351 454590  
[www.igc-online.de](http://www.igc-online.de)



**URSACHEN DES LEERSTANDES**



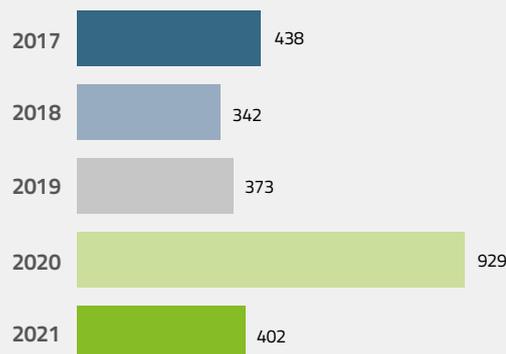
vdw Sachsen 2021

Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten standen 2021 rund 46 Prozent der Wohnungen leer. Das betrifft Wohnungen, die wegen ihrer schlechten Wohnlage (z. B. starke Lärmbelästigung, Erdgeschoss) und/oder ihrer unzureichenden Ausstattung bzw. wegen mangelhafter Infrastruktur abgelehnt werden. Der Anteil der wegen Instandsetzung/Modernisierung leerstehenden Wohnungen beträgt etwa 15 Prozent. Weiterhin sind rund sieben Prozent der Bestände wegen baulicher Schäden nicht vermietbar. Etwa sechs Prozent der leerstehenden Wohnungen sind für Rückbaumaßnahmen vorgesehen.

**ABRISSE UND TEILRÜCKBAUTEN**

Im Berichtsjahr 2021 wurden von den Mitgliedsunternehmen 402 Wohnungen abgerissen. Bisher haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen somit etwa 70.367 Wohnungen abgerissen. Für das Jahr 2022 planen die Mitgliedsunternehmen, insgesamt 665 Wohnungen rück-

**ABRISSE/RÜCKBAUTEN**



vdw Sachsen 2021

zubauen, darunter 260 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost/West. Ab 2023 planen die Mitgliedsunternehmen, mittelfristig zusätzlich 3.375 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Etwa 1.267 Wohnungen davon sollen im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost/West rückgebaut werden. Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben in den letzten zwei Jahrzehnten aktiv zur Erneuerung der sächsischen Städte beigetragen und mit ihren Rückbauaktivitäten bisher eine führende Rolle im Rahmen des Stadtumbaus im Freistaat Sachsen eingenommen. Im Rahmen der demografischen Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung muss es weiterhin Hauptaufgabe bleiben, die Lebensqualität im Freistaat Sachsen zu erhalten und gleichfalls gleichwertige Lebensverhältnisse sowohl in den Metropolen wie auch im ländlichen Raum zu schaffen. Hierfür ist eine Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung als Einheit von Rückbau, Neubau, energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau von Wohnungen dringend erforderlich.

**MIETSCHULDEN UND MIETAUSFÄLLE**

Durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühr bzw. der Miete betragen bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen die Mietschulden zum Jahr 2021 rund 19 Millionen Euro.

Jahr	Mietausfälle (Erlösschmälerung)*	darunter durch Leerstand*	Mietschulden kumuliert*
2012	83,89	78,33	35,89
2013	83,87	77,67	34,94
2014	83,35	77,35	25,94
2015	82,60	76,63	24,74
2016	72,47	66,00	21,27
2017	75,09	68,19	21,69
2018	78,24	71,99	20,47
2019	76,00	70,00	18,07
2020	77,12	71,41	19,82
2021**	79,61	73,74	19,20

\* in Millionen Euro

\*\* voraussichtliche Mietausfälle bzw. Mietschulden zum 31.12. des Jahres

vdw Sachsen 2021

Neben den Mietschulden sind die Erlösschmälerungen, im Wesentlichen die Schmälerungen wegen Leerstands, weiterhin eine existenzgefährdende Wirtschaftsgröße. Die Erlösschmälerungen belaufen sich in diesem Jahr voraussichtlich auf rund 80 Millionen Euro. Im Gegensatz zu den Mietschulden besteht für die Unternehmen in diesem Punkt keine Möglichkeit zum Ausgleich durch Dritte. Zusätzlich zu den Erlösschmälerungen und Mietschulden belasten die Wohnungsunternehmen noch rund 18,5 Millionen Euro nicht-umlagefähiger Betriebskosten. Ein großer Teil dieser Kosten ist auf die nicht vermieteten Wohnungen zurückzuführen.



Erfolgreiche Kunden sind die beste Referenz –  
einer von ihnen ist #die1893



### Modul: STATISTIK/CONTROLLING

Als wir 2016 mit IVM starteten, lag unser Fairmietungsstand bei 78 %. Inzwischen geht's bei uns darum, die etwa 1.000 Anfragen pro Jahr vernünftig zu bearbeiten und ein professionelles Absage-Management zu etablieren, ohne die Interessenten zu verprellen. Für alles, was wir im Unternehmen anschieben, suchen wir uns Spezialisten – auch bei der Software. IVM ist so ein Spezialist und für uns inzwischen der Standard, nach dem wir andere Tools bewerten.

### Modul: KUNDENMANAGEMENT

IVM ist von Anfang an selbsterklärend – auch für ältere Kollegen. Ich habe auf einen Blick, was ich für meine tägliche Arbeit brauche. Etwas Besseres ist mir in 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft nicht passiert.



### Modul: INTERESSENTENMANAGEMENT

Meine tägliche Arbeit besteht zu 95 % aus IVM. Wir pflegen alle Interessenten ein und versorgen sie mit wenigen Klicks mit unseren Wohnungsangeboten, die bereits hinterlegt sind. Ich empfehle IVM jedem Unternehmen, das schnell und effektiv Wohnungen vermieten möchte.

### Modul: VORGÄNGE ZUM OBJEKT/INSTANDHALTUNG

Das digitale Baublatt ist eine sehr große Erleichterung. In wenigen Minuten habe ich so alles dokumentiert, was in einer Leerwohnung zu machen ist und löse direkt Aufträge aus.



### Modul: ANALYSE/STATISTIK

IVM hilft uns vor allem in der Analyse. Im strategischen Marketing richten wir unsere Konzepte an der Interessenten-Analyse aus. IVM hilft uns auch in der Kommunikation mit unseren Mitgliedern, weil wir alle Kundendaten auf einen Blick haben.

### Modul: KONTROLLAPP

Ich sehe für jeden Hauseingang meine tagesaktuellen Aufgaben und hake sie ab. Fehler oder Reparaturen gebe ich über die App direkt an das Team Technik.



Interviews ansehen

**Jetzt auf IVM PRO® umsteigen und die Kundenzufriedenheit steigern.** Mehr als **100 Kunden** arbeiten bereits erfolgreich mit IVM PRO®. **Wann fangen Sie an?**



# RÜCKBLICK MANAGEMENT FORUM

**AUFGESCHOBEN IST NICHT AUFGEHOBEN:** NACHDEM DAS „MANAGEMENT FORUM 2021“ ZUM REGULÄREN TERMIN IM DEZEMBER CORONA-BEDINGT NICHT STATTFINDEN KONNTE, WURDE DIE VERANSTALTUNG IM MAI NACHGEHOLT.

Corona war da nicht mehr das bestimmende Thema in den Nachrichten. Längst hatten der Ukraine-Krieg und die explodierenden Energiepreise das Virus als permanente Topmeldung abgelöst. So war es auch nicht verwunderlich, dass die Agenda des „Management Forums“ sehr stark von energiepolitischen Themen dominiert war. Bereits am ersten Tag stand mit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung ein heißes Eisen auf der Tagesordnung, das viele Unternehmen gerade massiv beschäftigt. Wie lässt sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz als Werkzeug generationengerechten Wirtschaftens einsetzen? Und wie kann die Wohnungswirtschaft Nachhaltigkeit einerseits und Bezahlbarkeit des Wohnens von morgen andererseits erreichen? Diese und weitere Fragen beantworteten Korbinian Weisser und Dr. Fedor Zeyer von der VdW Bayern Treuhand in ihrem Fachvortrag mit anschließender lebhafter Diskussion. Unter der Überschrift „Energiepreise – Wohin geht die Reise?“ gab später Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, mit aktuellen Zahlen und Ana-



lysen einen Überblick über die aktuelle Marktlage in Sachen Strom, Gas und Fernwärme.

Voller Energie zeigte sich auch der Branchennachwuchs, der im Rahmen des „Management Forums“ mit der Auszeichnung zu den „Azubis des Jahres“ besonders gewürdigt wurde. Ein Preisträger war erkrankt, aber das war für den Immobilienprofi von morgen kein Grund, der Veranstaltung fernzubleiben – er ließ sich per Videokonferenz zuschalten. „Im Talk mit den besten Azubis war ich schwer beeindruckt“, gibt Verbandsdirektor Rainer Seifert unumwunden zu. „Mit diesem engagierten, rhetorisch und fachlich brillanten Nachwuchs im Rücken ist mir um die Zukunft unserer Branche nicht bange.“ Der Blick aus der Wissenschaft kam auch nicht zu





kurz: Prof. Dr. Kerry Bauer von der BA Leipzig stellte den neuen Studiengang Service Engineering vor, Prof. Dr. Walter Krämer von der TU Dortmund zeigte in einem Vortrag mit Augenzwinkern, wie man sich Statistiken „zurechtbiegen“ kann und warum man gerade bei Daten und Fakten in Diagrammen immer zweimal hinschauen sollte.

Zum Abschluss des „Management Forums“ standen Kommunikation und Marketing im Mittelpunkt. Susan Eisenreich von der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR)

stellte eine technische Lösung für die Mieterkommunikation via WhatsApp vor. Carola Wiesner und Julia Bürger von der Agentur my:uniquate GmbH zeigten in ihrem Vortrag „Branding next level“ die Potenziale neuer Marketing-tools für die Wohnungswirtschaft auf, die die Bandbreite des Möglichen in der digitalen Kommunikation um ein Vielfaches erweitern.



## SMART WOHNEN, VERNETZT LEBEN

Unter diesem Motto stand die 6. Ausgabe der „Mitteldeutschen Multimedia Tagung“ (MMT), die im Frühjahr in Magdeburg stattfand. Zu den Hauptthemen der drei hochkarätig besetzten Panels zählten der Weg in die Gigabit-Gesellschaft mittels 5G und Glasfaser, smarte Technologien zur Weiterentwicklung des Kundenservice in der Wohnungswirtschaft und für smarte Quartiere sowie Lösungsansätze rund um die Elektromobilität im Quartier und – etwas größer gedacht – im ländlichen Raum.

Neben innovativen technischen Lösungen wurden bei der „Mitteldeutschen Multimedia Tagung“ auch die aktuellen Rahmenbedingungen aus der Politik diskutiert, insbesondere das novellierte Telekommunikationsgesetz. Zahlreiche Best-Practice-Beispiele aus den Mitgliedsunternehmen der beteiligten wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen rundeten das Tagungsprogramm ab.



# 3 x 30 JAHRE WIR GRATULIEREN



Man soll die Feste feiern, wie sie fallen – und nach zwei Jahren pandemiebedingter Einschränkungen ist das jetzt auch bei den Wohnungsunternehmen wieder möglich. Drei Mitglieder des vdw Sachsen zum Beispiel feiern ihren 30. Geburtstag auf vielfältige Weise. Die Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) hat ein ganzes Festjahr ausgerufen, in dem es immer wieder Aktionen, Veranstaltungen und Gewinnspiele gibt. Auch eine Spendenaktion für Riesaer Vereine ist Teil dieses

Festjahres. Bei der Wohnbau Radeberg Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH standen zu einer familiären Geburtstagsfeier vor allem diejenigen im Mittelpunkt, die das Unternehmen in diesen 30 Jahren geprägt haben: das Team, die Partner und auch die ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gleich doppelt Grund zum Feiern gibt es bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP): Neben dem 30-jährigen Be-



stehen des Unternehmens wird in der Elbestadt auch



gerade der 300. Geburtstag Canalettos zelebriert – jenes Künstlers, der mit einem Gemälde eines der schönsten Häuser Pirnas berühmt gemacht hat. Im September wird dieses Haus auf leuchtende Weise zum Leben erweckt, zu weiteren Aktionen der WGP zählt unter anderem das Pflanzen von 30 neuen Bäumen für eine grünere Stadtgestaltung. Der vdw Sachsen gratuliert allen Unternehmen herzlich zum runden Geburtstag.



## NEU IM TEAM: SUSAN GOSSNER



Frischer Wind und tatkräftige Verstärkung für die Geschäftsstelle des vdw Sachsen: Für alle Fragen rund um Veranstaltungen des Verbands steht ab sofort Susan Gossner als erste Ansprechpartnerin zur Verfügung. Die neue Referentin für Veranstaltungen wird darüber hinaus auch einige Bildungsthemen betreuen, beispielsweise die aktuellen Hausmeisterschulungen. Im Bereich Veranstaltungsmanagement verfügt die gebürtige Brandenburgerin über langjährige Erfahrung: Nach einem Masterstudium Medienwirtschaft war sie seit 2013 in Göttingen und Dresden für unterschiedliche Unternehmen und Institutionen im Bereich Messe-, Kongress- und Eventmanagement tätig. „Wir freuen uns auf eine tolle Zusammenarbeit“, so Büroleiter Alexander Müller. „Herzlich willkommen im Team!“

# VOR ORT & NAH DRAN

## ..... DIE REGIONALKONFERENZEN 2022 .....

ENDLICH WIEDER PERSÖNLICHER AUSTAUSCH: NACH CORONABEDINGTER PAUSE KONNTE DER VDW SACHSEN IN DIESEM JAHR DIE BELIEBTE REGIONALKONFERENZ WIEDER AUFLEBEN LASSEN.

Viele Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht, stellen sich regional unterschiedlich dar. Um auf diese regionalen und lokalen Besonderheiten bestmöglich eingehen zu können, veranstaltet der vdw Sachsen jährlich drei Regionalkonferenzen, die an wechselnden Orten in den ehemaligen Regierungsbezirken Leipzig, Dresden und Chemnitz stattfinden. Nach einer Unterbrechung im Vorjahr konnten die Konferenzen in diesem Jahr wieder als Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden.

### DIE TOP-THEMEN: ENERGIEGELADEN

Thematisch drehte sich bei den Regionalkonferenzen, die diesmal in Taucha, Coswig und Schneeberg stattfanden, fast alles um Energie. Die explodierenden Energiepreise, das



ordnung mit Neuerungen zum Einbau von Rauchwarnmeldern und neueste Handlungsempfehlungen in Sachen IT-Sicherheit zählten zu den Schwerpunktthemen. Zudem wurden neue Akzente im Seminarprogramm des vdw Sachsen vorgestellt.

### 100 PROZENT REGIONAL: VERBANDSARBEIT VOR ORT

„Der regionale Erfahrungsaustausch ist ein wichtiger Pfeiler der Verbandsarbeit – das hat die große Resonanz auch in diesem Jahr wieder gezeigt“, resümiert Alexander Müller, Büroleiter des vdw Sachsen. „Mein herzlicher Dank gilt den kommunalen Wohnungsunternehmen in Coswig, Schneeberg und Taucha, die hervorragende Gastgeber waren und zudem mit Best-Practice-Beispielen vor Ort allen Teilnehmern viel Inspiration mitgegeben haben.“

neue Stufenmodell zur Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises, die unterjährige Verbrauchsinformation im Rahmen der neuen Heizkostenverordnung und die heftigen Turbulenzen rund um die Förderpolitik im Bereich energetischer Sanierung und Neubau standen dabei besonders im Fokus.

Auch neue Entwicklungen in der sächsischen Förderpolitik von Landesrückbauprogramm bis soziale Wohnraumförderung, die aktuellen Herausforderungen rund um die Grundsteuer, die neue Sächsische Bau-



# KAPITULATION VOR DER NATUR? KEINE OPTION.



Jedes Jahr verursachen sogenannte Kumulereignisse in Form von Starkregen, Hagel, Sturm oder auch Überschwemmungen erhebliche Schäden an Gebäuden oder zerstören sogar gesamte Existenzen. Auch die Wohnungswirtschaft musste dies in den vergangenen Jahren häufiger erleben und wurde durch solche Naturkatastrophen – insbesondere Hochwasser – stark gefordert. Am 16. Juni 2022 fand aus diesem Grund eine Sonderveranstaltung zu dem Thema statt, bei der die Wohnungsunternehmen unterschiedlichen Experten konkrete Fragen zu vergangenen Problemstellungen schildern konnten, um in Zukunft bestmöglich vorbereitet zu sein und im Ernstfall schnell die richtigen Maßnahmen und Entscheidungen treffen zu können. In gezielten Workshops wurden dabei mit Referenten der Partnerunternehmen BELFOR Deutschland GmbH, VdW Bayern Asekuranz Versicherungsmakler GmbH, Cosentino Deutschland GmbH und DomConsult GmbH mögliche Szenarien besprochen und Lösungswege aufgezeigt – von optimalen Versicherungszuschnitten über bauliche Potenziale, zum Beispiel für besonders langlebige Fassaden, bis hin zu regionalen Einkaufspools und Softwarelösungen.

Nicht weniger interessant gestaltete sich nach einem abwechslungsreichen Veranstaltungstag das Abendprogramm, das im beeindruckenden Ambiente des Residenzschlosses Dresden stattfand. Nach einem Empfang in der Fürstengalerie folgte eine Führung durch das Neue Grüne Gewölbe, wo alle Teilnehmer einige besonders wertvolle Schätze bestaunen konnten. So bot der Veranstaltungstag viel interessanten Input – wohnungswirtschaftlich und auch kulturell – und gab zugleich die Möglichkeit, eigene Netzwerke zu erweitern und Erfahrungen auszutauschen.



# PARLAMENTARISCHER ABEND IN BEWEGTEN ZEITEN

WIE BEKOMMT DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ENDLICH WIEDER PLANUNGSSICHERHEIT, UM IN ZEITEN GROSSER VERWERFUNGEN DIE RICHTIGEN WEICHEN FÜR DAS WOHNEN VON MORGEN STELLEN ZU KÖNNEN? DIESE FRAGE STAND IM ZENTRUM DES DIESJÄHRIGEN PARLAMENTARISCHEN ABENDS.

Auf Einladung der Verbände vdw Sachsen und VSWG nutzten zahlreiche Geschäftsführerinnen, Geschäftsführer und Vorstände aus der sächsischen Wohnungswirtschaft die Gelegenheit des Austauschs und konstruktiven Dialogs mit Vertreterinnen und Vertretern der Landespolitik. Zu besprechen gab es vor dem Hintergrund der Turbulenzen auf den Energiemärkten und in der Förderpolitik eine Menge.

In den Reden und persönlichen Gesprächen spielten bundespolitische Themen wie der KfW-Förderstopp und der CO<sub>2</sub>-Preis ebenso eine Rolle wie landespolitische Schwerpunkte von der Mietpreisbremse über die neue Bauordnung bis hin zur sozialen Wohnraumförderung. „Neben der alles überlagernden Frage, wie verhindert werden kann, dass die explodierenden Nebenkosten zum sozialen Sprengstoff

werden, stand auch die Versorgung der vor dem Krieg geflüchteten ukrainischen Familien mit Wohnraum im Mittelpunkt“, so Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen.

Zu den Gästen aus der Politik zählten unter anderem die Landtagsvizepräsidentin Luise Neuhaus-Wartenberg und Ulrich Menke, Abteilungsleiter für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung. „Im Namen beider Verbände möchte ich mich herzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für den konstruktiven, spannenden und inspirierenden Austausch bedanken“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert. „Schon jetzt freue ich mich auf eine Fortsetzung im kommenden Jahr.“



# EIN NOVUM GENAU ZUR RICHTIGEN ZEIT

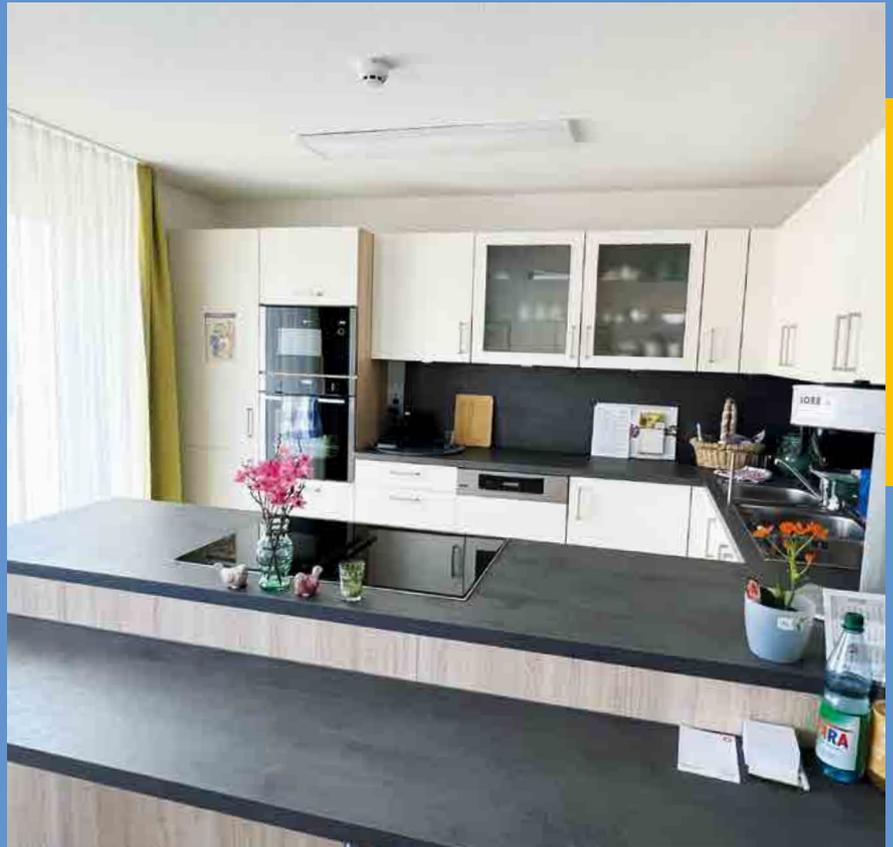
**M**it einem völlig neuen Angebot setzen die Wohnungsbaugesellschaft Bad Elster und die Diakoniegesellschaft Sachsen gerade ein Zeichen, das weit über das Vogtland hinaus strahlt. Es ist die größte Investition, die das kommunale Unternehmen je getätigt hat.

Wie kann ich selbstbestimmt weiter in der eigenen Wohnung leben, aber zugleich die Vorteile eines Pflegeheims nutzen? Diese Frage stellen sich derzeit viele ältere Menschen – auch im Vogtland, das wie die meisten ländlich geprägten Regionen in Sachsen einen sehr hohen Altersdurchschnitt der Bevölkerung hat. Ein passgenaues Angebot, das es so bisher im oberen Vogtland nicht gibt, haben die Wohnungsbaugesellschaft Bad Elster mbH (WBG Bad Elster) und die Diakoniegesellschaft Sachsen gGmbH (DGS) jetzt gemeinsam geschaffen. Für rund 5,6 Millionen Euro ist aus einem DDR-Plattenbau ein modernes Energieeffizienzhaus mit umfangreichem Servicewohnen für Senioren entstanden. Das Besondere daran: Neben 54 modern sanierten, barrierearmen Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten ist auch eine integrierte Tagespflege mit 23 Plätzen entstanden.

„Die von uns gemeinsam entwickelte Kombination aus Servicewohnen und Tagespflege ist ein Novum im oberen Vogtland“, sagt Gabriela Haas-Zens, Geschäftsführerin der WBG Bad Elster. „Sie ermöglicht für jede Mieterin und jeden Mieter eine komplett individuelle Wohnform, denn man kann sich sein eigenes Wohn- und Betreuungspaket flexibel zusammenstellen.“ Hat man sich für eine Wohnungsgröße entschieden, natürlich mit Balkon, bodengleicher Dusche und per Aufzug erreichbar, dann erhält man nach umfassender Beratung noch einen individuell zugeschnittenen Betreuungsvertrag. „Passgenau abgestimmt auf die Wünsche der Mieterin



oder des Mieters können vielfältige Angebote genutzt werden, die große Mehrwerte für das Wohnen im Alter bieten.“ Das beinhaltet zum Beispiel die Mitbenutzung eines Pflegebads oder einer Infrarotkabine, verschiedene Pflegeleistungen und vieles mehr. „Die demografische Entwicklung und die jahrelange sehr gute Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Bad Elster haben uns zu diesem gemeinsamen Projekt ermutigt“, sagt Roberto Schimana, Geschäftsführer der Diakoniegesellschaft Sachsen. Ein eigener Quartiersmanager, der mit im Haus sitzt, sorgt für eine gute Vernetzung zwischen Stadt, Wohnungsgesellschaft, Diakonie und den Mietern.



Mit energetischer Sanierung, Photovoltaik auf dem Dach und E-Ladesäule vor dem Haus setzt der Wohnkomplex „Waldblick II“ auch in Sachen Klimaschutz Akzente. „Trotz aktuell hoher Baukosten, die zum Beispiel aufgrund besonderer Brandschutzanforderungen für die Tagespflege noch einmal höher ausfielen, ist es gelungen, das Projekt so umzusetzen, dass die Mieten trotzdem bezahlbar bleiben“, so WBG-Chefin Gabriela Haas-Zens. „Hätten wir jedoch ein oder zwei Jahre später mit der Planung begonnen, hätte sich das Projekt sehr wahrscheinlich nicht mehr realisieren lassen.“ Die nochmals stark gestiegenen Baukosten bei gleichzeitiger Verschlechterung der Förderbedingungen und neuen Anforderungen an energetische Sanierungen werden ähnliche Projekte für die nähere Zukunft wohl unmöglich machen. „An den aktuellen Rahmenbedingungen muss sich schleunigst etwas ändern“, so Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, bei einem Besuch des Hauses im Frühjahr. „Wir brauchen mehr innovative Investitionen wie die in Bad Elster. Aber sie müssen umsetzbar für die Unternehmen und bezahlbar für die künftigen Mieter bleiben.“



# DIE „SCHULMACHER“ STARTEN DURCH

**W**ohnen in Chemnitz – dafür steht das kommunale Wohnungsunternehmen GGG. Eine weitere Facette des Großvermieters sorgt jetzt für viel Aufmerksamkeit in zwei Chemnitzer Stadtteilen.

Als größter Vermieter in Chemnitz ist die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) breit aufgestellt im gesamten Stadtgebiet. Was jedoch die wenigsten wissen: Über die Tochtergesellschaft KommunalBau Chemnitz GmbH (KBC) sorgt das städtische Wohnungsunternehmen inzwischen nicht mehr nur für passgenauen Wohnraum, sondern schafft auf vielfältige Weise auch Raum für bestmögliche Lernbedingungen.

Ein Beispiel dafür lässt sich im Stadtteil Bernsdorf besichtigen. In direkter Nähe zur Technischen Universität entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Polytechnischen Oberschule ein imposanter Schulneubau. Das Besondere an der neuen Marianne-Brandt-Oberschule: Sie wird eine große Zweifeldsporthalle – integriert in den kubischen Baukörper des Schulgebäudes – erhalten, die künftig auch als Wettkampfsporthalle genutzt werden kann. Neben kleineren regionalen und unterklassigen Wettkämpfen können dort künftig auch Rollhockeyspiele der 1. Bundesliga ausgetragen werden. Die Dimensionen beeindruckend: Um die Dachbinder der neuen Sporthalle montieren zu können, war ein 500-Tonnen-Kran notwendig. Stück für Stück nimmt die 2.500 Quadratmeter große Wettkampfarena mit Tribüne also allmählich Gestalt an. Im Schuljahr 2023/24 soll die dreizügige neue Oberschule in Betrieb gehen und rund 500 Schülerinnen und Schülern beste Lernbedingungen bieten.

Bereits ein Jahr früher, zum Schuljahresbeginn im Herbst, öffnen sich im beliebten Stadtteil Kaßberg im Rahmen einer Teil-





inbetriebnahme die Türen einer neuen Grundschule. Hier wurde das denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Berufsschule komplett saniert und mit einem Erweiterungsneubau versehen. Zudem ist eine neue Einfeldsporthalle entstanden. Für besondere Herausforderungen sorgte bei diesem Projekt der Umstand, dass das Grundstück für die Neubauten sehr beengt ist und sich zudem der Denkmalschutz auch auf das Außengelände inklusive altem Baumbestand erstreckte. In enger Abstimmung mit der Stadt entwickelte die KBC aber auch dafür gute Lösungen, um die neuen Gebäude optimal in das Gartendenkmal zu integrieren. 224 Schülerinnen und Schüler werden in der neuen zweizügigen Grundschule mit Hort künftig ein- und ausgehen.

„Zu einem perfekten Wohnumfeld für Familien zählt auch eine gute Bildungsinfrastruktur“, erklärt Erik Escher, Leiter der Konzernkommunikation der GGG. „Deshalb freuen wir uns, unsere langjährige Erfahrung als kommunales Immobilienunternehmen auch im Bereich des Schulbaus einbringen zu können.“ Die beiden Schulbauvorhaben sind die ersten Großprojekte, die das 2019 gegründete Tochterunternehmen KBC in diesem Bereich umsetzt. „Schulen werden aber nicht der einzige Schwerpunktbereich sein“, kündigt Erik Escher an. „Auch bei weiteren kommunalen Bauvorhaben, zum Beispiel im musealen Bereich oder bei der Entwicklung eines Gründerzentrums für die Kultur- und Kreativwirtschaft, wird man in nächster Zeit noch einiges von der KBC hören.“

ANZEIGE



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten.

DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihr Regionaldirektor: Nils Tigler » Tel. +49 151 42621369 » nils.tigler@dzhyp.de

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

# NEUES LEBEN IN DER „ALTEN POST“

Es ist der Eingang zum Zentrum der Bergstadt Schneeberg: ein Gebäude, um 1895 errichtet als stattlicher Klinkerbau im schlichten, neobarocken Stil. Hier sind die Bürger der Bergstadt täglich ein- und ausgegangen, handelte es sich doch um das Postamt. Doch nach der Wende wurde es still in der sonst so belebten Post, fast 25 Jahre lang.

Im Interesse einer positiven Stadtentwicklung hat die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH (WBG Schneeberg) einen Plan entwickelt, um die Situation am ehemaligen Hartensteiner Tor zu verbessern und auch städtebaulich neue Akzente zu setzen. Dazu wurden die umliegenden Grundstücke erworben und ein umfangreiches Baukonzept für das Areal der „Alten Post“ entwickelt. „Neben der Sanierung des historischen Post-Gebäudes wurden zudem ein ergänzender Neubau und eine große Glaspassage zur Verbindung der einzelnen Platzsegmente vorgesehen“, so Geschäftsführer Peter Stimpel. Damit hat das kommunale Unternehmen den zweigeschossigen Klinkerbau mit den neuen Gebäudekomplexen in ein modernes, innerstädtisches Dienstleistungs- und Einkaufszentrum verwandelt.



Besonders stolz und auch dankbar ist man in Schneeberg natürlich, dass der Bau, der 2020 pünktlich zur Pandemie-Zeit begonnen hatte, dennoch wie geplant umgesetzt werden konnte. Doch nicht nur deswegen ist dies das bisher anspruchsvollste Projekt der WBG Schneeberg, denn die technischen Anforderungen, die Entwicklungen im Bausektor und die damit verbundenen Hürden in der finanztechnischen Gestaltung haben die geplanten Prozessabläufe zwischenzeitlich immer wieder vor neue Herausforderungen gestellt. Nicht zuletzt durch einen transparenten Austausch und engen Kontakt mit den unterschiedlichen Mietern konnte außerdem sichergestellt werden, dass keiner der Gewerbetreibenden während der schwierigen Pandemie-Zeit der größten infrastrukturellen Maßnahme der Bergstadt den Rücken gekehrt hat. „Dieses Vertrauen ist nicht selbstverständlich und zeigt zudem, dass wir mit dem vielfältigen Angebot – von Arztpraxen, Physio- und Ergotherapie über Büroeinheiten bis hin zu Einzelhandelsgeschäften und einem Lebensmittelmarkt – auf den insgesamt 2.200 Quadratmetern Gewerbefläche einen tollen Mehrwert für die Bewohner und auch Besucher geschaffen haben.“



Doch nicht nur gewerblich trägt die neue Post-Passage ihren Teil zur Attraktivität der Bergstadt bei. Im Zuge der Neugestaltung vieler geschichtlich beeindruckender Objekte in der Schneeberger Altstadt wird mit der Fertigstellung dieses Projekts ein Bogen von einem der historisch wertvollsten Gebäude – der Villa Geitner – bis hin zum ehemaligen Hartensteiner Tor geschlagen. Und so kehrt endlich, nach 25 Jahren, wieder Leben in das alte Postamt ein – oder wie es ein Kind bei der Eröffnung sagte: „Hier geht jetzt die Post ab.“



# 1:0 FÜR GESUNDE ERNÄHRUNG



**WAS HABEN FUSSBALLTRAINER RALF RANGNICK, EINE GRUNDSCHULE IN LEIPZIG, DAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN LWB UND GESUNDE ERNÄHRUNG MITEINANDER ZU TUN? GANZ SCHÖN VIEL, WIE EIN AKTUELLES PROJEKT AUS DEM STADTTEIL GRÜNAU ZEIGT.**

„Live-Cooking“ in der Grundschule – das gibt’s nicht alle Tage. Neugierig blicken die Schülerinnen und Schüler der Friedrich-Fröbel-Grundschule in Leipzig an diesem Vormittag nicht nur in die Töpfe, sondern auch in ihre komplett neue Lehrküche, die gerade eingeweiht wird. Entstanden ist sie mit Unterstützung der Ralf Rangnick Stiftung und der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB).

Die Idee geht zurück auf eine Initiative der Schulleiterin Kerstin Baron. „Seit über zwei Jahren bietet unsere Schule im Rahmen der Ganztagsangebote Kochen und Backen an und von Anfang an war der Zuspruch unter den Schülerinnen und Schülern riesig“, schildert sie. „In Grundschulen ist allerdings, anders als in Oberschulen, keine Lehrküche vorgesehen.“ Auf der Suche nach Möglichkeiten zur Realisierung einer Ernährungsküche sprach sie die Ralf Rangnick Stiftung an und erhielt auch Unterstützung der LWB, die

als Schulpate aus der Wirtschaft unter anderem bereits die Neubelebung des Schulgartens ermöglicht hatte.

Die Ralf Rangnick Stiftung des ehemaligen RB-Leipzig-Trainers sagte innerhalb ihres Förderprojekts „Unternehmen machen Schule“ Unterstützung zu. „Es ist ein großer Unterschied, ob die Kinder selbst Lebensmittel verarbeiten, Gerichte kochen und in der Praxis lernen oder nur in der Theorie erzählt bekommen, was gut für sie ist und was nicht“, so Kerstin Schmid, Geschäftsführerin der Ralf Rangnick Stiftung. Auch die LWB zeigte sich von dem Projekt sofort begeistert. „Uns ist bewusst, dass viele Kinder nicht die Möglichkeit haben, sich ausgewogen und gesund zu ernähren, es fehlt in vielen Familien nicht nur an Geld, sondern auch an Wissen“, erklärt Linda Maciejewski, stellvertretende Pressesprecherin der LWB. „Mit der Schulküche möchten wir einen Beitrag für die Zukunft leisten und jungen Menschen früh beibringen, wie sie sich selbst mit einfachen Mitteln gesunde und schmackhafte Mahlzeiten zubereiten können.“ Die neue Ernährungsküche wird somit Kindern aus sozial benachteiligten Familien in besonderer Weise zugutekommen.



Partner der  
Immobilienwirtschaft



# 3 Zimmer, Küche, Zukunft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit  
einem zukunftsfähigen Netz.  
Mehr dazu auf [vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://vodafone.de/immobilienwirtschaft)

Together we can



# „DAS KANN NICHT

„VDW AKTUELL“ HAT MIT DEM ERFAHRENEN BERATER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT DR. FRANK WINKLER ÜBER DEN CO<sub>2</sub>-PREIS, GRENZEN DES SERIELLEN BAUENS UND DAS ZIEL EINES KLIMANEUTRALEN GEBÄUDEBESTANDES GESPROCHEN.



ÜBER DEN CO<sub>2</sub>-PREIS UND SEINE AUFTEILUNG ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER WURDE VIEL GESTRITTEN. NUN GIBT ES EIN STUFENMODELL, DAS DIE KOSTENAUFTEILUNG REGELN SOLL. WIE BEURTEILEN SIE DAS MODELL?

Zunächst einmal bin ich für eine sprachliche Präzisierung: Ich würde den CO<sub>2</sub>-Preis eher als CO<sub>2</sub>-Steuer bezeichnen. Die Aufteilung dieser Steuer halte ich nach wie vor für ungerecht. Sie orientiert sich sehr stark am Gebäudezustand, man hätte aber stärker auf das Verbrauchsverhalten abstellen sollen. Die Werte, die da zugrunde gelegt werden, sind auch sehr ambitioniert: Die Mehrzahl der Objekte liegt deutlich über dem Median. Tendenziell werden die Vermieter also einen deutlich höheren Anteil des CO<sub>2</sub>-Preises zu tragen haben als die Mieter.

WELCHE LENKUNGSWIRKUNG KANN EIN CO<sub>2</sub>-PREIS ANGESICHTS DER AKTUELLEN ENERGIEPREISENTWICKLUNG NOCH HABEN?

Ich gehe nicht davon aus, dass die beabsichtigte Lenkungswirkung noch eintritt. Durch die allgemeine Preissteigerung bei verbrauchsabhängigen Kosten verpufft die CO<sub>2</sub>-Steuer. Sie läuft ins Leere. Natürlich werden die Mieter beginnen, sparsamer mit Heizenergie und Warmwasser umzugehen, aber sicherlich nicht wegen der CO<sub>2</sub>-Steuer, sondern rein aufgrund der Tatsache, dass die Energiepreise so absurd gestiegen sind.

GEHÖRT DAS INSTRUMENT GENERELL AUF DEN PRÜFSTAND?

Die Frage ist: Was steht auf der Agenda? Aus dem politischen Raum werden zwei große Ziele vorgegeben. Das eine betrifft die Rolle, die CO<sub>2</sub> im Zusammenhang mit der Klimaveränderung spielen soll. Das zweite Ziel ist der sorgsame Umgang mit Ressourcen, insbesondere Erdgas und Erdöl, die beide viel zu schade sind, um als Heizstoff verfeuert zu werden. Wenn man die Ressourcenschonung als großes Ziel ansetzt, dann muss versucht werden, alternative

Energiequellen zu erschließen – auch über Windenergie und Photovoltaik hinaus, und das möglicherweise auch durch eine zusätzliche Besteuerung von Erdgas und Erdöl, aber doch nicht von CO<sub>2</sub>. Die Mittel aus der Besteuerung sollte man nutzen, um echte alternative Energien zu erschließen bzw. zu entwickeln, beispielsweise im Bereich kalte Kernfusion.

# FUNKTIONIEREN“

ANGESICHTS HOHER BAUKOSTEN HAT MAN VIELERORTS DAS SERIELLE BAUEN WIEDERENTDECKT. WIE BEURTEILEN SIE DIE POTENZIALE?

Bei den mir bekannten Unternehmen, die mit seriellem Bauen gearbeitet haben, kam zum Schluss die ernüchternde Erkenntnis: Es ist vielleicht ein bisschen schneller, aber nicht billiger. Die großen Effekte, die man sich davon erhofft hat, sind nicht eingetreten. Es hat also sicherlich Gründe, dass das serielle Bauen in der Breite nicht zur Anwendung kommt.

WORAN LIEGT DAS?

Mit der Typisierung und etwaiger befürchteter Monotonie hat es nichts zu tun: Die Bauindustrie ist inzwischen sehr flexibel, um auch mit einem hohen Grad an Vorfertigung architektonisch anspruchsvoll zu arbeiten. Es hängt eher mit den technologischen Anforderungen und einer Kostenverschiebung beim Bauen zusammen. Früher haben Rohbau und Innenausbau jeweils ungefähr die Hälfte der Kosten ausgemacht. Durch die zunehmende Technisierung haben sich die Kosten dramatisch in Richtung Innenausbau verschoben. Genau dort kann man aber nicht in einem hohen Maß mit Vorfertigung arbeiten.

SIE HALTEN EINEN KLIMANEUTRALEN GEBÄUDEBESTAND BIS 2045 GENERELL FÜR EINE NICHT LÖSBARE AUFGABE. WARUM?

Eine eindeutige Definition für „klimaneutralen Gebäudebestand“ gibt es nicht. Unterstellen wir mal, dass gemeint ist, Heizung, Warmwasser und Gebäude so zu gestalten, dass kein CO<sub>2</sub> emittiert wird. Dafür bräuchte es laut aktueller Studien heute etwa 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an Investitionen, denn es muss dafür in aller Regel nicht nur die Heizung angefasst werden, sondern das gesamte Gebäude. Bis 2045 haben wir noch 24 Jahre. Pro Jahr müssten rechnerisch im Durchschnitt 4,17 Prozent der Gebäude angefasst werden. Derzeit liegt die langjährige bundesweite

Modernisierungsquote bei etwa 1 Prozent pro Jahr. Woher sollen Bau- und Ausrüstungskapazitäten mit Faktor 4 kommen? Und hat man die Steigerung der Baukosten berücksichtigt, die schon ohne den starken Preissprung in 2021 bei linear rund 3,5 Prozent pro Jahr lag, während parallel Mietenentwicklung und Baukosten als Schere immer weiter auseinandergehen? Das kann nicht funktionieren. Es sei denn, es werden Fördermittel in Form verlorener Zuschüsse in signifikanter Höhe zur Verfügung gestellt, was ich auch angesichts aktueller Entwicklungen in der Förderpolitik nicht glaube.

ES MUSS VERSUCHT WERDEN, ALTERNATIVE ENERGIEQUELLEN ZU ERSCHLIESSEN – AUCH ÜBER WINDENERGIE UND PHOTOVOLTAIK HINAUS, MÖGLICHERWEISE AUCH DURCH EINE ZUSÄTZLICHE BESTEUERUNG VON ERDGAS UND ERDÖL, ABER DOCH NICHT VON CO<sub>2</sub>.

# AUF WACHSTUMSKURS VDW SACHSEN BEGRÜSST NEUE FÖRDERMITGLIEDER

DIE VIELFALT IM VDW SACHSEN IST NOCH EIN STÜCK GRÖßER GEWORDEN. SEIT DEM FRÜHJAHR ZÄHLEN AUCH DAS SANIERUNGSUNTERNEHMEN BELFOR, EIN SPEZIALIST FÜR BRAND- UND WASSERSCHÄDEN, UND DER DIENSTLEISTER FASSADENFIX, DER SICH AUF PROFESSIONELLE FASSADENREINIGUNGEN SPEZIALISIERT HAT, ZU DEN FÖRDERMITGLIEDERN DES VERBANDS.

Plötzlich ist es passiert: Eine Sicherung brennt durch, ein Rohr platzt, ein Fluss tritt über die Ufer. Feuer, Wasser oder Naturereignisse richten Schäden an und bringen nicht nur Menschen, sondern auch Liegenschaften in Notsituationen. Der größte Wunsch der Betroffenen ist es dann, dass schnell gute Lösungen gefunden werden. Dabei hilft BELFOR, eines der führenden Sanierungsunternehmen in Deutschland mit knapp 1.100 Mitarbeitern und 38 Niederlassungen, unter anderem in Dresden, Erfurt und Leipzig. Seit diesem Jahr bringt das Unternehmen seine Kompetenzen und Erfahrungen nun auch als Fördermitglied im Verband ein.



## SCHNELLE UND VIELSEITIGE HILFE IM SCHADENFALL

„Mit der Partnerschaft im vdw Sachsen haben wir uns auf die Fahne geschrieben, den Mitgliedern auch bereits vor einem Schadenfall zur Verfügung zu stehen“, erklärt Kirsten Kruchen, Vertriebsleiterin Immobilienwirtschaft bei BELFOR. Das beinhaltet beispielsweise Notfallkonzepte für den Kumulschadenfall. Zum vielfältigen Leistungsportfolio im Schadenfall zählen unter anderem Erstmaßnahmen wie beispielsweise Dekontamination, Trocknung, Verkehrswegesicherung, Abschottungen, Reinigung, Entschuttung, Entsorgung, Einteilung der Gefährdungsbereiche, Koordination aller in den Schaden involvierten Parteien und Korrosionsstopp. Auch Leckageortung und technische Trocknung, Reinigung und Desinfektion, Geruchsbeseitigung und Schimmelbekämpfung, Schadstoffbeseitigung von Brandfolgeprodukten, Asbest und KMF nach gesetz-

lichen Vorgaben, Dokumententrocknung zur Rettung von Unterlagen, Akten und Drucksachen, 360°-Schadenscan zur Dokumentation und vieles mehr gehören dazu. „Unser Team hat nicht nur Augen für den Schaden, sondern auch für die Menschen dahinter“, so Kirsten Kruchen. „Das verbindet uns mit den Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen, die ebenso nicht nur ihre Wohnungen im Blick haben, sondern immer auch die Menschen darin.“

## ALLES „NUR“ FASSADE? MITNICHTEN

Sie ist die Visitenkarte eines jeden Gebäudes: die Fassade. Nach einer frischen Sanierung erstrahlt sie, doch dieser Effekt hält natürlich nicht ewig und ist paradoxerweise gerade wegen verschärfter Anforderungen an die Fassadensanierung noch kurzlebiger geworden. „Durch die gestiegenen Standards bei der Dämmung haben sich die Bedingungen für das Wachstum von organischem Material auf den Fassaden verbessert“, erklärt Thomas Rinke, Marketingleiter bei FassadenFix. „Früher wurde oftmals nur ‚abgekärchert‘. Damit wurde die wahre Ursache nicht be-



kämpft und Fassaden wurden durch den hohen Wasserdruck regelmäßig geschädigt. Ein weiterer Versuch war der Einsatz hochchemischer Biozide oder Fungizide. Diese Mittel waren zwar wirkungsvoll – aber gefährlich für Mensch und Natur. Viele sind nach kurzer Zeit wieder verschwunden, weil sie zu Recht verboten wurden.“ Wie die professionelle Fassadenreinigung stattdessen mit einem verantwortlichen Einsatz von lizenzierten und unbedenk-

lichen Lösungsmitteln auf hohem Niveau gelingt, zeigt das Unternehmen FassadenFix aus Halle an der Saale.

Mit speziell entwickelten Eigenprodukten und hohen Qualitätsstandards ist das Unternehmen deutschlandweit im Einsatz und gehört zu den Marktführern bei der professionellen Fassadenreinigung. „Mit unseren Lösungen geben wir den Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Sicherheit, dass weder Mensch, Natur noch die Fassade gefährdet werden“, sagt Thomas Rinke. „Zahlreiche Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen konnten sich schon von unserer Arbeit überzeugen. Wir freuen uns, unser Know-how ab sofort auch als Fördermitglied des Verbands einbringen zu können.“



Mit den neuen Fördermitgliedern BELFOR und FassadenFix erweitert sich der Kreis der Mitglieder des Verbands weiter. „Im Namen des Vorstands begrüße ich beide Unternehmen sehr herzlich in unseren Reihen“, so Alexander Müller,

Büroleiter und Besonderer Vertreter des vdw Sachsen. „Ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit und einen wertvollen fachlichen Austausch.“

ANZEIGE

**WIR zeigen den Verbrauch online an.**

**SIE halten Ihre Mieter EED-konform auf dem Laufenden.**

**techem**

Wir machen Ihnen die unterjährige Verbrauchsinformation gemäß EED-Vorgaben einfach: Techem Smart System überträgt alle benötigten Daten sicher verschlüsselt gemäß DSGVO. Dann erstellen wir automatisch rechtskonforme Verbrauchsinformationen, die Ihren Mietern beim Energiesparen helfen. **Steigen Sie jetzt um: [techem.de](http://techem.de)**

Techem Energy Services GmbH · Niederlassung Dresden  
Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel. +49 351 83774-252

## ÖSTERREICH: LEERSTANDSABGABE AUF DEM VORMARSCH

Eigentümer leerstehender Wohnungen sollen in einigen Teilen Österreichs bald eine Leerstandsabgabe zahlen. Nach Salzburg und der Steiermark hat jetzt auch die Landesregierung in Tirol eine entsprechende Regelung auf den Weg gebracht. Je nach Größe sind dort bis zu 215 Euro pro Monat als Abgabe geplant, in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen die Sätze doppelt so hoch sein. Mit der Leerstandsabgabe wolle man Wohnungen als Anlageobjekte unattraktiv machen, argumentiert die Landesregierung. Kritiker wie die wirtschaftsliberale Oppositionspartei NEOS entgegenen, dass stattdessen eher das Vermieten attraktiver gemacht werden sollte, indem Mietobergrenzen angepasst sowie Bürokratie und Abgaben abgebaut werden. Der Haus- und Grundbesitzerbund warnt, dass mit der Abgabe Privateigentum ausgehöhlt werde. Nützen wird es wohl nichts: Die Leerstandsabgabe schlägt inzwischen so hohe Wellen in Österreich, dass die Länderchefs jetzt sogar eine Verfassungsänderung auf Bundesebene durchsetzen wollen, um noch strengere Regeln erlassen zu können.



## BGH-URTEIL ZU BETRIEBSKOSTEN: RAUCHMELDER NICHT UMLAGEFÄHIG

Aufwendungen für Rauchwarnmelder dürfen nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden. Das gilt sowohl für die Wartung als auch für die Miete von Geräten, die der Vermieter nicht selbst angeschafft, sondern von einem externen Dienstleister angemietet hat. Im konkreten Fall hatte ein Vermieter in Nordrhein-Westfalen jährlich 10 Euro für Miete und Wartung der Rauchmelder in der Nebenkostenabrechnung geltend gemacht. Die Mieterin hatte dagegen geklagt – mit Erfolg. Das Urteil bedeutet allerdings nicht, dass Rauchmelder für den Mieter per se kostenlos sind: Die Installation gilt als Modernisierung und kann somit eine Mieterhöhung rechtfertigen.



## STÄDTEVERGLEICH: RELATIV VIELE QUADRATMETER FÜR GLEICHE MIETE IN DRESDEN UND LEIPZIG

Wie viele Quadratmeter Wohnung bekommt man im Schnitt für 1.000 Euro Kaltmiete in den 14 größten deutschen Städten? Das Portal immowelt wollte es genau wissen und hat dafür die inserierten Angebote im Jahr 2021 ausgewertet. Ergebnis: Gleich nach den Spitzenreitern Essen (100 m<sup>2</sup>) und Dortmund (99 m<sup>2</sup>) folgen Leipzig (97 m<sup>2</sup>) und Dresden (92 m<sup>2</sup>) auf den Plätzen 3 und 4. Im Vergleich aller Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bekommt man also in den beiden sächsischen Metropolen relativ viele Quadratmeter fürs Geld – deutlich mehr als zum Beispiel in Berlin (70 m<sup>2</sup>) und rund doppelt so viel wie in München (48 m<sup>2</sup>). Immowelt hat auch einen Zehn-Jahres-Vergleich erstellt. Dabei zeigt sich wenig überraschend, dass man heute deutlich weniger Wohnfläche für die gleiche Miete bekommt als noch 2011. Damals waren es in Leipzig zum Beispiel noch 143 m<sup>2</sup> und in Dresden 130 m<sup>2</sup>.



## PARIS: PRESTIGE-PROJEKT EINGEWEIFHT

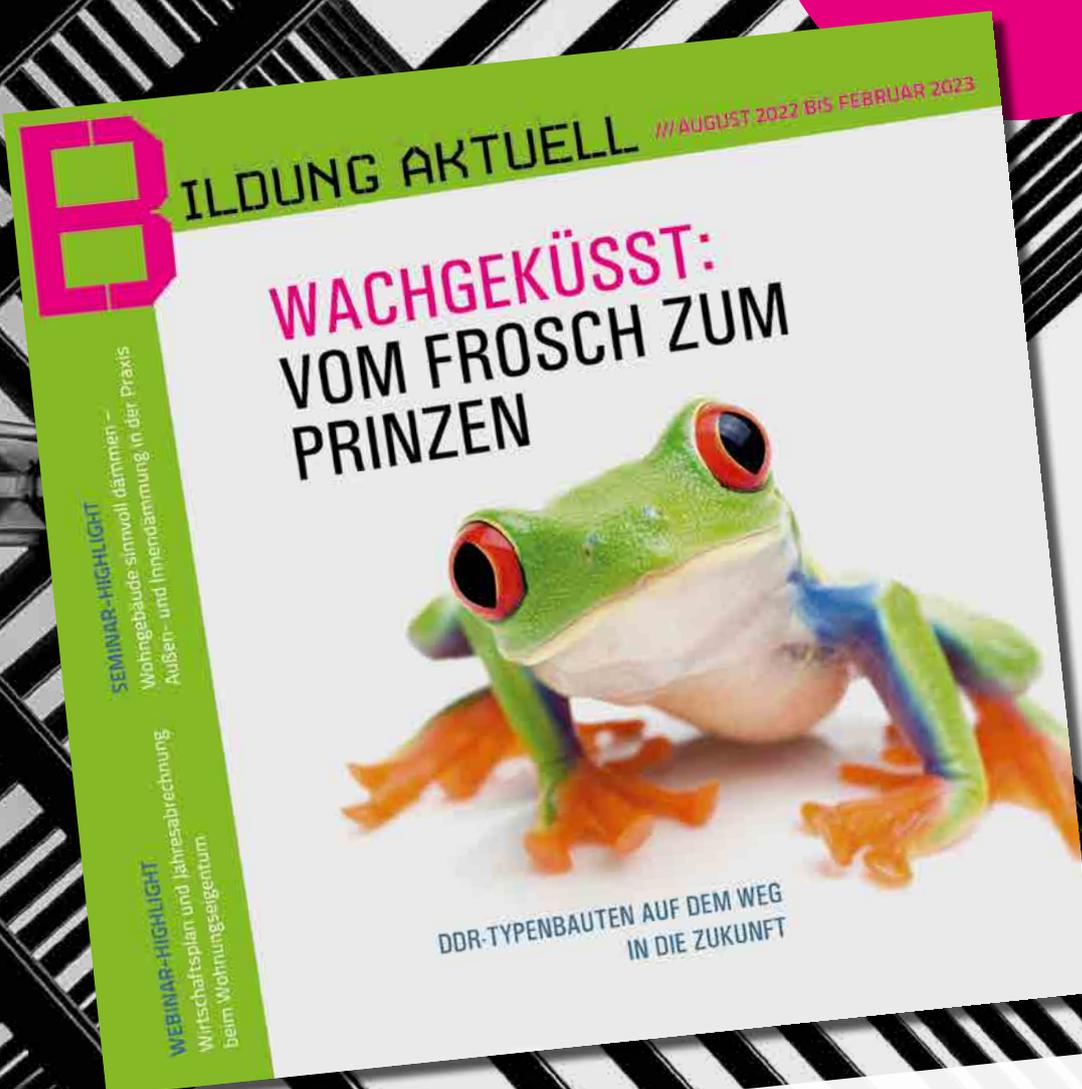
Im Zentrum von Paris ist nach sechs Jahren Planungs- und Bauzeit das Prestige-Sanierungsprojekt „Morland Mixité Capitale“ eröffnet worden. Auf einer Gesamtfläche von 63.500 Quadratmetern ist unter Federführung des Star-Architekten David Chipperfield ein Wohn- und Geschäftskomplex entstanden, der neue Maßstäbe setzt: Er beherbergt Luxusapartments und Sozialwohnungen, ein Fünf-Sterne-Hotel und eine einfache Jugendherberge, eine Galerie und einen Kindergarten, Büros und einen Wochenmarkt. Auf den Dachterrassen wächst Bio-Gemüse, im Pool des Fünf-Sterne-Hotels dürfen an einem Tag in der Woche Schulkinder schwimmen. Das Team um David Chipperfield hatte dafür das eher triste und zuletzt heruntergekommene alte Verwaltungsgebäude der Polizeipräfektur saniert und um zwei Neubauten ergänzt. Der Komplex ist als halböffentlicher Ort mit dem Charakter eines Campus zum Teil auch frei zugänglich. Architektonische Qualität sei heute nicht mehr nur an Gestaltung und Konstruktion des Gebäudes festzumachen, sondern auch daran, „wie sie das Leben aller bereichert und dabei einen ganzheitlichen Ansatz von Nachhaltigkeit verfolgt“, so der Star-Architekt.



# DAS NEUE MAGAZIN „BILDUNG AKTUELL“ IST DA

## SCHON ENTDECKT?

DER SEMINARKALENDER DES VDW SACHSEN HEISST AB SOFORT „BILDUNG AKTUELL“ UND BIETET NEBEN DEN NEUESTEN SEMINAR- UND WEBINAR-ANGEBOTEN JETZT NOCH WEITERE MEHRWERTE.



**W**as hat „Bibi Blocksbergs Hexen-Einmaleins“ mit Mietrecht zu tun? Wie gelingt es in Zeiten des Fachkräftemangels, Quereinsteiger bestmöglich auf einen Job in der Wohnungswirtschaft vorzubereiten? Wie lassen sich DDR-Typenbauten „wachküssen“ für die Zukunft? Und warum gibt es rund um die IHK-Prüfungen zum Immobilienfachwirt Handlungsbedarf? Diese und viele weitere Themen rund um die Aus- und Fortbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lesen Sie in der ersten Ausgabe des neuen Magazins „Bildung AKTUELL“. Sie sehen: Der Seminarkalender des vdw Sachsen wurde

nicht nur frisch energetisch saniert, sondern über die Seminarübersicht hinaus auch erweitert – sozusagen mit einigen Ergänzungsneubauten versehen. Mit dem neuen Bildungsmagazin möchten wir Sie natürlich weiterhin neugierig machen auf unsere Seminarangebote, darüber hinaus aber auch informieren und inspirieren für Ihre tägliche Arbeit. Ob Geschäftsführer, Personalleiterin, Azubi oder Bildungsbeauftragte im Unternehmen – für alle haben wir spannende Themen, die nur darauf warten, im gedruckten Magazin oder in der Online-Ausgabe entdeckt zu werden. Viel Spaß beim Blättern!

EAD Funkablesung

# Heizkosten-Verbrauchserfassung ohne Betreten der Wohnung



**Regional – innovativ – effizient.** Der Heizkostenabrechnungs-Dienst EAD mit den Standorten Dresden, Leipzig und Freiberg bietet seinen Kunden mit der innovativen EAD Funkablesung ein in der Branche einmaliges Funk-System an. Hierbei werden die Verbrauchswerte von Heizung, Warm- und Kaltwasser zur Erstellung der Heizkostenabrechnung bequem ohne Betreten der Wohnung übermittelt. Das innovative Funk-System ist optimal auf die speziellen Kundenbedürfnisse von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und privaten Immobilieneigentümern abgestimmt.

EAD setzt bei der Verbrauchsdatenübertragung per Funk voll auf den offenen internationalen Funkstandard OMS (Open Metering System). Kunden können so aus einem kompatiblen und breiten OMS-Messgeräteangebot unterschiedlicher Gerätehersteller wählen. Als Full-Service Heizkostenabrechnungs-Dienstleister setzt EAD die vom Wärmetechnischen Institut Mannheim (wti) zertifizierte EAD

Heizkostenabrechnungs-Software ein. Alle Daten sind geschützt und absolut sicher.

Kunden verfügen über die Datenhoheit. EAD setzt damit auf Wettbewerb und Kompatibilität ganz im Gegensatz zu den marktbeherrschenden Messdienstunternehmen. Das aktuelle Video „EAD Funkablesung“ zeigt die Vorteile auf.

Die hier genannten EAD-Partner sind Teil der bundesweit tätigen EAD-Gruppe. Als Full-Service Heizkostenabrechnungs-Dienstleister wird das gesamte Spektrum angeboten; von der Beratung, Gerätevermietung, dem Geräteverkauf und der Installation bis hin zur Ablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs. Auch die Erstellung von Energieausweisen, die Durchführung von Trinkwasseranalysen und Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht gehören zum Leistungsspektrum.

Dresden

**EAD Detlef Buchholz Wärmedienst**

Stauffenbergallee 81, 01099 Dresden

Tel.: 0351-3190305, Fax: 0351-3190307

E-Mail: info@ead-buchholz.de

[www.ead-dresden.de](http://www.ead-dresden.de)

Freiberg

**EAD Hermann Hammer GmbH**

Münzbachtal 46, 09599 Freiberg

Tel: 03731-200622, Fax: 03731-200623

E-Mail: info@ead-hammer.de

[www.ead-freiberg.de](http://www.ead-freiberg.de)

Leipzig

**EAD Leipzig GmbH**

Merseburger Str. 200, 04178 Leipzig

Tel: 0341-92 64 30, Fax: 0341-92 64 329

E-Mail: info@ead-leipzig.de

[www.ead-leipzig.de](http://www.ead-leipzig.de)

**Heizkostenabrechnungsdienst  
regional - innovativ - effizient**



- > ... der schnelle Dienstleister ganz in Ihrer Nähe
- > ... Funkablesung (OMS) ohne Betreten der Wohnung
- > ... Ihr Ansprechpartner rund ums Ablesen und Abrechnung
- > ... Ihr Full-Service-Partner mit günstigen Tarifen

- > ... Spezialist für Zähler und Erfassungsgeräte
- > ... Ihr Partner für Fragen zur Trinkwasser-verordnung
- > ... Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht

**Ihr Partner  
in Ihrer Nähe**



[www.ead-heizkostenabrechnung.de](http://www.ead-heizkostenabrechnung.de)

# TIEFENPRÜFUNG

## STATT HOCHSTAPELEI

**ERSTKLASSIGE BERATUNG,  
DAMIT SIE SICH ZURÜCK-  
LEHNEN KÖNNEN.**

