

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

# AKTUELL



VERSCHÄRFTE BAUSTANDARDS, SINKENDE FÖRDERUNG, BEZAHLBARE MIETEN

## „ICH SEHE DA WEDER EIN DILEMMA NOCH EINEN KONFLIKT“

# FRAGEN



### TOP-THEMA

Zwischen Investitionsstopp und Energiechaos: Wird die Krise zur Wohnkrise?

### NACHGEHAKT

Bündnis bezahlbarer Wohnraum: Meilenstein oder Nullnummer?

# Editorial

---



Wer hätte das gedacht. Das seit Jahren die Öffentlichkeit aber eben auch unsere Realität bestimmende Thema ist plötzlich keines mehr: Corona. Natürlich ist Corona längst nicht überwunden, auch die Folgen und Auswirkungen auf die Wirtschaft und damit unsere Branche nicht. Dennoch spielt dieses Thema in der medialen Wahrnehmung kaum noch eine Rolle. Die Gründe dafür sind allerdings nicht nur, dass man sich an das Leben mit Corona gewöhnt hat und es nicht mehr viel Neues dazu zu berichten gibt. Nein, es ist die nächste Krise, die maßgeblich dazu beigetragen hat, dass plötzlich andere Themen im Fokus stehen. Die Wohnungswirtschaft ist wieder schwer – ja existenziell – davon betroffen.

Die Gas- und Energiekrise und die damit zusammenhängende exorbitante Preisspirale treffen unsere Branche mit voller Wucht. Nicht nur, dass natürlich auch wir mit den steigenden Kosten direkt zu kämpfen haben. Das Hauptproblem ist die Rolle der Wohnungswirtschaft als Bindeglied zwischen Mieter, also Endverbraucher, und Energieversorger. Wir gehen in Vorkasse und müssen am Ende schauen, wie und ob wir diese Ausgaben wiedererstattet bekommen. Es drohen dabei zuerst ein Engpass in der Liquidität und später der großflächige Ausfall von Forderungen.

Als wären das noch nicht genug Sorgen, verstärkt die Politik mit unsäglichen Ideen und Vorgaben die Probleme weiter. Um den Eindruck zu vermitteln, man habe die Lage im Griff und reagiere angemessen, werden fast im Tagesrhythmus Pläne veröffentlicht und durchgepeitscht, die die Krise lindern sollen. Vieles davon ist aber nicht nur äußerst kurzfristig angelegt und selbst im Idealfall maximal ein Placebo, meist ist es auch schlicht nicht umsetzbar oder verursacht einen nicht akzeptablen Mehraufwand. Manche Dinge, wie die Gasumlage, werden dann über Nacht wieder einkassiert. An ein perspektivisches, ein vorausschauendes Handeln ist derzeit nicht zu denken.

Wie sich unsere Mitgliedsunternehmen dennoch der Krise stellen, wie wir ihnen als Verband zur Seite stehen und wie sich die Politik zur Lage positioniert, das alles finden Sie hier in dieser Ausgabe unseres Magazins. Wie immer setzen wir uns aber nicht ausschließlich mit Krisen und ernststen Themen auseinander, wir lassen auch die positiven Ereignisse und Entwicklungen nicht zu kurz kommen. Von denen gibt es dank der vielen engagierten Menschen zum Glück nach wie vor viele Beispiele.

Viel Spaß beim Blättern und Lesen dieses Magazins.

*Ihr Rainer Seifert*  
*Verbandsdirektor*



## INHALT

### 2 EDITORIAL

### 3 INHALT/IMPRESSUM

### 4 TOP-THEMA

Zwischen Investitionsstopp und Energiechaos: Wird die Energiekrise zur Wohnkrise?

### 10 IM DIALOG

Klara Geywitz (SPD), Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

### 14 SCHWERPUNKT

Bündnis bezahlbarer Wohnraum: Meilenstein oder Nullnummer?

### 20 IM DIALOG

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

### 22 SCHWERPUNKT

Zertifizierung für Verwalter: Frist verlängert

### 24 VERBANDSGESCHEHEN

- Rückblick: Das war der Verbandstag 2022
- Zschopau/Dresden: Neue Spitzen bei zwei Mitgliedsunternehmen
- Neuer Internetauftritt: Wohnungswirtschaft Next Level

### 30 ENGAGEMENT

- Adorf/Vogtland: Das Gefängnis der offenen Türen
- Pirna: Ein Maler, genannt Canaletto
- Chemnitz/Olbersdorf/Zittau/Schneeberg:  
Von wegen immobil: Die Wohnungswirtschaft im Sportfiebers
- Frankenberg: Selbstbestimmtes Wohnen mit Gründerzeitcharme
- Hoyerswerda: Die kleinsten „Bauherren“ Sachsens am Werk

### 40 SONDERVERÖFFENTLICHUNG

Der DKB-Dialog

### 42 FÖRDERMITGLIEDER

PAUL Tech AG: Perfektes Timing für einen neuen Partner

### 44 WELT UND WOHNEN

- BGH-Urteil: Fliesenachsen auch nach 30 Jahren nicht verjährt
- Frisch gestrichen: Wenn Herr Roboter (fast) ganze Arbeit leistet
- Wohntrend: Willkommen in der Steinzeit
- Umstrittene Pläne: Hamburg will Sozialwohnungen mit 100 Jahren Mietpreisbindung

### 46 BILDUNG

Die neue Ausgabe „Bildung AKTUELL“: Schon entdeckt?

### 47 TERMINE 2023

- Regionalkonferenzen
- Parlamentarischer Abend
- Verbandstag

## 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:

SPD/Maximilian Koenig,penofoto/shutterstock, Ravitaly/iStock, Bautzener  
Wohnungsbaugesellschaft mbH, WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co.  
KG,Maxx-Studio/shutterstock, Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesell-  
schaft Oederan mbH, Oschatzer Wohnstätten GmbH,rike\_/iStock, Copy-  
right: SPD/MK Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und  
Bauwesen/Henning Schacht, onzon/shutterstock, Büro Dr. Jan-Marco  
Luczak MdB/Yves Sucksdorf, Bundestagsbüro Bernhard Daldrup, MdB/  
Elias Domsch, Büro Berlin Caren Lay MdB/Anja Müller, Christina-Johanne  
Schroder/Klaus Pagel), Marc Bernhard/Büro M. Bernhard) Daniel Fost  
MdB/Johannes James Zabel, Shutterstock Lampe, A-R-T/Shutterstock,  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.  
V., shutterstock Hintergrund, shutterstock Frau Design, Tube/shutter-  
stock, Andrew Popov/shutterstock, Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-  
GmbH Zschopau, Vonovia SE, A-R-T/shutterstock, Stadt Adorf/Vogtl.,  
Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH, Städtische Wohnungsgesell-  
schaft Pirna mbH,Nattanopdesign/shutterstock, Grundstücks- und  
Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH, KVV Kommunale Wohnungsbau-  
und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH/www.augen-futter.com,  
Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, Juicy Malina/  
shutterstock, kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/  
Sachsen,Vjom/shutterstock, Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda,  
Pla2na/shutterstock,SkillUp/shutterstock,Roninw/shutterstock,  
Vonovia SE, C Woods Photography/shutterstock, travelview/shutterstock,  
vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr: 2022

Copyright by:

vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:

19. Mai 2023

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

ZWISCHEN INVESTITIONSSTOPP UND ENERGIECHAOS:

# WIRD DIE ENERGIEKRISE ZUR WOHNKRISE?

Auf diesen Baustart hat die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB) lange hingearbeitet: Ein innerstädtischer Plattenbau mit drei Hauseingängen soll gemeinsam mit einem direkt angrenzenden Altbau umfassend saniert werden. Vielfältige Grundrisse, darunter auch Wohnungen über zwei Etagen, Einbau von Aufzügen, Anbau von Balkons, Aufstockung für eine Dachterrasse, ein Carport mit Parkplätzen, Photovoltaik auf dem Dach, ein Wintergarten im Hof für einen Jugendklub, ein Garten für Familien: Es ist eines dieser besonderen Projekte, die nicht nur für modernes, bezahlbares, klimafreundliches Wohnen sorgen,

sondern auch die Stadt- und Quartiersentwicklung maßgeblich voranbringen. Jedoch – der Baustart wird nicht stattfinden. Obwohl die Planung bereits weit vorangeschritten war, musste das Projekt abrupt gestoppt werden. „Die Baukosten sind derartig explodiert, dass wir alles auf Eis legen mussten“, sagt BWB-Geschäftsführerin Kirsten Schönherr. „Auch eine weitere geplante Sanierung eines Hochhauses ist vorerst abgesagt. Wir können in der aktuellen, völlig unsicheren Lage überhaupt kein größeres Investitionsvorhaben mehr in Angriff nehmen.“

## SCHARFE ABBRUCHKANTE BEI DEN INVESTITIONEN

Bautzen ist kein Einzelfall. Landauf, landab werden in Sachsen gerade reihenweise Investitionen in die Wohnungsbestände verschoben oder ganz abgesagt. Die stark gestiegenen Baukosten, Lieferengpässe und Fachkräftemangel auf den Baustellen, gestiegene Zinsen, völliges Förderchaos bei gleichzeitiger Verschärfung der Bauanforderungen und jetzt auch noch die Energiekrise – es ist ein hochexplosives Gemisch, das gerade für eine scharfe Abbruchkante bei den Investitionen sorgt. Allein im Zuge der Energiekrise mussten nach einer aktuellen



Umfrage des vdw Sachsen 56,3 Prozent der Mitgliedsunternehmen Projekte stoppen. Geplante Investitionen verschieben oder neu planen mussten sogar 84 Prozent der Wohnungsunternehmen im Verband. Den Löwenanteil machen geplante Sanierungen aus, aber auch der soziale Wohnungsneubau in den Metropolen gerät massiv ins Stocken, wie das Beispiel Dresden zeigt.

### **DIE WiD MUSSTE DIE NOTBREMSE ZIEHEN**

Die kommunale WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG kann gerade an drei Standorten keinen Baubeginn erklären. Bundschuhstraße: 79 Wohnungen. Schönaer Straße: 28 Wohnungen. Moritzburger Straße: 29 Wohnungen. Alles auf Eis. Für weitere Projekte konnten keine Planungsphasen beauftragt werden. Die WiD musste die Notbremse ziehen. „Ursächlich dafür sind die massiv gestiegenen Baukosten, eine deutliche Erhöhung der Zinsen im langfristigen Bereich bei nahezu gleich bleibenden Fördermitteln sowie Mieten, die ebenfalls

und mittelfristig nicht zur Verfügung. „Auch durch die Vermietung bereits fertiggestellter Bauvorhaben werden keine deutlichen Überschüsse erzielt, die herangezogen werden können“, erklärt Steffen Jäckel. „Insgesamt er-



**DIE IN DRESDEN GESTECKTEN ZIELE ZUM AUFBAU EINES BEZAHLBAREN, KOMMUNALEN WOHNUNGSBESTANDES KÖNNEN SO NICHT ERREICHT WERDEN.**

relativ konstant geblieben sind“, erklärt WiD-Geschäftsführer Steffen Jäckel. „Bisher konnten die Bauvorhaben der WiD über Fremdmittel sowie den Einsatz von Fördermitteln finanziert werden. Dieses enge Finanzierungsmodell der WiD ist jedoch unter den derzeit herrschenden Rahmenbedingungen nicht mehr realisierbar.“ Anderweitige Unternehmensfinanzierungen stehen der WiD kurz-

unmissverständlich klar. „Zwar werden durch private Investoren im kleineren Rahmen weiter Sozialwohnungen errichtet, jedoch hat die Stadt nur befristet Zugriff darauf, nämlich nur so lange, wie die Belegungsbindung läuft. Danach ist davon auszugehen, dass private Investoren das Maximum an Miete verlangen werden und es eine Verlängerung der Bindung nicht geben wird.“ Inzwischen ermöglicht

eine Stadtratsentscheidung immerhin, dass ausgewählte Planungsleistungen wieder fortgesetzt werden können. Aber das massive Problem der Finanzierung bleibt.

**WIR KÖNNEN IN DER AKTUELLEN, VÖLLIG UNSICHEREN LAGE KEIN GRÖßERES INVESTITIONSVORHABEN MEHR IN ANGRIFF NEHMEN.**

### **GROSSE BELASTUNG FÜR KLEINE UNTERNEHMEN IM LÄNDLICHEN RAUM**

Auch dort, wo Projekte aller Voraussicht nach noch umgesetzt werden, weil sie bereits zu weit fortgeschritten sind, wächst inzwischen die Sorge. Die Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Oederan mbH (SWG Oederan) will bis Ende 2023 ein Mehrfamilienhaus grundhaft sanieren – inklusive Balkonanbau und Umrüstung auf eine kombinierte Fußboden- und Wandheizung als Hybridsystem mit integrierter Luftwärmepumpe, die ihren Strom größtenteils aus einer neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach erhalten soll. „Wir konnten zumindest den Kredit noch zu ganz guten Konditionen abschließen und wollen es jetzt durchziehen, aber noch ist unklar, welche Ergebnisse die Ausschreibungen im Detail bringen“, sagt SWG-Geschäftsführerin Sophie Zeller. „Wir haben hier im ländlichen Raum ein sehr niedriges Mietniveau und konnten bis auf eine kleinere Förderung der Hybridheizung keine passenden Programme in Anspruch nehmen, was die Investition zu einer großen Herausforderung für ein kleines Wohnungsunternehmen macht“, erklärt sie. Weitere Investitionen kann



die SWG deshalb im Moment nicht voll in Angriff nehmen. „Wir hatten geplant, als Nächstes einen Wohnblock mit 32 Einheiten zum Mehrgenerationenhaus mit Balkons, Aufzug und Grundrissveränderungen umzubauen, aber vorerst haben wir nur die Planungsleistung bis zur Einreichung der Baugenehmigung beauftragt. Je nach Entwicklung der Baupreise, Zinsen und Förderungen müssen wir dann entscheiden, ob und wann wir sanieren.“

Nun wäre ein Investitionsstopp in der Wohnungswirtschaft vielleicht noch zu verkraften, wenn er nur eine kurze Episode bliebe, doch kaum jemand prognos-

tiziert derzeit eine schnelle Besserung der Lage. Dabei zwingt die Energiekrise zusätzlich zu schnellen und massiven Investitionen, die die Energieversorgung der Gebäude unabhängiger von fossilen Energieträgern machen. Es bräuchte einen „Investitions-Wumms“, um im Duktus des Bundeskanzlers zu bleiben, aber was stattdessen gerade stattfindet, ist ein Einbruch, der auch

die weitere Energiewende hochgradig gefährdet.

Vor Ort bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und ihren Mietern wächst die Nervosität – und auch der Frust. „Wir erleben bei uns die konkreten Konsequenzen, die die katastrophale Politik auf Bundesebene ge-



**WIR HABEN HIER IM LÄNDLICHEN RAUM EIN SEHR NIEDRIGES MIETNIVEAU UND KONNTEN BIS AUF EINE KLEINERE FÖRDERUNG DER HYBRIDHEIZUNG KEINE PASSENDEN PROGRAMME IN ANSPRUCH NEHMEN.**

rade hat“, sagt Marc Etzold, Geschäftsführer der Oschatzer Wohnstätten GmbH. „Egal ob Mieter, Kollegen aus der Wohnungsbranche oder Handwerker – niemand, mit dem ich spreche, hat für das, was hier passiert, noch Verständnis. Die Menschen sorgen sich so extrem, wie ich es noch nie erlebt habe, um die Energiesicherheit und die Bezahlbarkeit beheizter Woh-

nungen in der Zukunft, ohne dass an irgendeiner Stelle überzeugende, praktikable Lösungen zu erkennen wären. Im Gegenteil: Das Chaos wird immer größer, wie sich nach der verkorksten Gasumlage jetzt beim Irrsinn um die Dezember-Abschläge erneut zeigt.“ Den Chef des kommunalen Großvermieters in Oschatz treibt das Thema

Energie schon länger um. Aktiv bringt er die Energiewende mit Projekten in seinen Beständen voran, doch vieles kann so, wie es sich die Politik in Berlin vorstellt, in der Praxis einfach nicht funktionieren, ist er überzeugt. „Ein Beispiel: Ich bin sehr offen für Wärmepum-

pen, wir haben aktuell zwei laufen, eine dritte wird gerade gebaut. Aber das geht nicht im großen Stil, dazu muss jeweils das Gebäude passen“, so Marc Etzold. „Es ist illusorisch zu glauben, dass man da schnell mal alles umstellen kann. Für die Masse der Mehrfamilienhäuser in Wohngebieten, wie wir sie im Be-



**NOCH PROFITIEREN VIELE MIETER VON LANGFRISTIGEN GASVERTRÄGEN. ABER WAS FOLGT DANACH? UND WAS PASSIERT IM FALL EINER GASNOTLAGE?**



# 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.

es auf absehbare Zeit keine bezahlbare Alternative zur Gasbrennwertheizung. Und mir wird himmelangst, wenn ich an nächstes Jahr denke. Noch profitieren unsere Mieter von einem langfristigen Gasvertrag, aber was folgt dann? Und was passiert bei einer Gasnotlage, wenn im schlimmsten Fall alle Verträge hinfällig sind?"

### „ES IST REGELRECHT ABSURD, WAS ICH MANCHMAL ERLEBE“

An Ideen, die Energiewende voranzubringen, mangelt es auch in Oschatz nicht. „In der Umsetzung legen uns aber unsinnige Verordnungen und Vorschriften immer wieder Steine in den

wenn wir in Oschatz noch ganz viele Wärmepumpen in Betrieb nehmen wollen und noch mehr E-Autos rollen sollen?“, fragt sich Marc Etzold. Auch bei grundlegenden politischen Entscheidungen aus Berlin schüttelt er nur noch mit dem Kopf. „Stichwort CO<sub>2</sub>-Abgabe: Wir haben in den 90er Jahren exakt nach damals geltendem Standard saniert. Jetzt sollen wir, obwohl die Lebenszeit noch gar nicht erreicht ist, wegen der CO<sub>2</sub>-Abgabe schon wieder sanieren? Ich frage mich auch: Können immer dickere Dämmschichten, die teuer sind und die Fenster irgendwann zu Schießscharten werden lassen, wirklich die Lösung

mekunden sollen im Dezember eine einmalige Entlastungszahlung erhalten, die allerdings kompliziert zu berechnen ist und für viel Bürokratie sorgen dürfte. Das absehbare Chaos baden einmal mehr die Wohnungs- und Energieunternehmen vor Ort aus. Rentnerinnen und Rentner, die man bei früheren Entlastungen vergessen hatte, bekommen jetzt 300 Euro Einmalzahlung. Auch Studenten sollen im Dezember vom „Entlastungspaket III“ profitieren. Unklar, wie viele Pakete noch folgen werden, man handelt sich von einer Einmalzahlung zur nächsten. Ab Januar soll eine Strompreisbremse greifen, ab März – vielleicht auch schon ab Februar – eine Gaspreisbremse. Auch diese Konstrukte sind jedoch kompliziert. Ob sie wirken wie gedacht, muss sich noch zeigen. Auch im Bereich Wohngeld musste dringend etwas passieren. „Daher haben wir mit unserem Wohngeld Plus die größte Wohngeldreform seit Bestehen dieser Leistung auf den Weg gebracht, mit der wir 2 Millionen Haushalte und bis zu 4,5 Millionen Menschen in unserem Land dauerhaft bei den Wohnkosten unterstützen können“, so Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) im Gespräch mit „vdw AKTUELL“ (komplettes Interview ab Seite 10). Der Kreis der Empfänger wurde deutlich ausgeweitet, künftig soll auch eine Heizkostenkomponente integriert werden, damit man sich nicht weiter von Heizkostenzuschuss zu Heizkostenzuschuss hangeln muss wie bisher. Ob das alles reicht? Keiner weiß es. Wohnungsunternehmen, die Sorge haben, aufgrund der Energiekrise in Schieflage zu geraten, soll mit neuen Härtefallregelungen geholfen werden. Einen entsprechenden Schutzschirm für Wohnungsunternehmen und Liquiditätshilfen hatte Sachsens Bauminister Thomas Schmidt (CDU) bei der Bauministerkonferenz in Stuttgart im September als Vorschlag eingebracht, der auch eine Mehrheit fand. Details standen jedoch bis Redaktionsschluss noch nicht fest. „Über



**EGAL OB MIETER, KOLLEGEN AUS DER BRANCHE ODER HANDWERKER – NIEMAND, MIT DEM ICH SPRECHE, HAT FÜR DAS, WAS HIER PASSIERT, NOCH VERSTÄNDNIS.**



Weg“, sagt Marc Etzold. „Es ist regelrecht absurd, was ich manchmal erlebe.“ So bauen die Oschatzer Wohnstätten zum Beispiel im Rahmen einer Wohnblock-Sanierung gerade Solaranlagen auf die Dächer, deren Strom nicht nur die Wärmepumpen in den drei Häusern versorgen soll, sondern auch das nicht weit entfernte Bürogebäude des Unternehmens. Cleverer Ansatz. Geht aber nicht. Der Netzbetreiber macht nicht mit. Keine Lösung trotz intensiver Bemühungen. Ein weiteres Beispiel: Das Unternehmen hat zwei E-Ladesäulen, sogenannte Wallboxen, und auch entsprechende Fahrzeuge angeschafft. Die neuen Säulen müssen aber – allen Ernstes – jeden Tag zwischen 7.30 Uhr und 9.00 Uhr und zwischen 16.30 Uhr und 18.00 Uhr abgeschaltet werden, weil das Stromnetz sonst möglicherweise überlastet werden könnte. „Wie soll das werden,

sein? Und wann kommen endlich wieder langfristig verlässliche Förderprogramme, die nicht nur auf Kredite, sondern auch auf wirksame Zuschüsse setzen, damit Wohnen auch bei hohen Baukosten bezahlbar bleibt?“ Vor allem aber treibt ihn eine Frage um: Wo wird die bezahlbare Energie der Zukunft herkommen? „Auch wenn das nicht jedem gefällt: Deutschland wird Handels- und Außenpolitik viel stärker trennen müssen“, ist Marc Etzold mit Blick auf Versorgungssicherheit und Preisstabilität fest überzeugt.

### EINE „ENTLASTUNG“ JAGT DIE NÄCHSTE

Die Bundesregierung setzt derzeit vor allem auf sogenannte Entlastungspakete, um zumindest die kurzfristigen Folgen der explodierten Energiepreise für Bürger und Unternehmen etwas abzufedern. Gas- und Fernwär-



die Ausgestaltung wird derzeit verhandelt“, so Bundesbauministerin Klara Geywitz. Doch was wird getan, um Investitionen in das bezahlbare, klimafreundliche und energieeffiziente Wohnen von morgen wieder in Gang zu bringen, die gerade zum Erliegen kommen?

#### **KONFLIKTE ZWISCHEN BAU-, WIRTSCHAFTS- UND FINANZMINISTERIUM SIND VORPROGRAMMIERT**

Mit Spannung erwartete die Branche dazu die ersten Ergebnisse des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum, das die Bundesbauministerin im Frühjahr initiiert hatte. Doch die Vorschläge, auf die sich das sehr breit angelegte Bündnis mühsam verständigt hat, sorgen für ein geteiltes Echo (mehr dazu im „Schwerpunkt“ ab Seite 14). Ein großer Streitpunkt wird die Frage bleiben, wie bezahlbares Wohnen und Bauen mit immer höheren und teureren Klimaschutzauflagen bei gleichzeitiger Verschlechterung der Förderung in Einklang gebracht werden sollen. Konflikte zwischen Bau-, Wirtschafts- und Finanzministerium sind bereits vorprogrammiert. „Es braucht jetzt keine langen Sitzungen und Arbeitspapiere mehr, sondern konkrete und verläss-

liche Lösungen, damit endlich wieder investiert werden kann“, fordert Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Sämtliche Ziele der Politik für den Wohnungsbau und die Energie- und Wärmewende sind ansonsten Makulatur.“ Die Wohnungswirtschaft benötige schnell Klarheit, wie der Schutzschirm für die Branche im Zuge der Energiekrise konkret aus-

müssten zudem technologieoffen angegangen werden können, ohne dass bürokratische Hemmnisse oder starre Ideologien Steine in den Weg legen. „Vor allem aber muss die Bundespolitik jetzt alles daransetzen, die Ursachen der exorbitanten Preissprünge im Bereich Energie zu bekämpfen. Das geht nur, wenn wirklich alles dafür getan wird, die Versorgungssicherheit zu



**ES BRAUCHT JETZT KEINE LANGEN SITZUNGEN UND ARBEITSPAPIERE MEHR, SONDERN KONKRETE UND VERLÄSSLICHE LÖSUNGEN, DAMIT ENDLICH WIEDER INVESTIERT WERDEN KANN.**

gestaltet werden soll, insbesondere mit Blick auf notwendige Liquiditätshilfen. „Zudem brauchen wir endlich wieder langfristig verlässliche, ausreichend ausgestattete Förderprogramme, die die Kosten der geforderten Baustandards angemessen berücksichtigen.“ Lösungen für den innovativen Einsatz erneuerbarer Energien

gewährleisten. Staatliche Preisbremsen lösen keine Probleme, wenn nicht auch das Angebot massiv ausgeweitet wird. Das gilt nicht nur für Mietpreis-, sondern auch für Strompreis- und Gaspreisbremsen.“



„DAS ERREICHEN DER KLIMAZIELE  
IM GEBÄUDESEKTOR KANN NUR  
ÜBER DIE ANSPRUCHSVOLLE  
SANIERUNG DES BESTAN-  
DES GELINGEN.“

# IM DIALOG

SEIT EINEM JAHR LEITET KLARA GEYWITZ (SPD) DAS NEU GESCHAFFENE BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHR ÜBER DAS SPANNUNGSFELD ZWISCHEN KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBAREM BAUEN, DEN DROHENDEN INVESTITIONSKOLLAPS IN DER BRANCHE, DIE BESONDEREN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE OSTDEUTSCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND DIE AKTUELLEN MASSNAHMEN DER BUNDESREGIERUNG IN DER ENERGIEKRISE GESPROCHEN.

**Das von Ihnen initiierte Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat erste Ergebnisse geliefert: Insgesamt 187 Maßnahmen sollen zu einer Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive führen. Welche der vorgestellten Maßnahmen haben für Sie die höchste Priorität und was wird Ihr Ministerium tun für eine schnellstmögliche Umsetzung?**

Kurz nach unserer Gründung haben wir das Bündnis bezahlbarer Wohnraum ins Leben gerufen und 35 zum Teil ganz unterschiedliche Bündnispartner für das ge-

meinsame Ziel gewinnen können, bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Tempo zu machen. Man könnte, wenn Immobilienwirtschaft, Naturschutzverbände oder Mieterbund an einen Tisch kommen, davon ausgehen, dass die Differenzen teils schwer wiegen. Aber, obwohl inhaltlicher Dissens sicher bestehen bleibt: Allen ist klar, dass mehr Menschen Wohnungen brauchen, die sie sich leisten können. Diese Wohnungen müssen klimagerecht gebaut werden, alle Beteiligten müssen das ihre tun, um die Bedingungen dafür zu verbessern. Von Seiten des Bundes



Es tut mir leid, aber ich sehe da weder ein Dilemma noch einen Konflikt. Das Bauen und Sanieren geht sehr gut mit Klimaschutz einher. Jetzt kurzfristig auf energetisch schlechte Häuser zu setzen, heißt zweimal bauen. Das macht keinen Sinn und ist zudem noch weitaus teurer. Das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor kann zudem nur über die anspruchsvolle Sanierung des Bestandes gelingen. Die Neubauanforderungen sind bereits ambitioniert und werden auch noch in dieser Legislatur weiterentwickelt. Dabei soll auch die gesetzliche Anforderungssystematik umgestellt und auf die Einsparung von Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden. Eine bloße Fortschreibung der bisherigen Systematik würde das Bauen immer teurer machen, für den Klimaschutz aber wenig bringen. Wichtig ist, dass sowohl der Neubau als auch der Gebäudebestand erneuerbare Wärme nutzen. Die grundsätzliche Problemstellung, die Sie aufzeigen, verdeutlicht aus meiner Sicht vor allem eines: Wir müssen effizienter werden. Und das haben Bau- und Immobilienwirtschaft längst verstanden. Für mehr Effizienz am Bau und für energetisch effiziente Gebäude sorgen zum Beispiel das serielle und modulare Bauen sowie das digitale Bauen, das immer mehr Unternehmen umsetzen. Stichwort: Building Information Modeling, aber auch Bauroboter. Das klingt vielleicht heute wie Science-Fiction, wird für unsere Kinder und Enkelkinder aber bald normal sein.



**In der Energiekrise sollen Mieter und Vermieter durch die Bundesregierung unterstützt werden, um den sozialen Frieden nicht zu gefährden und das Wohnen auch bei den Nebenkosten bezahlbar zu halten. Welche Maßnahmen sind Ihnen in diesem Zusammenhang besonders wichtig und an welchen Stellen sehen Sie auch die Länder und Kommunen in der Pflicht?** .....

Wir haben gleich am Anfang des Jahres das Wohngeld an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Schon da war uns bewusst, dass wir eine grundsätzliche Reform des Wohngeldes brauchen. Mit dem Krieg und den dadurch gestiegenen Lebenshaltungskosten war klar, dass wir den Anspruch auf Wohngeld auf mehr Menschen ausweiten müssen. Daher haben wir mit unserem Wohngeld Plus die größte Wohngeldreform seit

Bestehen dieser Leistung auf den Weg gebracht, mit der wir 2 Millionen Haushalte und bis zu 4,5 Millionen Menschen in unserem Land dauerhaft bei den Wohnkosten unterstützen können. Daneben haben wir Anfang des Jahres sehr schnell den ersten und jetzt erst vor kurzem den zweiten Heizkostenzuschuss für die Wohngeldempfänger auf den Weg gebracht. Künftig wird eine Heizkostenkomponente im Wohngeld integriert sein. Übrigens unterstützen wir nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, die zur Miete oder im selbst genutzten Wohneigentum leben. Im Rahmen der Entlastungspakete haben wir auch beschlossen, die Wohnungsunternehmen zu unterstützen, die sich bei uns gemeldet haben mit der Sorge, durch die Abschlagszahlungen in Insolvenz zu geraten. Das betrifft besonders häufig ostdeutsche Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die nicht über viele Jahrzehnte einen finanziellen Grundstock aufbauen konnten, der ihnen durch die Krise hilft, und die mit den von Ihnen beschriebenen Problemen wie Abwanderung und demografischer Wandel zu kämpfen haben. Ihnen wollen wir mit den neuen Härtefallregelungen gezielt helfen.

**Die Bauminister der Länder haben sich auf ihrer Konferenz in Stuttgart im September für Liquiditätshilfen und einen Schutzschirm für Wohnungsunternehmen wegen der stark gestiegenen Energiepreise ausgesprochen. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag und was ist diesbezüglich geplant?** .....

Ich habe mich über diesen Beschluss der Bauministerkonferenz gefreut, weil das aufgegriffen wurde, was wir schon mit dem Bundeswirtschaftsministerium besprochen und dann im dritten Entlastungspaket verankert haben. Wir haben uns dafür stark gemacht, dass der geplante Härtefallfonds auch Wohnungsunternehmen zur Verfügung steht. Auch sie müssen unter diesen Rettungsschirm kommen, damit sie aufgrund der steigenden Energiekosten gar nicht erst in eine Schieflage geraten. Über die Ausgestaltung wird derzeit verhandelt. Die neu hinzukommenden Härtefallregelungen gehen auf unsere Initiative und auf das Engagement des Bundeskanzlers zurück, der von Anfang an gesagt hat, dass wir hier so gut wie möglich Unterstützung leisten müssen.

**W/TM** Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

**Gemeinsam wachsen.**



Bestandsportfolioanalyse | Betriebskostenabrechnung | Breitbandkabel- und Multimediaberatung | Externer Datenschutz, inkl. Schulung | Finanzierungs- und Beleihungsmanagement | Organisationsberatung | Potenzialanalysen / Controllinginstrumente  
Rechnungswesen / Jahresabschlusserstellung | Risikomanagementsysteme | Unternehmensplanung | 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

**BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM:**

# MEILENSTEIN ODER NULLNUMMER?

WIE SIND DIE MIT SPANNUNG ERWARTETEN ERGEBNISSE DES BÜNDNISSES BEZAHLBARER WOHNRAUM ZU WERTEN, DIE IM OKTOBER VORGESTELLT WURDEN? „VDW AKTUELL“ HAT DARÜBER MIT DEN WOHNUNGSPOLITISCHEN SPRECHERINNEN UND SPRECHERN DER FRAKTIONEN IM BUNDESTAG GESPROCHEN.

Als SPD-Bauministerin Klara Geywitz und SPD-Kanzler Olaf Scholz am 12. Oktober die Ergebnisse des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum vorstellen, ist auch Bernhard Daldrup hochzufrieden. „Es ist ein Erfolg, dass nur sechs Monate nach seiner Gründung 35 Akteure mit unterschiedlichen Interessen sich zusammen mit dem Bund auf gemeinsame Maßnahmen geeinigt haben“, sagt der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion im „vdw AKTUELL“-Interview. „Die Bündnis-Mitglieder zeigen mit den 187 konkret zurechenbaren und mit einem Datum versehenen Maßnahmen, wie sie gemeinsam das bezahlbare Wohnen voranbringen wollen.“ Also alles ganz konkret mit Zeitplan, dass die Umsetzung sofort beginnen kann? Dr. Jan-Marco Luczak, wohnungspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, kann da nur mit dem Kopf schütteln. „Die Ergebnisse sind eine herbe Enttäuschung“, findet er. „Trotz vieler hundert Stunden gemeinsamer Sitzungen finden sich auf den 67 Seiten Text vor allem Formelkompromisse, gute Vorsätze und Prüfaufträge. Ohnehin breit akzeptierte Ziele zu formulieren, ist aber noch



keine Politik.“ Ähnlich sieht das auch Marc Bernhard, baupolitischer Sprecher der AfD im Bundestag: „Das Regierungspapier ist eine Mogelpackung, die aus recycelten Inhalten besteht.“

#### 400.000 NEUE WOHNUNGEN: „REALITÄTS- VERWEIGERUNG DER MINISTERIN“

Ein zentraler Kritikpunkt: Sind die gesetzten Ziele realistisch und überhaupt die richtigen Schwerpunkte? „Es ist bezeichnend, dass wesentliche Bündnispartner sich geweigert haben, das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen zu unterschreiben“, sagt Dr. Jan-Marco Luczak. „Für die Realitätsverweigerung der Bauministerin wollten sie sich nicht in Mithaftung nehmen lassen.“ Dass die Mittel für den sozialen Wohnungsbau verdreifacht würden, hält Bernhard Daldrup (SPD) dagegen: „Für den Bau von 400.000 Sozialwohnungen sind im Haushalt für 2023 2,5 Milliarden Euro berücksichtigt. Die Mittel steigen im Jahr 2024 auf 3 Milliarden Euro und erreichen in 2025 und 2026 ein Volumen von je 3,5 Milliarden Euro.“ Doch reicht das aus?

#### „DIE FALSCHEN ANNAHME, DASS KLIMASCHUTZ UND SOZIALE GERECHTIGKEIT EIN WIDERSPRUCH SIND, FÜHRT ZUR SPALTUNG DER GESELLSCHAFT“

Ein sowohl bei den Bündnispartnern als auch in den Parteien höchst umstrittenes Thema ist die Frage, wie die immer weiter verschärften Vorgaben zur Energieeffizienz und die daraus resultierende zusätzliche Explosion der Baukosten bei gleichzeitiger Verschlechterung der Förderung am Ende zu bezahlbarem Wohnraum führen soll. Kein Problem für Klara Geywitz: „Es tut mir leid, aber ich sehe da weder ein Dilemma noch einen Konflikt“, sagt die SPD-Bundesbauministerin (ausführliches Interview ab S. 10). Die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen Bundestagsfraktion Christina-Johanne Schröder pflichtet ihr nicht nur bei, sondern geht sogar noch einen Schritt weiter: „Die falsche Annahme, dass Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit ein Widerspruch sind, führt zur Spaltung der Gesellschaft und der Generationen“, ist sie überzeugt. „Wir haben im Koalitionsvertrag wie auch im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum den EH-40-Standard ab 2025 vereinbart und es ist irrwitzig, dass wir so viele unterschiedliche Regelungen in den Bauordnungen der Länder haben. Außer-

dem lohnen sich die Investitionen in Energieeffizienz übrigens auch wirtschaftlich. Alle, die bereits investiert haben, kommen wesentlich besser durch die Krise.“ Marc Bernhard (AfD) hält die starke Fokussierung auf Energieeffizienz und Klimaneutralität dagegen für den falschen Ansatz: „Klimaneutralität im Wohnungsbau ist extrem teuer. Der Wohnungsbautag 2022 hat Zahlen veröffentlicht, wonach der Geschoss-Neubau bereits vor dem Ukraine-Krieg so teuer war, dass sich 80 Prozent der Deutschen die daraus resultierenden Mieten nicht mehr leisten können“, sagt er. „Es bringt auch nichts, bei Neubau und Sanierung die Energieeffizienz-Vorschriften unbezahlbar zu machen und dann einen Bruchteil der Mehrkosten als Förderung zu versprechen.“



#### „DAS FÖRDER-FIASKO, DAS WIRTSCHAFTSMINISTER HABECK VERURSACHT HAT, DARF SICH NICHT WIEDER- HOLEN“

Auch wenn sowohl SPD als auch Grüne von einem Zielkonflikt zwischen Bau- und Wirtschaftsministerium bei diesem Thema nichts wissen wollen, hat das Förderchaos rund um die KfW-Programme diesen doch sehr deutlich offenbart. Das ist selbst innerhalb der Ampel-Koalition nicht verborgen geblieben. „Das Förder-Fiasco um die KfW-Zuschussförderung für Komplettanierungen, das Wirtschaftsminister Habeck verursacht hat, darf sich nicht erneut wiederholen“, mahnt Daniel Föst, wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion. „Wenn wir technologieoffen und mit beschleunigten Verfahren das Bauen ermöglichen, auch serielles und modulares Bauen, dann können wir langfristig den Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zusammen verwirklichen.“ Dabei müsse man mit „der Innovationskraft der Wirtschaft und Wissenschaft vorangehen“, deshalb will die FDP unter anderem „den Gebäudesektor in den europäischen Emissionshandel aufnehmen, um den Wettbewerb zu entfesseln“. So oder so – es muss auf breiter Front investiert werden, was unter den aktuellen Rahmenbedingungen für viele Wohnungsunternehmen schlicht nicht möglich ist. „Investitionen brauchen Verlässlichkeit. Das gilt für den gesetzlichen Rahmen wie auch für die Fördersystematik. An beidem mangelt es

momentan“, kritisiert Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU). Vor allem vermisst er eine verlässliche Perspektive bei der Förderung und nennt ein Beispiel: „Bei der Neubauförderung steht lediglich eine Milliarde Euro zur Verfügung. Das ist viel zu wenig, um die Neubauziele zu erreichen. Hier hat sich die Bauministerin von Robert Habeck über den Tisch ziehen lassen.“ Dass das Förderchaos in diesem Jahr kontraproduktiv war, findet auch Caren Lay, wohnungspolitische



Sprecherin der LINKEN-Fraktion im Bundestag. „Das war ein unglücklicher Start der neuen Koalition“, konstatiert sie. „Die neue KfW-Förderung muss jetzt endlich neu aufgelegt und ausreichend ausgestattet werden. Diese sollte sich auch stärker auf Sanierung ausrichten. Jeder in energetische Sanierung investierte Euro hat einen zehnmal höheren Effekt

auf die Emissionseinsparungen als beim Neubau. Eine bessere Förderung des sozialen Wohnungsbaus fordere ich seit langem. Angesichts der Kostenexplosion wird man beim jetzigen Ressourceneinsatz die versprochenen 100.000 (geförderten, Anm. d. Red.) Sozialwohnungen jährlich niemals stemmen können.“ Bei energetischen Sanierungen „sollten wir insbesondere die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft unterstützen“, fordert die LINKEN-Politikerin.

#### WAS NICHT STATTFAND: MIETRECHT, ALTSCHULDEN, LIQUIDITÄTSHILFEN

Was Caren Lay im Bündnis völlig fehlt, sind Ansätze im Bereich des Mietrechts. „Die Maßnahmen, die für die Wohnungspolitik aus Sicht der Mieterinnen und Mieter höchste Priorität haben, sind leider nicht Teil des Bündnis-papiers geworden. Das ist gerade jetzt in der aktuellen Krise enttäuschend.“ Dass erneute Verschärfungen des Mietrechts – auch auf Druck der Wohnungswirtschaft – ausgeklammert



wurden, gefällt auch Bernhard Daldrup (SPD) nicht. „Die mietrechtlichen Vereinbarungen des Koalitionsvertrages müssen durch den Bundesjustizminister zügig umgesetzt werden“, fordert er. „Dazu zählen die Fortsetzung der Mietpreisbremse, die

Evaluierung des Mietrechts und die Senkung der Kappungsgrenze in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sowie die Einführung des Stufenmodells zur fairen Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises.“ Christina-Johanne Schröder (Bündnis 90/Die Grünen) sieht es ähnlich und ergänzt in diesem Katalog die „Stärkung von qualifizierten Mietspiegeln“ sowie eine Maßnahme, „dass die Mieterinnen und Mieter, die durch die Steigerungen ihrer Betriebskostenvorauszahlungen kurzfristig finanziell überfordert werden, vor Kündigungen geschützt sind.“ Einen besseren Kündigungsschutz für Mieter fordert auch Caren Lay (DIE LINKE): „Nachgezahlte Mieten sollten Kündigungen heilen, außerordentliche und ordentliche.“



Dass im Bündnis auf ein ganz zentrales Hemmnis für Investitionen im Osten überhaupt nicht eingegangen wird, verwundert die LINKEN-Politikerin: „Auf vielen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland lasten nach wie vor die Alt-schulden, das muss endlich angegangen werden“, fordert sie. „Viele können den Sanierungsstau nicht von allein stemmen.“ Vor allem mit Blick auf energetische Quartierslösungen, die den gesamten Lebenszyklus der Gebäude einbeziehen, und die geplante flächendeckende Einführung einer kommunalen Wärmeplanung sieht auch Bernhard Daldrup (SPD) dieses Problem: „Hier bedarf es für die betroffenen Kommunen und ihre kommunalen Wohnungsunternehmen einer schnellen Unterstützung beim Abbau der Alt-schulden.“ Er verweist auf den Koalitionsvertrag, wobei bisher in diese Richtung nicht viel geschehen ist. Auch das drängende Thema Liquiditäts-

## Partner der Immobilienwirtschaft



Geben Sie Gebäudeinformationen nicht aus der Hand:

## Daten erfassen und analysieren – Prozesse optimieren

**Mit Gebäudekonnektivität 4.0 von Vodafone jetzt in die Digitalisierung von Gebäudeprozessen einsteigen. Vodafone bietet eine ganzheitliche Lösung für Mehrfamilienhäuser an. Die automatische Überwachung der Gebäudezustände sowie die zentrale Fernsteuerung der Gebäudetechnik wird nun in Echtzeit möglich. Das gilt selbstverständlich für Bestandsgebäude, als auch für Neubauten.**

Das Produkt ist ein stimmiges Zusammenspiel aus Hardware- und Softwarekomponenten. Im Haus kommunizieren verschiedenste Sensoren und Regeleinrichtungen – etwa in Rauchwarnmeldern, Schließenanlagen oder an Zähleruhren – die technischen Zustände an, auf den Etagen installierte, GK-Hubs. Gemeinsam bilden sie die Inhaus-Infrastruktur, die über eine sicher verschlüsselte Verbindung die Daten in Vodafones zentrale IW-Cloud schickt. Dort werden in einem übersichtlichen Dashboard die Daten zusammengeführt. Das erleichtert Ihnen die Auswertung der Informationen, den Eingriff in die Steuerung, die Festlegung von Alarmen und Automatisierung von Prozessen oder auch die kontrollierte Weitergabe der Daten an vertraute Dienstleister und Partner.

Vodafone hat als einer der ersten Anbieter eine gesamtheitliche, neutrale IoT-Plattform für Smart Buildings geschaffen. Während andere Hersteller verschiedene Einzellösungen mit jeweils eigener Infrastruktur anbieten, arbeitet Vodafone mit vielen Partnern zusammen, deren Anwendungen alle Bereiche der Gebäudeautomation abdecken. Gemeinsam werden neue, passgenaue Lösungen zum Nutzen der Immobilienwirtschaft erarbeitet.

**Matthias Clemenz, Regionalleiter Immobilienwirtschaft Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen, über die erfolgreiche Digitalisierung von Immobilien und wie die Datenhoheit gelingt.**

### Was macht Daten aus Immobilien so wertvoll?

Im Vordergrund steht bei der Digitalisierung der Gebäude fast immer die Automatisierung und damit die Vereinfachung der Abläufe bei der Bewirtschaftung. Aber es gibt viele weitere Vorteile. Ein gutes Beispiel zur Erklärung ist der Wärmemengenzähler in der Wohnung. Mit seiner Hilfe wird die Heizkostenabrechnungen erstellt. Dafür wird er einmal im Jahr manuell ausgewertet. Er misst aber kontinuierlich die Temperatur des Wassers, das von der Heizung kommt und dorthin zurückfließt. Erhalten Sie als Eigentümer dank fortschrittlicher Digitalisierung Zugriff auf diese Daten, erkennen Sie jederzeit und ohne zusätzliche Geräte, ob die Heizung noch ordnungsgemäß funktioniert. Oder Sie gleichen die Werte ab und können erkennen, ob die Wärmeverteilung effizient eingestellt ist oder die Wärmeproduktion im Heizungskessel zu optimieren ist. Der reine Ablesewert der Daten hilft dann, Energie einzusparen und CO<sub>2</sub> zu reduzieren. In vielen Wirtschaftszweigen ist die Verarbeitung und Auswertung größerer Datenmengen bereits ein großer Treiber, um Produkte zu optimieren und neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Und das gilt selbstverständlich auch für die Immobilienwirtschaft.

### Wie kommen Sie mit Vodafone ins Spiel?

Eigentümer und Verwalter von Immobilien können solche Entwicklungen oft nicht allein vorantreiben. Hier bieten wir unsere Partnerschaft an. Gemeinsam können wir die Immobilienwirtschaft unterstützen, ihre Daten effizient zu sammeln, intelligent zu analysieren und wertschöpfend zu nutzen. Wärme ist ein Bereich, um datengetrieben bessere Entscheidungen zu treffen. Aufzüge, Trinkwasser, Lüftung, Zutritt und Sicherheit sind nur einige weitere, in denen die Digitalisierung Einzug hält und der Immobilienwirtschaft neue Möglichkeiten eröffnet.

### Was raten Sie, um ein Immobilienobjekt clever zu digitalisieren?

Zu empfehlen ist eine Datenplattform, um Daten zu speichern und aufzubereiten. Idealerweise ist sie von den Anwendungen im Objekt getrennt. Denn nur dann besteht die Flexibilität, Lieferanten oder Dienstleister frei auszuwählen. Außerdem lassen sich agil und ohne viel Aufwand, neue Technologien oder Services ausprobieren. Das ist bei der Digitalisierung sehr wichtig. Gleichzeitig verfügt man über nur ein System, das alle Informationen bündelt. Mit Gebäudekonnektivität 4.0

bieten wir genau das für die Immobilienwirtschaft als Lösung an.



#### Ihr Matthias Clemenz

Regionalleiter Immobilienwirtschaft Sachsen/  
Sachsen-Anhalt/Thüringen  
Vodafone Deutschland GmbH  
+49 (0)341 1295 120  
Immobilienwirtschaft.Leipzig@vodafone.com

**Sie möchten weitere Informationen zu Anwendungen und Nutzungsmöglichkeiten?** Hier gehts zu unserer Reportage.



<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/aktuelles/blog/digitalisierung/smart-building.html>



Together we can



hilfen für Wohnungsunternehmen in der Energiekrise war im Bündnis kein Thema, was die generelle Frage aufwirft, ob die brandaktuelle Krise viel stärker hätte berücksichtigt werden müssen. „Wir haben im Grunde fünf, sechs Monate verloren und in einer Parallelwelt gearbeitet“, sagt Dr. Christian Lieberknecht, der als Geschäftsführer des Bundesverbands GdW direkt an den Beratungen beteiligt war (ausführliches Interview S. 20). Die Kritik teilt auch Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): „Die angesichts des Ukrainekrieges

ausgerufene Zeitenwende findet im Bündnistext keine Entsprechung. Stattdessen wird der Koalitionsvertrag durchdekliniert, als sei nichts geschehen.“ Neben direkter Unterstützung der Menschen, damit diese ihre Verpflichtungen aus den Mietverhältnissen erfüllen können, unterstützt er die Pläne für einen Schutzschirm, der Unternehmen schnell und unbürokratisch hilft und sie vor der Insolvenz schützt. „Wir dürfen nicht den Fehler machen, alle Lasten nun auf die Vermieter und die Wohnungsgesellschaften abzuwälzen.“

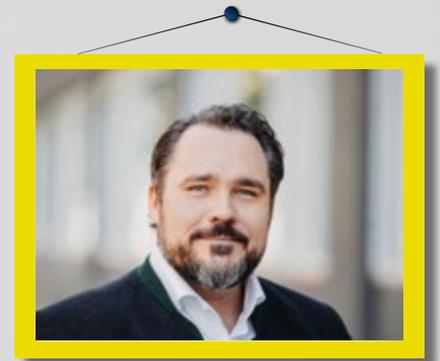
#### „DIE PREISE SIND REGIERUNGSGEMACHT. ES GIBT KEINE ENERGIEMANGELLAGE AUF DEM WELTMARKT“

Marc Bernhard (AfD) fordert, jetzt den Blick viel mehr auf die eigentlichen Ursachen der Energiekrise zu lenken. „Die Preise für Energie in Deutschland sind regierungsgemacht. Es gibt keine Energiemangellage auf dem Weltmarkt. Wir fordern daher die Abschaffung der CO<sub>2</sub>-Steuer, die temporäre Senkung von Energie und Mehrwertsteuer auf Energie sowie die Nutzung unserer Kern- und Kohlekraftwerke.“ Für Daniel Föst (FDP) ist jetzt in der Krise vor allem wichtig, dass die Liquidität der Unternehmen gesichert bleibt. „Nach den geltenden Regeln können die gestiegenen Energiekosten den Mietern erst mit deutlichem Zeitverzug in Rechnung gestellt werden. Zu Recht rechnet die Wohnungswirtschaft dementsprechend mit einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf, was schnell zu mehreren Millionen Extrabelastung selbst für mittlere Unternehmen führen kann. Der 200-Milliarden-Schutzschirm von Christian Lindner ist die richtige Ant-

wort auf diese schwierige Situation. Liquiditätshilfen über die KfW halte ich grundsätzlich für einen gangbaren Weg, vorausgesetzt, sie sind einfach und unbürokratisch. Sinnvoll wäre es zudem, eine unterjährige Anpassung der Betriebskosten auf den Weg zu bringen. Leider konnte ich davon meine Koalitionspartner noch nicht überzeugen.“

#### „WIR HABEN KEIN ERKENNTNIS-, SONDERN EIN UMSETZUNGSDEFIZIT“

Und wie nun weiter? In der Ampel-Koalition sieht man sich gegenseitig in der Pflicht. SPD und Grüne erwarten zügige Vorschläge des FDP-Justizministers zum Mietrecht, die FDP wiederum mahnt ein Ende des Förderchaos an, was klar in Richtung des Grünegeführten Wirtschaftsministeriums geht. Zudem nimmt die FDP die Bundesbauministerin in die Pflicht, dass sie „wichtige Gesetzesvorhaben zügig in Angriff nimmt und die Wirksamkeit des Bündnisses insgesamt überwacht“. Für Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU) bleibt am Ende des 67-seitigen Maßnahmenplans, den das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hervorgebracht hat, vor allem ein Fazit: „Wir haben bei den Herausforderungen des Bauens und Wohnens grundsätzlich kein Erkenntnis-, sondern ein Umsetzungsdefizit. Die Bauministerin muss jetzt handeln.“





**igc.**

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SANIERUNG UND NEUBAU



KONTAKT

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



# IM DIALOG



DR. CHRISTIAN LIEBERKNECHT VERTRITT IM BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM MASSGEBLICH DIE INTERESSEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT. „VDW AKTUELL“ HAT MIT DEM GESCHÄFTSFÜHRER DES GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. ÜBER DIE ARBEIT IM BÜNDNIS UND DIE ERSTEN ERGEBNISSE GESPROCHEN.

**Das Bündnis ist sehr, sehr breit aufgestellt worden: Insgesamt 35 Akteure aus unterschiedlichsten Bereichen saßen am Tisch. Manch einer dürfte überlegt haben, warum nicht auch der ADAC noch mit dabei ist. Wie zielführend ist ein derart großer Teilnehmerkreis für die Arbeit?**

Die Zusammensetzung ist in der Tat extrem breit. Der Mieterbund, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Bauwirtschaft, das Bundesbauministerium, die Länder und die Kommunen als ganz wichtige Akteure, dann Planer, Umweltschutzverbände, die Kirchen sind mit an Bord, bestimmte Stiftungen, die Gewerkschaften. Wir haben einen Kern von Akteuren, die auch wirklich bauen, planen oder Bauland bereitstellen – und es gibt viele andere Akteure, die diese Prozesse nur begleiten. Das Schwierige: Wenn man nicht aktiv beteiligt ist, kann man zwar schöne Forderungen erheben, was auch nachdrücklich und oft sehr ideologisch getan wird, es beißt sich dann aber häufig mit der Praxis und pragmatischen Ansätzen, die es braucht. Das hat natürlich hin und wieder Zoff gegeben. Insgesamt war es aber ein sehr gut strukturiertes Verfahren von Seiten des Ministeriums, das ja noch immer im Aufbau begriffen ist und viel Zeit dafür verwendet hat.

**Als Vertreter der Länder waren Baden-Württemberg, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Hessen dabei. Ostdeutschland fand überhaupt nicht statt. Wie bewerten Sie das?**

Ein ganz klares Versäumnis – das haben wir auch kritisiert. Egal, welche Überlegungen da bei den Parteien eine Rolle gespielt haben, nichts rechtfertigt das Auslassen eines ostdeutschen Landes.

**So entsteht bei vielen Wohnungsunternehmen im Osten mal wieder der Eindruck, dass auf Bundesebene nur der Neubau in den – meist westdeutschen – Metropolen im Vordergrund steht. Ist das der richtige Schwerpunkt, auch mit Blick auf die ganz aktuellen Herausforderungen?**

Der Hauptansatz lautete: Wir müssen unbedingt 400.000 Wohnungen pro Jahr fertigstellen, davon 100.000 geförderte. Nicht nur über die Schwerpunktsetzung kann man diskutieren, es stellt sich auch die Frage, ob dieses Bündnis überhaupt zur rechten Zeit kam. Wir haben im April ja schon gesehen, dass die Auswirkungen des Überfalls Russlands auf die Ukraine dramatisch sind. Es hat sich schon abgezeichnet, dass sie noch dramatischer werden in Richtung Heizperiode im Winter. Deshalb haben wir seinerzeit gefordert, das Bündnis umzudefinieren – weg von 400.000 neuen Wohnungen hin zur Frage: Wie kann man jetzt die aktuellen Herausforderungen für ganz Deutschland annehmen, was kann man tun? Aber leider ist das nicht erfolgt. Wir haben im Grunde fünf, sechs Monate verloren. Erst mit Einsetzen der Expertenkommission Gas und Wärme, an der GdW-Präsident Axel Gedaschko als einziger Vertreter der Wohnungswirtschaft beteiligt war, hat man auf die Herausforderungen reagiert.

**Energie war vor allem ein Thema im Bereich klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau. Bei vielen Wohnungsunternehmen ist vor allem die Botschaft hängen geblieben, dass man weiterhin auf immer höhere und teurere Energieeffizienzstandards setzen will. Kann das der richtige Weg sein?**

Das ist mit Sicherheit nicht der richtige Weg. Wir haben das von Anfang an durchgehend bis zur letzten Sitzung gesagt – und nicht nur wir, auch die Länder: Es gibt einstimmige Beschlüsse der Ministerkonferenz dazu. Wir haben mit dem Mieterbund und der IG BAU auch Gutachten veröffentlicht zur Frage: Wie kann man vernünftig klimagerecht bauen, ohne ständig die Energieeffizienzstandards erhöhen zu müssen? Was ist, wenn die Grenzkosten deutlich in die Höhe gehen, der Grenznutzen aber so bei null herumdümpelt? Wir haben deutlich gemacht, dass man jetzt endlich weg vom Gebäude gehen und mehr im Quartier denken muss. Versorgung und Wohngebäude müssen viel mehr zusammen gedacht werden, aber dezentrale Energieerzeugung ist nach wie vor blockiert, auch das Thema Mieterstrom läuft nicht, weil es einfach viel zu bürokratisch ist. Mit Blick auf die Standards muss man aber auch sagen, dass im Bündnis gerade die Debatte um KfW 40 im Neubau, was jetzt in 2025 kommen soll, sehr differenziert geführt wurde, die Formulierungen dazu sehr zurückhaltend sind und im Grunde noch viel offen ist.

**Weitere Themen waren zum Beispiel Baukostenbegrenzung, Baulandmobilisierung, Beschleunigung von Planungen und Genehmigungen. Vieles, was dazu in den Ergebnissen steht, klingt nicht neu und auch nicht nach konkreten Lösungen, die schnell greifen.**

In den Ergebnissen ist häufig von Weiterentwicklung, Untersuchung, Prüfung, Evaluierung, Stärkung die Rede. Es geht um Strategien, Expertisen, Studien, Leitfäden und Konzepte, die erarbeitet werden sollen. Allein das Vokabular zeigt, dass wir hier vor allem über mittel- und langfristige Dinge reden. Viele der Maßnahmen brauchen Zeit, sie brauchen weitere Gespräche und auch weitere Kompromisse. Das Neue an diesem Bündnis ist, dass es die ganze Legislaturperiode läuft und man fest zugesagt hat, jetzt einen Monitoring-Prozess zu beginnen. Alle zwölf Monate wird geschaut, was erreicht wurde.

**Welche Maßnahmen sind Ihnen am wichtigsten und sollten am schnellsten angegangen werden?**

Wichtig ist mir die neue Geschäftsstelle im Ministerium, die das serielle und modulare Bauen weiter voranbringen soll. Zusammen mit der Bauindustrie, der Bundesarchitektenkammer und dem Ministerium hatten wir dazu bereits eine Rahmenvereinbarung in Kraft gesetzt, die gut angelaufen ist. Wichtig ist auch, dass es jetzt schnell mit der Digitalisierung vorangeht und dass wir bei den Standards in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz zu vernünftigen Lösungen kommen. Die Bereitschaft ist da, jetzt müssen Mehrheitswillen und Pragmatik die Oberhand gewinnen gegenüber der Ideologie.

# 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

# ZERTIFIZIERUNG FÜR VERWALTER: FRIST VERLÄNGERT

**DURCH DIE REFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTS 2020 GILT EIN GENERELLER ANSPRUCH VON EIGENTÜMERN IN BEZUG AUF EINEN ZERTIFIZIERTEN VERWALTER. DIE FRIST DAFÜR LAG NACH DEM INKRAFTTRETEN DES BESCHLUSSES BEIM 1. DEZEMBER 2022. DIESE HAT SICH NUN ALLERDINGS NOCH EINMAL VERÄNDERT.**

Hintergrund für die Verschiebung dürfte der Umstand sein, dass nach Aussage der Industrie- und Handelskammern (IHK) bis zur ursprünglich geplanten Frist am 1. Dezember 2022 nicht alle Zertifizierungswilligen ihre Prüfung hätten ablegen können. Aus diesem Grund wurde das Bundesjustizministerium darum gebeten, einen zeitlichen Aufschub des Beschlusses zu gewähren, da ansonsten Beschlussanfechtungen oder Klagen aufgrund von Wettbewerbsverzerrung bei Beauftragung eines nicht zertifizierten Verwalters die Folge hätten sein können. Diesem Antrag ist die Bundesregierung nachgekommen und hat einer Ausweitung der Frist bis zum 1. Dezember 2023 zugestimmt. Ausgenommen von der Bestimmung bleibt die Regelung zu Personen, die am 1. Dezember 2020 bereits Verwalter einer WEG gewesen sind. Hier gilt die Befreiung der genannten Zertifizierung bis zum 1. Juni 2024.

Doch auch wenn sich die Frist nun um ein Jahr verlängert hat, sollten Interessenten nicht länger als nötig mit der Weiterbildung und abschließenden Prüfung für die Zertifizierung warten. Der vdw Sachsen bietet zur Vorbereitung passgenau zugeschnittene Seminare. Mehr dazu erfahren Sie im aktuellen Magazin „Bildung AKTUELL“ des vdw Sachsen und auf der Internetseite des Verbands unter [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de).





# IVM PRO®

innovativ | vielseitig | modular

**Wir begeistern mit Leidenschaft  
und digitalen Lösungen  
für die Wohnungswirtschaft**



**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?**





# VERBAND

Bei bestem Wetter und im vertraut einladenden Ambiente des Radisson Blu Park Hotel & Conference Centre Radebeul fand in diesem Jahr am 13. Juli der Verbandstag des vdw Sachsen gemeinsam mit dem VSWG statt. Nach den separaten Mitgliederversammlungen versprach das anschließende Diskussionsforum zu den aktuellen Entwicklungen und Ereignissen in der Energiekrise durchaus spannend zu werden. Die beiden Verbände begrüßten als Gäste im Podium den Staatsminister für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Wolfram Günther (Grüne), und IGC-Geschäftsführer Olaf Lehmann. vdw-Verbandsdirektor Rainer Seifert machte in der lebhaft geführten Podiumsdiskussion mit Nachdruck deutlich, dass die Lasten der Energiekrise nicht einseitig der Wohnungswirtschaft und den Mietern aufgebürdet werden können: „Um die Energieversorger zu schützen, wird die Wohnungswirtschaft zerrieben. Die Energiewirtschaft hat exzellent verdient in den letzten Jahrzehnten und muss jetzt auch in die Pflicht genommen werden, anstatt die Verantwortung allein beim Mieter und der Wohnungswirtschaft als Inkassounternehmen abzuladen.“

Nach dem Forum durfte natürlich auch das Abendprogramm nicht fehlen, das auch wieder viel Raum für persönliche Gespräche in lockerer Atmosphäre bei Live-Musik und Grill-Bufferet bot. Umrahmt wurde der Verbandstag von vielfältigen Ausstellern, die wieder mit innovativen Lösungen für die Wohnungswirtschaft nach Radebeul gereist waren. „Nach zwei Jahren Pandemie und verschiedenen Hybrid-Angeboten freuen wir uns, dass so viele Mitglieder und Gäste wieder die Möglichkeit des persönlichen Austauschs genutzt haben“, so Alexander Müller, Büroleiter und Besonderer Vertreter des vdw Sachsen. Im kommenden Jahr wird der Verbandstag in Chemnitz stattfinden.





# STAG



# RÜCKBLICK



# NEUE SPITZEN BEI ZWEI MITGLIEDSUNTERNEHMEN

SIE SIND „DIE NEUEN“ BEI DER GGZ IN ZSCHOPAU UND BEI VONOVIA IN DRESDEN: CAROLIN KALEW-PÖSSL UND SEBASTIAN KRÜGER. „VDW AKTUELL“ STELLT SIE VOR.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft scheint ihr in die Wiege gelegt: „Ja, ein bisschen liegt es tatsächlich in der Familie“, sagt Carolin Kalew-Pössl. Seit Juni ist sie die neue Geschäftsführerin der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau (GGZ) und bringt bereits mit 33 Jahren jede Menge Erfahrung mit. Nach einem Studium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt in Regensburg baute sie die Volksbank Chemnitz Immobiliengesellschaft mbH auf, übernahm später die Projektleitung Digitalisierung bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) und danach die kaufmännische Leitung im Rehazentrum Chemnitz. Jetzt zieht es sie zurück in die Branche, die sie als ihr Zuhause empfindet: „In der Wohnungswirtschaft ist so viel in Bewegung. Die

sich ständig verändernden Rahmenbedingungen und immer wieder neue Herausforderungen machen



es unumgänglich, immer wieder zu analysieren und strategisch operative Lösungswege zu finden.“ Neben klassischen Themen wie Wohnungsausbau, Digitalisierung und Prozessoptimierung zählt die Personalentwicklung zu ihren Lieblingsbereichen, weshalb sie auch direkt den Vorsitz des Fachausschusses Berufliche Bildung beim vdw Sachsen übernommen hat. Mehr dazu im neuen Magazin „Bildung AKTUELL“.

Auch in der Landeshauptstadt gibt es ein neues Gesicht, das die Wohnungswirtschaft künftig prägen wird: Sebastian Krüger, neuer Regionalleiter von Vonovia in Dresden.

Er ist aus Berlin nach Sachsen gewechselt – oder gar geflüchtet? „Nun, der Berliner Immobilienmarkt ist auf eine gewisse Art und Weise berühmt, aber gleichzeitig berüchtigt –

vor allem auch sehr politisiert“, sagt er diplomatisch.

„Dresden hat da anders gelagerte Herausforderungen.“ In der Landeshauptstadt hat er Verantwortung für einen Wohnungsbestand mit fast 90.000 Kunden übernommen und tritt in die großen Fußstapfen von Martina Pansa, die ihn bereits ein Jahr lang auf seine neuen Aufgaben vorbereitet hatte.

„Was Martina Pansa in den Jahrzehnten an der Spitze des Dresdner Wohnungswesens geschaffen und geleistet hat, ist bewundernswert. Sie hat mich mit Geduld und manchmal Langmut in die Verantwortung hineingeführt und zum Ende hin einfach machen lassen. Dafür habe ich großen Respekt und Dankbarkeit“, erzählt Sebastian Krüger, der auch heute noch mit der ehemaligen Regionalleiterin im Austausch steht. Auf viele neue, spannende Projekte in Dresden freut er sich schon jetzt: „Wenn ein Baugerüst fällt und ein Haus in neuem Glanz erstrahlt, haben wir nicht nur etwas für die Mieter, sondern die ganze Stadt Dresden geschaffen. Das erfüllt mich mit Stolz.“



Einfach.  
Innovativ.  
Persönlich.

**KALO**

# Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

## Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✔ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✔ Bündelung von Smart Metering und Submetering über das Smart-Meter-Gateway sowie Einbindung und Steuerung weiterer IoT-Anwendungen (Multi-Metering)
- ✔ Erstellung und Mitteilung der unterjährigen Verbrauchsinformation via App und Onlineportal
- ✔ Einsatz smarter Thermostate für eine effiziente Heizungssteuerung, CO<sub>2</sub>- und Kostensenkung
- ✔ Digitale Fernerfassung und Bereitstellung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)

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



**NEU**

# WOHNUNGSWIRTSCHAFT NEXT LEVEL

**SCHON ENTDECKT? AUS DEM ALTEN INTERNETAUFTRITT DES VDW SACHSEN IST IN DIESEM JAHR DIE NEUE DIGITALE GESCHÄFTSSTELLE DES VERBANDS GEWORDEN.**

Wer in diesen Tagen die Internetseite [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de) aufruft, der sieht keine klassische Startseite mehr, sondern findet sich im Empfangsbereich der digitalen Geschäftsstelle des Verbands wieder. „Was können wir für Sie tun?“, fragt die junge Dame am Tresen und weist Ihnen sofort den richtigen Weg – je nachdem, ob Sie zum Beispiel Vertreter/-in eines Mitgliedsunternehmens, Journalist/-in oder Mieter/-in sind. Und ehe Sie sich versehen, sind Sie bereits da, wo Sie hinwollen: zum Beispiel in der „Presselounge“ mit aktuellen Pressemitteilungen, im geschützten Mitgliederbereich mit exklusiven Informationen, in der „Medialounge“ mit den aktuellsten Veröffentlichungen und Verbandsmedien des vdw Sachsen oder auf einer interaktiven Sachsen-Karte, die den Menschen im Freistaat zeigt, welche Vermieter in ihrer Region die Werte des vdw Sachsen teilen und für gutes, sicheres, bezahlbares Wohnen stehen. Doch damit längst nicht genug: Im Eingangsbereich sind auch jederzeit die aktuellsten News, Seminarangebote und Veranstaltungstermine zu sehen. Ein Klick führt jeweils zu weiterführenden Informationen. Der Bereich Bildung hat dabei besonders hohe Priorität: Alle aktuellen Webinare und Seminare können Sie im Seminarbereich nicht nur auf einen Blick einsehen, sondern auch gezielt nach Ihren Interessen filtern und im aktuellen Magazin „Bildung AKTUELL“ blättern, das viel Inspiration zu den Themen Aus- und Weiterbildung bietet. Darüber hinaus ist die

neue Website natürlich nicht der einzige Online-Kanal des Verbands: Vernetzung ist alles. Darum gelangen Sie über die Homepage auch ganz bequem zu den Social-Media-Auftritten des vdw Sachsen, egal ob Twitter, Instagram, Facebook oder YouTube. Übrigens: Auf den virtuellen Fluren der neuen digitalen Geschäftsstelle, irgendwo zwischen Empfangsbereich, „Presselounge“ und „Medialounge“, könnten Ihnen auch Hans und Franz begegnen. Die beiden Hauptdarsteller der vdw-Tutorials kommen – nun ja – etwas unkonventionell daher, aber auch sie gehören mit ihren Tipps und Tricks für Mieterinnen und Mieter inzwischen fest zum Inventar des Verbands. Hans, Franz und das gesamte Team des vdw Sachsen wünschen viel Spaß beim Entdecken der neuen Seite [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de).



## Fachausschuss-Treffen mit bundesweiter Strahlkraft

Am 12. und 13. September gab es in diesem Jahr ein besonderes Treffen in Dresden: Der Fachausschuss Marketing und Kommunikation des GdW ist erstmals außerhalb von Berlin in der sächsischen Landeshauptstadt zusammengekommen. Alle Vertreter der Landesverbände, der Fachausschuss-Vorsitzende Steffen Foede und GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht nutzten diese besondere Gelegenheit, um aktuelle wohnungspolitische Themen zu besprechen und dabei auch die Besonderheiten der regionalen Wohnungswirtschaft in Sachsen näher kennenzulernen. Natürlich standen auch bei diesem Besuch die Energiekrise und deren Auswirkungen und Herausforderungen im Fokus, gemeinsam wurde an einem Statement für die Bundesebene gearbeitet. Und



wenn man schon einmal in Sachsens Landeshauptstadt Dresden zu Besuch ist, kann man das Wichtige auch mit dem Angenehmen verbinden. Darum gab es am Rande der Veranstaltung des Fachausschusses Marketing und Kommunikation auch die Möglichkeit, Dresdens beeindruckende historische Altstadt zu erkunden. „Es war ein sehr konstruktiver, produktiver und gleichzeitig angenehmer Besuch mit sehr gutem Austausch aus vielen unterschiedlichen Regionen, der den gemeinsamen Zielen der Wohnungswirtschaft in Deutschland ein weiteres Stück Nachdruck verleihen konnte“, so vdw-Verbandsdirektor Rainer Seifert, der gemeinsam mit VSWG-Vorstand Mirjam Philipp nach Dresden eingeladen hatte.

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](https://techem.de)**

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

# DAS GEFÄNGNIS DER

FRONFESTE UND FEIERN – DAS GEHÖRT IN ADORF IM VOGTLAND KÜNFTIG ZUSAMMEN. IN EINEM EHEMALIGEN GEFÄNGNIS MIT WECHSELVOLLER GESCHICHTE LÄSST DIE WG ADORF GERADE EIN KULTURZENTRUM DER BESONDEREN ART ENTSTEHEN.



Sie sind noch gar nicht eingeweiht, werden aber trotzdem schon rege genutzt: Die neuen Veranstaltungsräume im Erdgeschoss der „Fronfeste“ im vogtländischen Adorf geben bereits jetzt einen Vorgeschmack auf das, was hier bald kommen wird. „In der Stadt fehlte bis jetzt eine Location für kleinere und mittlere Veranstaltungen“, erzählt Kay Burmeister, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH (WG Adorf). „Zugleich hatten wir mit dem ehemaligen Gefängnis ein leerstehendes Gebäude mit viel Potenzial.“ So entstand gemeinsam mit der Stadt und weiteren Partnern die Idee, hier ein Kulturzentrum zu schaffen. „Mit Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss, Büros in der ersten Etage und darüber viel Raum für individuelle Wünsche und Ideen wollen wir die Fronfeste zu einem auch überregional wahrgenommenen Treffpunkt für Kultur, Austausch und bürgerschaftliches Engagement machen.“ Ein Haus der offenen Türen war das altehrwürdige, stadtbildprägende Gebäude nicht immer – ganz im Gegenteil.



Erbaut vor mehr als 150 Jahren, diente es vor allem als Gefängnis. Im Boden eingelassene Kettenringe, eine alte Zellentür und die in der Sanierung bewusst offen gelassenen Mauern erinnern noch an diese Zeit. Berüchtigt war das damalige Amtsgerichts-

# OFFENEN TÜREN

gefängnis vor allem in den 30er Jahren, als hier den Überlieferungen zufolge auch politische Gefangene einsaßen. Nach Leerstand und drohendem Verfall war zwischenzeitlich sogar ein Abriss im Gespräch, aber die kommunale Wohnungsgesellschaft machte sich bereits früh dafür stark, das Haus zu retten und ihm eine neue Zukunft zu schenken. „Aus eigener Kraft hätten wir die denkmalgerechte Sanierung und den Umbau nicht stemmen können“, erklärt Kay Burmeister. Dank einiger Förderprogramme und der Preisgelder aus zwei Wettbewerben, die Adorf mit der Projektidee gewann, konnte das Vorhaben schließlich aber doch in Angriff genommen werden. „Trotz der Turbu-

mählich der Zielgeraden. „Das hat uns aber nicht davon abgehalten, schon jetzt Kultur ins Haus zu bringen“, sagt Kay Burmeister. „Zum Aktionstag ‚Baustelle unplugged‘ und zu einigen weiteren Veranstaltungen hatten wir bereits viele Besucher hier. Die Location wird schon angenommen, obwohl sie noch gar nicht eröffnet ist.“



lenzen durch Corona, Lieferengpässe, Baupreis-Explosion und jetzt die Energiekrise haben wir das Projekt sehr gut vorantreiben können und wollen nach der Fertigstellung dann im kommenden Jahr – mit etwas Verzögerung – richtig durchstarten.“ Der erste Mieter zum Beispiel wird ein gefördertes soziokulturelles Zentrum aufbauen.

Die Büro-Etage im ersten Stock, die Co-Working-Spaces bietet, ist so gut wie fertig. Bei den Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss nähern sich die Bauarbeiten zumindest all-

Viele Gespräche mit Vereinen, Musikern, weiteren Kunst- und Kulturschaffenden und Unternehmen hat der Chef der WG Adorf bereits geführt. „Dabei sind auch viele Ideen für die beiden oberen Geschosse entstanden, zum Beispiel die eines Proberaums sowie Ton- und Filmstudios für Jugendbands.“ Wenn es konkreter wird, können sich die künftigen Nutzer dann auch beim Ausbau der oberen Etagen mit ihren Wünschen und Ideen einbringen. Nach vielen Jahren des Leerstands kehrt in das ehemalige Gefängnis, das zwischenzeitlich auch mal ein Wohnhaus war, nun wieder Leben ein. Oder wie man in Adorf seit neuestem sagt: „Man soll die Fronfeste feiern ...“



# EIN MALER, GENANNT CANALETTO

WAR ER DER ECHTE ODER DER FALSCHER CANALETTO? ZUM LEGENDÄREN KÜNSTLER, DER MIT SEINEN GEMÄLDEN EINST DIE STADT PIRNA BERÜHMT MACHTE, GIBT ES VIELE SPANNENDE GESCHICHTEN ZU ERZÄHLEN. IM RAHMEN EINES FESTJAHRES ZU SEINEM 300. GEBURTSTAG LIESS DAS KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN WGP EIN HAUS LEBENDIG WERDEN, DAS DEN MALER UND DIE WOHNUNGSGESELLSCHAFT BIS HEUTE AUF BESONDERE WEISE VERBINDET.

Elf Stadtbild-Ansichten von Weltgeltung verdankt die Große Kreisstadt Pirna dem berühmten Künstler Canaletto. Die bekannteste davon ist wohl „Der Marktplatz zu Pirna“ von 1753. Im Mittelpunkt des Werkes steht ein Haus, das bis heute ein Blickfang auf dem Pirnaer Marktplatz ist und deshalb längst den Beinamen „Canaletto-Haus“ innehat. Dass es bis heute existiert, nach wie vor voller Leben steckt und in neuem Glanz erstrahlt, verdankt es der Städtischen Woh-



nungsgesellschaft Pirna mbH (WGP), die das Haus aufwändig sanierte und so ein Stück Stadtgeschichte bewahrte.

Weil es der Zufall wollte, dass der 300. Geburtstag Canalettos ins gleiche Jahr fiel wie das 30. Firmenjubiläum der WGP, entschied man sich, gemeinsam mit Partnern ein ganzes Festjahr zu gestalten. Mit an Bord: die Stadtverwaltung, die Kultur- und Tourismusgesellschaft Pirna mbH, der Canaletto





Filmclip



Forum Pirna e. V., der Citymanagement Pirna e. V., das Pirnaer Stadtmarketing – und natürlich die WGP. Seit Januar jagt deshalb in und um Pirna ein Highlight das nächste, vom lebendigen Canaletto-Bild über Sonderausstellungen und das Stadtfest „Pirna (ba)rockt“ bis hin zu einem Konzert der Elbland Philharmonie Sachsen im Jagdschloss Graupa, bei dem Musik aus Canalettos Zeit gespielt wurde.

Für das am weitesten sichtbare und am hellsten leuchtende Highlight sorgte jedoch das Canaletto-Haus selbst, als es zur Einkaufsnacht im September plötzlich zum Leben erwachte. Wie von Geisterhand verwandelte sich an diesem Abend die Fassade und nahm die zahlreichen Besucher mit auf eine spannende Zeitreise:

Umrahmt von spektakulären Licht- und Sound-Effekten erzählte das Haus seine eigene, wechselvolle und in jeder Hinsicht spannende Geschichte. Zwischen Licht und Schatten, glanzvollen und düsteren Jahren, die man allesamt hautnah miterleben konnte, offenbarte das Gebäude auch einen Einblick in sein Inneres, als die Ziegel der Fassade für einen Moment auseinanderbrachen und sich völlig neue Perspektiven eröffneten, die man in Pirna so noch nicht gesehen hatte. Einen Blick auf die „Geschwister“ des Cana-

letto-Hauses im WGP-Bestand gab es bei der von der Agentur my:uniquate entwickelten Fassadenprojektion auch zu sehen – und noch vieles mehr. Über Live-Streams wurde das Event auch aus vielen anderen Städten mitverfolgt.

War er nun der echte oder der falsche Canaletto? Streng genommen



der falsche, denn Bernardo Bellotto, wie der venezianische Künstler mit bürgerlichem Namen hieß, trug den Namen seines Onkels und Mentors Canaletto „nur“ als Künstlernamen. Für Pirna ist und bleibt der Maler trotzdem ein Original und Unikat, dem die Stadt und die WGP mit dem Jubiläumsjahr ein besonderes Denkmal gesetzt haben.

# VON WEGEN IMMOBIL: DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM SPORTFIEBER

**EIN HOCHHAUS IM DAUERLAUF, EIN GESCHÄFTSFÜHRER IN TRIATHLON-HOCHFORM UND BEACHVOLLEYBALLER, DIE STURM UND HAGEL TROTZEN: DIE KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN SACHSEN LÄSST ES AUCH SPORTLICH ORDENTLICH KRACHEN.**

Ein buntes Farbenmeer konnte man dieses Jahr zum inzwischens 15. Mal beim Chemnitzer Firmenlauf bestaunen. Insgesamt 6.000 Teilnehmer aus knapp 500 Unternehmen ließen es sich nicht nehmen, bei diesem Event dabei zu sein – unter ihnen auch ein Team der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) in Chemnitz. Das kommunale Unternehmen nimmt an dem sportlichen Lauf durch die Stadt in jedem Jahr teil. Doch die 40 Mitarbeiter und teilweise auch deren Partner und Kinder sind nicht nur aufgrund ihrer frischen grünen Trikots ein Blickfang. Besonders beeindruckend – und eine zusätzliche läuferische Herausforderung – ist das maßstabsgerechte Modell des Hochhauses am Schlossteich in der Promenadenstraße 5, welches das Team rund um Geschäftsführerin Simone Kalew über die knapp fünf Kilometer hinter sich herzieht.

Noch etwas actionreicher ging es da wohl nur bei der international bekannten O-SEE Challenge am Olbersdorfer See zu. Zwar gehört hier ebenfalls das Laufen zu den Grunddisziplinen, allerdings wird der Cross-Triathlon in dem anspruchsvollen Gelände noch durch Radfahren und Schwimmen ergänzt. Gleich zwei Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen konnte man hier als tatkräftige Unterstützer finden. Als einer der Hauptsponsoren ist die KVV Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH bereits fester Bestandteil dieses Event-Highlights in der Region, aber auch die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH war dieses Jahr mittendrin statt nur dabei, besonders wenn es um die Verpflegung des Nachwuchses ging. 2022 war in sportlicher Hinsicht ein besonderes Jahr für den KVV-Geschäftsführer Karsten Hummel und sein Team, denn es konnten insgesamt zwei Siege und zwei zweite

Plätze eingefahren werden – ein Sieg sogar in der Kategorie „O-SEE Challenge Original Männer-Team“, vertreten durch den ehemaligen Elite-Mountainbiker Frank Lehmann, den früheren Weltmeisterschaftsdritten im Straßen-Triathlon Maik Petzold und – einen sportlicheren Geschäftsführer hat es wahrscheinlich nie gegeben – Karsten Hummel selbst. Ein fantastisches Triathlon-Jahr mit erstklassigen Ergebnissen geht zu Ende, was für das kommende Jahr eine nicht ganz unwesentliche Frage aufwirft: Welche Steigerung kann es jetzt noch geben?

Ganz andere Fragen hat man sich in diesem Jahr bei der Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH gestellt, denn auch wenn die Vorfreude auf 300 Tonnen Sand mitten auf dem Marktplatz der Bergstadt inklusive Beachlounge wieder riesig war, meinte es der Wettergott nicht gut mit den Sportlern. Zwischen Sturm, Regen und Hagel waren im September spätsommerliche Sonnenstrahlen ähnlich schwer zu bekommen wie vielerorts die Baumaterialien. Trotzdem waren sich alle Teilnehmer einig: Nach zwei Jahren Zwangspause wollten sie endlich wieder spielen – egal bei welchem Wetter. 60 motivierte Mannschaften, an vier Wettkampftagen in der inzwischen 12. Auflage: Das ist sportliche Tradition.

Eines haben diese und viele weitere Sport-Highlights der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen gemeinsam: Die Resonanz und Teilnahme ist riesig. Mit ihren Events, die vielerorts fest zum jährlichen Terminkalender gehören, zeigen die Wohnungsunternehmen, dass sie bei Weitem nicht „nur“ Großvermieter sind – und „immobil“ erst recht nicht.





# SELBSTBESTIMMTES WOHNEN MIT GRÜNDERZEIT- CHARME

**Die Parkstraße ist nicht nur bei Monopoly eine der besten Adressen, sondern auch in Frankenberg. Aus einem 1884 erbauten Haus, das zwischenzeitlich Fabrik- und Verwaltungsgebäude, Zollamt und Arztpraxis war, hat die kommunale Wohnungsgesellschaft mit Liebe zum Detail einen Wohlfühlort für Pflegebedürftige geschaffen.**

Schicke Häuser aus der Gründerzeit, eine neue Kita – das Areal gegenüber des Friedensparks in Frankenberg ist facettenreich, gut angebunden an den Bahnhof und die Innenstadt. Ideal also für junge Menschen, Familien mit Kindern, aber auch Singles. Doch was ist mit den Einwohnern, die etwas mehr Unterstützung im Alltag benötigen, aber dennoch selbstbestimmt leben möchten?

Genau für diese Mieter gibt es nun das frisch sanierte Objekt in der Parkstraße 1. Bereits 2019 begann die Baumaßnahme durch die

kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen (WGF). „Der demografische Wandel beschäftigt uns als Wohnungsunternehmen intensiv, zugleich wollen wir städtebaulich interessante und prägende Objekte erhalten“, erklärt WGF-Geschäftsführer Enrico Grille. „Da hat sich die Parkstraße 1 – eines der wenigen unsanierten Häuser im Gebiet – perfekt angeboten, um mit dem Unternehmen Millcura Pflegedienst GmbH eine gemeinsame Idee zum selbstbestimmten Wohnen zu entwickeln.“

Dafür wurde das Gebäude – in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz – komplett neu konzipiert und saniert, nur



das ursprüngliche Mauerwerk und das Treppenhaus sind erhalten geblieben. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten. Dieser wurde originalgetreu nachgebildet, sogar die Verglasung konnte geborgen und nach liebevoller Restauration wieder eingesetzt werden. So findet man an vielen Stellen auch heute noch den Charme des früheren Hauses, der jedoch auf eine moderne Weise umgesetzt wird.

Dass das Haus künftig ein Zuhause für ältere und pflegebedürftige Menschen sein wird, heißt aber nicht, dass sich hier nun ein Seniorenheim eingerichtet hat. Im Erdgeschoss wird es perspektivisch eine Tagespflege geben und im

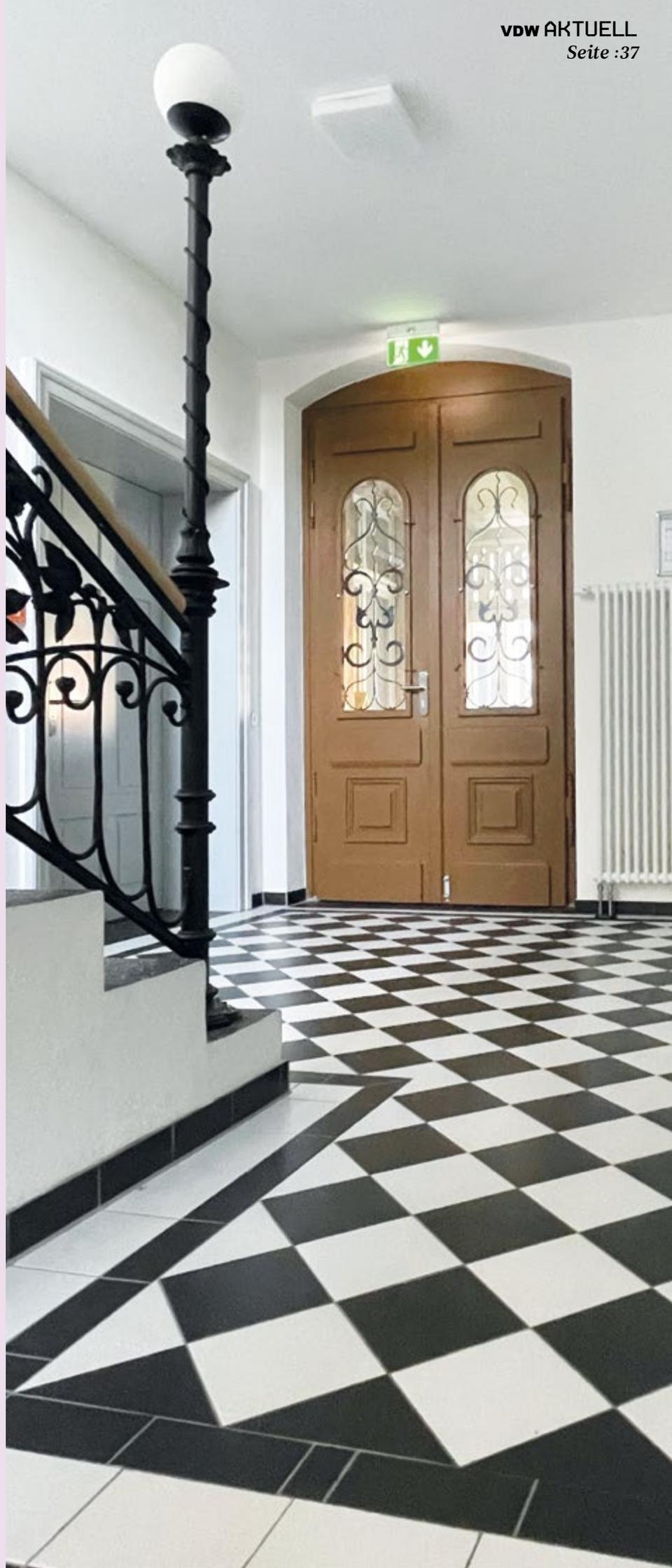


Obergeschoss befindet sich eine Wohngruppe für Demenzkranke. Neben den zehn Zimmern gibt es hier reichlich Platz zur freien Entfaltung: Ob Wintergarten, Küche oder Fernsehzimmer – alles kann selbstständig genutzt werden. Und das



Beste: Trotz der vielfältigen Möglichkeiten sind die Kosten deutlich geringer als in einem klassischen Pflegeheim. „Für diese Art des selbstbestimmten Wohnens im Alter gibt es einen riesigen Markt. Wenn wir das gleiche Objekt noch einmal danebensetzen würden, wäre es innerhalb kürzester Zeit auch komplett vermietet“, so Enrico Grille.

es ist ein zukunftsweisendes Projekt, das sich perfekt in die Stadtentwicklung von Frankenberg einfügt. Aber auch in anderen Stadtteilen inverstiert die WGF trotz der erschwerten Bedingungen weiter. „Im Wohngebiet am Frankenpark läuft bereits seit Dezember 2021 eine Komplexsanierung, wo 42 neue 1- bis 5-Raum-Wohnungen mit Aufzügen und Balkonen entstehen“, so Enrico Grille. „Die veränderten Grundrisse schaffen hier ganz neue Möglichkeiten und sind für alle Mietinteressenten perfekt geeignet.“ Natürlich sind hier die aktuellen Herausforderungen deutlicher zu spüren und es musste bei dem 5,5-Millionen-Projekt auch etwas umgeplant werden, aber dennoch engagiert sich das Unternehmen mit all seinen Möglichkeiten, um das Wohnen in Frankenberg auch künftig sicher und bezahlbar zu gestalten.



# DIE KLEINSTEN „BAUHERREN“ SACHSENS AM WERK

**Welcher Spielplatz in Deutschland hat einen Zuse-Turm, eine Seilbahn und einen Summstein? Es kann nur einen geben – und er steht ganz neu in Hoyerswerda. Entwickelt hat ihn die kommunale Wohnungsgesellschaft gemeinsam mit vielen kleinen Brüderchen und Schwesterchen.**

„Scheibensee“, „Knappensee“, „Silbersee“ und „Bernsteinsee“ – was wie eine traumhafte Badelandschaft klingt, ist in Wirklichkeit das Neubauquartier „Lausitzer Seen“ in Hoyerswerda. Großzügige moderne Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen, topmodernen Bädern, Balkon und Terrasse und einem traumhaften Wohnumfeld sind aber nicht alles, was der Wohnkomplex an der Paul-Ehrlich-Straße zu bieten hat, denn in diesem Jahr kam noch ein besonderes Highlight der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda hinzu, worüber sich wahrscheinlich die jüngsten Mieter besonders gefreut haben: ein Abenteuer-Spielplatz. Doch nicht nur für Kinder ist dieses Projekt ein riesiger Mehrwert im Neubauquartier an der Paul-Ehrlich-Straße, denn alle Generationen können hier in Zukunft einen Platz zum Entspannen, Genießen und Entdecken finden.

Bereits am 1. Juni 2022 wurde der Bau des Projekts mit dem offiziellen Spatenstich eingeläutet. Neben Geschäftsführer Steffen Markgraf waren es allerdings auch die kleinen Helfer aus der Kita „Brüderchen und Schwesterchen“ der Lebenshilfe Regionalvereinigung Kamenz-Hoyerswerda e. V., welche tatkräftig beim Baustart unterstützt haben. Und nicht nur das: Auch darüber hinaus haben die jungen „Bauherren“ sich intensiv mit diesem Projekt beschäftigt und es über den gesamten Entstehungsprozess hinweg begleitet. Wöchentliche Ausflüge zur Baustelle, um den Fort-

schritt zu beobachten, gehörten seitdem genauso zum Kindergarten-Alltag wie die spielerisch-pädagogischen Aufgaben, die die Kinder in diesem Zeitraum bewältigen mussten.

Kein Wunder, denn das Areal hat einiges zu bieten und in jedem einzelnen Bereich findet sich ein kleines Stück Hoyerswerda wieder. Im Spielbereich „Zuse-Turm“ beispielsweise wurde ein gleichnamiger errichtet und stellt als sieben Meter hohes Spielelement den Kern des Spielplatzes dar. Hinter dem „Knappensee“ steckt eine vielfältige Gerätekombination aus Spielschiff, Rutsche und einer Balancier- und Geschicklichkeitsstrecke. Eine Seilbahn und Outdoor-Tischtennisplatte gibt es im Spiel-Areal „Scheibensee“, und der „Silbersee“ steht ganz im Zeichen einer tollen Kletterlandschaft aus Natursteinen. Doch auch das war noch nicht alles, denn bei dem Projekt des kommunalen Wohnungsunternehmens geht es um weit mehr als nur Schaukeln und ein kleines Klettergerüst. „Die Kinder sollen ihre Stadt entdecken“, so Steffen Markgraf, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyers-

werda. „Sie lernen,



Wertschätzung für solche besonderen Plätze zu entwickeln, und können die neuen Möglichkeiten mit allen Sinnen erleben.“ Letzteres zeigt sich besonders gut bei einem weiteren zentralen Element des Spielplatzes: einem Summstein, welcher der Förderung der Sinneswahrnehmung dient.

Neben den vielfältigen Spielgeräten und Klettermöglichkeiten haben die Wohnungsgesellschaft und die Stadt sich bei der Konzeption auch überlegt, wie man die ursprünglichen Gegebenheiten des Areals mit in die Konzeption integrieren kann. Gleichzeitig war das auch die Grundlage vieler Überlegungen, wie man den Spielplatz mit natürlichen

Elementen versehen kann und zusätzlich Bereiche zum Entspannen schafft. Neben den Natursteinen, die sich zum Klettern bestens eignen, gibt es einige große und starke Bäume, die an heißen Sommertagen als Schattenspender dienen. Eine schöne Begrünung und die in einzelne Elemente integrierten Findlinge runden das Gesamtkonzept des Spielplatzes ab.

Auch wenn dieses Bauvorhaben der inzwischen 30. Spielplatz des kommunalen Wohnungsunternehmens ist, kommen hier doch einige Besonderheiten zusammen. Zum einen rundet er das Neubaugebiet „Lausitzer Seen“ als letztes großes Puzzleteil perfekt ab, denn es bietet neben dem eigentlichen Zuhause zusätzlich noch ein viel schöneres und facettenreicheres Wohnumfeld für die Mieter aller Generationen. Zum zweiten ist dieses Abenteuer-Areal so besonders, dass dafür sogar eigens ein Namenswettbewerb der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda veranstaltet wurde. Zur offiziellen Eröffnung am 7. Oktober wurde das Geheimnis dann endlich gelüftet – ein Name, der treffender und einprägsamer nicht sein könnte: PAULI. Kurz, prägnant und der perfekte Bezug zum Wohnquartier in der Paul-Ehrlich-Straße. Damit setzt das kommunale Wohnungsunternehmen ein weiteres Zeichen in der Stadtentwicklung von Hoyerswerda, das vor allem den jüngsten Bewohnern zugutekommt – den kleinsten „Bauherren“ Sachsens, die so tatkräftig und begeistert daran mitgewirkt haben.



# DER DKB- DIALOG

STEIGENDES ZINSNIVEAU, LIQUIDITÄTSENGPÄSSE UND VORFINANZIERUNG DER NEBENKOSTEN: DIE AKTUELLE ENERGIEKRISE VERLANGT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN SACHSEN EINIGES AB – VOR ALLEM AUCH IN FINANZIELLER HINSICHT. DOCH WELCHE MÖGLICHKEITEN DER UNTERSTÜTZUNG GIBT ES BEI DIESEN GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN? CARMEN MÖRBE UND MATTHIAS BURGER VON DER DEUTSCHEN KREDITBANK AG GEBEN ANTWORTEN.

## WELCHEN STELLENWERT HAT DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN DER DKB UND WELCHEN SOLL SIE IN ZUKUNFT HABEN?

**BURGER:** Seit über 30 Jahren ist die DKB Partnerin der Immobilienbranche und wird es auch in Zukunft sein. Mehr als 3.800 Unternehmen der Wohnungswirtschaft und über 11.000 Immobilienverwaltungen in Deutschland gehören zu unseren Kunden. Damit ist die Wohnungswirtschaft eine der zentralen Säulen im Geschäftsmodell der DKB: Fast 20 Prozent der Bilanzsumme stammt allein aus diesem Segment.

## STELLT SICH DIE DKB WEITERHIN ALS BANK FÜR ALLE REGIONEN AUF ODER VERLAGERT SICH DER SCHWERPUNKT AUF DIE WENIGEN SÄCHSISCHEN HOTSPOTS IN SACHSEN?

**MÖRBE:** Wir sind deutschlandweit an 26 Standorten für unsere Geschäftskundinnen und -kunden da, davon 3 in Sachsen. Wohnraum wird in Metropolen wie im ländlichen Raum gebraucht. Deswegen werden wir auch in Zukunft

keine Regionen pauschal ausschließen. Entscheidend ist, die individuellen Begebenheiten vor Ort in das Finanzierungskonzept einzubeziehen.

## INWIEFERN IST DIE DKB IN DER LAGE, WOHNUNGSUNTERNEHMEN KURZFRISTIG BEI LIQUIDITÄTSENGPÄSSEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER VORFINANZIERUNG GESTIEGENER ENERGIEPREISE ZU UNTERSTÜTZEN, SOFERN DAS LAND ODER DER BUND SEINE HAUSAUFGABEN NICHT MACHT UND INSOLVENZRISIKEN VON DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN NIMMT?

**BURGER:** Mit Blick auf die Wohnungsunternehmen in unserem Portfolio sehen wir, dass die meisten sehr vorausschauend gewirtschaftet haben und eine gute Bonität vorweisen können. Wie viele weitere Branchen auch ist die Wohnungswirtschaft massiv von der aktuellen Energiekrise betroffen. Grundsätzlich stehen wir bereit, Liquiditätsunterstützung zu bieten, um das Auseinanderfallen von Zahlung der Energiekosten und späterer Betriebskostenabrechnung bzw. nur sukzessive wirkenden Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen zu überbrücken. Voraussetzung sind eine transparente Liquiditätsplanung und ein gesundes operatives Geschäft. Ungeachtet dessen sehen wir auch die Politik in der Verantwortung, betroffene Branchen sinnvoll und unbürokratisch zu unterstützen.

## DERZEIT STEIGT DAS ZINSNIVEAU STARK AN. WELCHE MÖGLICHKEITEN GIBT ES FÜR UNSERE WOHNUNGSUNTERNEHMEN, SICH GEGEN WEITERE ZINSSTEIGERUNGEN ZU SCHÜTZEN BZW. INVESTITIONEN IN DER ZUKUNFT ZUMINDEST AUF DAS AKTUELLE ZINSNIVEAU ZU BEGRENZEN?

**MÖRBE:** Als Reaktion auf die steigende Inflation hat die EZB in diesem Jahr den Leitzins bereits mehrfach auf aktuell 2,0 Prozent angehoben – zuvor hatte es elf Jahre lang keine Leitzinserhöhung durch die EZB gegeben. Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden deswegen eine in besonderem Maße vorausschauende Liquiditätsplanung, die Kosten- und Zinssteigerungen berücksichtigt. Die Frage nach der richtigen Strategie ist dabei immer individuell zu beantworten und hängt u. a. maßgeblich von der Struktur des Kreditportfolios und der geplanten Investitionstätigkeit ab. Instrumente zur Steuerung sind vielfältig – über Forward-Darlehen mit Forward-Perioden von bis zu 60 Monaten, Bausparverträge mit guten Bauspardarlehenskonditionen oder den Einsatz von Zinsderivaten ist individuelle Zinsrisikosteuerung möglich. Es gibt also einige Optionen, wie Wohnungsunternehmen mit der veränderten Zinslage umgehen können, zu denen wir gern beraten.

## GRÜNE FINANZIERUNGEN RÜCKEN STÄRKER IN DEN FOKUS UND WERDEN VON DER BANKENAUF SICHT ZUNEHMEND GEFORDERT. WELCHE BEDEUTUNG HAT DIE NACHHALTIGKEIT BEI DER AKTUELLEN KREDITVERGABE DER DKB UND GIBT ES BEREITS KONDITIONENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN NACHHALTIGEN UND NICHT NACHHALTIGEN UNTERNEHMEN/INVESTITIONEN?

**MÖRBE:** 79 Prozent der durch die DKB vergebenen Kredite zahlen auf die 17 Nachhaltigkeitsziele SDGs, zu denen beispielsweise auch „nachhaltige Städte und Gemeinden“ gehören, ein. Damit gehört, klassifiziert als „Intern – SBK2“, die DKB zu den nachhaltigsten Banken unter den Top 20 in Deutschland. Stand heute gibt es bei uns keine Konditionsunterschiede, in Zukunft sind Konditionsvorteile für nachhaltige

Projekte aber vorstellbar. Ob sie jedoch Realität werden, hängt zum einen von den weiteren Entwicklungen auf der regulatorischen Ebene ab. Zum anderen ist eine solide Datengrundlage notwendig, anhand derer eine objektive Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Projekts durchgeführt werden kann. Dazu bedarf es beispielsweise eines bundeseinheitlichen elektronischen Gebäudeenergieausweiskastasters. Bislang gibt es in Deutschland keine einheitliche Datenbasis für die energetische Bewertung des Gebäudebestands.

## DIE DIGITALISIERUNG SCHREITET VORAN UND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN. GIBT ES BALD VOLLAUTOMATISCHE KREDITENTSCHEIDUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT INNERHALB VON 24 STUNDEN?

**BURGER:** Digitalisierung ist für uns kein Selbstzweck, sondern Mittel für ein höheres Ziel – um einen Service schneller oder einfacher zu machen, um nachhaltiger zu werden oder um ein Produkt für unsere Kundinnen und Kunden komfortabler zu machen. Sicherlich werden wir auch in der Kreditvergabe an Geschäftskunden bei standardisierten Anfragen in Zukunft eine immer stärkere digitale Umsetzung sehen – so wie es heute bei Privatkunden vielfach schon üblich ist. Daran arbeiten wir. Gleichzeitig sehen wir aber auch, dass gerade bei den Projekten der Wohnungswirtschaft eine individuelle Beratung unersetzlich ist. Auf die wollen wir auch in Zukunft nicht verzichten; digitale Services werden deshalb immer eine zusätzliche Unterstützung sein.



# PERFEKTES TIMING FÜR EINEN NEUEN PARTNER

**WIE KANN DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT NACHHALTIG, EFFIZIENT UND BEZAHLBAR GESTALTET WERDEN? MIT ENGAGEMENT, EXPERTISE UND STARKEN PARTNERN. EIN NEUES FÖRDERMITGLIED DES VDW SACHSEN, DIE PAUL TECH AG, BIETET DAFÜR INTERESSANTE LÖSUNGEN.**

Eine Verordnung jagt die nächste. Nach dem Gesetzesbeschluss ist vor dem Gesetzesbeschluss. Und oftmals fragt sich die Wohnungswirtschaft: Wie soll das in der Praxis funktionieren? Besonders bei der Verordnung zu kurzfristigen Energieversorgungsmaßnahmen (EnSikuMaV) und dem mittelfristigen Pendant (EnSimiMaV)



steht man vielerorts nicht nur vor finanziellen, sondern auch vor logistischen Herausforderungen. Ein Stichwort: hydraulischer Abgleich. Genau da kommt das neueste Fördermitglied des vdw Sachsen ins Spiel: Anstatt diesen Abgleich regelmäßig von Handwerkern machen zu lassen, kann mit Hilfe von künstlicher Intelligenz alles digital und damit bequem, effizient und rechtssicher durchgeführt werden. Ein hocheffizientes System macht es möglich. „PAUL digitalisiert und automatisiert die Leitungssysteme

von Heizung und Trinkwasser“, erklärt Sebastian Eisemann, Key Account Manager bei der PAUL Tech AG. „Mit dem digitalen Zwilling – dem digitalen Abbild der Gebäudetechnik – können Temperaturen, Volumenströme und weitere Daten in Echtzeit eingesehen werden.“ Und das ist noch nicht alles: Mit Hilfe von künstlicher Intelligenz werden die Anlagen automatisch geregelt und überwacht. Auch beim Thema Energieeinsparung hat die PAUL Tech AG andere Ansätze als lediglich die Raumtemperatur zu senken und das Duschverhalten anzupassen. „Mittels minimalinvasiv eingebrachter Sensoren und automatisierte Ventile an den Leitungen werden Daten zu Temperaturen und Volumenstrom gesammelt, übermittelt und dann optimal eingestellt“, erläutert Sebastian Eisemann.

Die Zukunft der Wohnungswirtschaft zu gestalten, heißt auch, für die individuellen Größen, Strukturen und Gegebenheiten der einzelnen Unternehmen Lösungen zu finden. „Es geht darum, den Bestand zu optimieren und mit innovativen Veränderungen sofort große Effekte zu erzielen. Unsere Vision ist es, Bestandsgebäude komplett CO<sub>2</sub>-neutral zu machen. Wenn alle Rahmenbedingungen stimmen, wäre das bereits heute möglich“, ist Sebastian Eisemann überzeugt.

Nebenkosten bremsen, Prozesse optimieren, dem Fachkräftemangel entgegenwirken und neue Weichen für das Wohnen von morgen stellen – so will die PAUL Tech AG die Wohnungswirtschaft beim Erreichen der Klimaziele unterstützen. „Wir freuen uns auf eine vielversprechende Zusammenarbeit und heißen unser neuestes Fördermitglied herzlich willkommen“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert. „Die Herausforderungen sind groß – packen wir sie an.“

# EAD Leipzig: Heizkosten abrechnen - digital, automatisiert, sicher



Als Immobilieneigentümer oder als Immobilienverwalter sollten Sie bei der Abrechnung der Heizkosten nichts dem Zufall überlassen. Komplexe europäische Gesetze und auch neue Regelungen des deutschen Gesetzgebers verlangen ein Höchstmaß an Fachwissen und Genauigkeit für eine korrekte sowie rechtssichere Heizkostenabrechnung. Hinzu kommen die Herausforderungen der Digitalisierung, die die bisherigen Verfahrensweisen komplett neu denken und einen Partner an Ihrer Seite verlangen, der Zuverlässigkeit und höchste Qualität tief in seiner Firmen-DNA verankert hat. Seit mehr als 25 Jahre ist die EAD Leipzig dafür die richtige Adresse.

Denn alle Dienstleistungen kommen hier aus einer Hand - 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 Rauchwarnmeldepflicht gehören zum Leistungsspektrum.

Dank des Einsatzes innovativer Erfassung- und Messgeräte gibt es bei der EAD Leipzig keine Fehlertoleranz. Die Verbrauchswerte von Heizung, Warm- und Kaltwasser werden hierbei per Funkablesung ermittelt und automatisiert abgerechnet. Ein Betreten der Mieter-

wohnung ist so nicht mehr notwendig. Das innovative Funk-System der EAD Leipzig ist optimal auf die speziellen Kundenbedürfnisse von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und privaten Immobilieneigentümern abgestimmt. Mehr Komfort geht nicht.

Die Sicherheit der übermittelten Daten wird groß geschrieben. Mit der vom Wärmetechnischen Institut Mannheim (wti) zertifizierten EAD-Heizkostenabrechnungs-Software sind die sensiblen Kundeninformationen jederzeit geschützt.

Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz!

EAD Leipzig - regional, innovativ, effizient

EAD Leipzig GmbH  
Merseburger Str. 200  
04178 Leipzig  
Fon: 0341-92643-0  
Fax: 0341-92643-29  
Internet: [www.ead-leipzig.de](http://www.ead-leipzig.de)



## HEIZKOSTEN ABRECHNEN MIT SYSTEM

Seit mehr als 25 Jahren steht die EAD Leipzig für eine kompetente und präzise Abrechnung der Heizkosten. Zuverlässigkeit und höchste Qualität sind in unserer Firmen-DNA tief verankert. Profitieren auch Sie!



**RUNDUM-SERVICE**  
alle Dienstleistungen aus einer Hand



**SAUBERES WASSER**  
Legionellenprüfung nur mit uns



**KEINE FEHLERTOLERANZ**  
Einsatz innovativer Erfassung- und Messgeräte



**SCHUTZ VOR FEUER**  
Rauchwarnmelder für mehr Sicherheit



EAD LEIPZIG GMBH  
Merseburger Straße 200  
04178 Leipzig

Telefon: 0341 / 926430  
E-Mail: [info@ead-leipzig.de](mailto:info@ead-leipzig.de)  
Web: [www.ead-leipzig.de](http://www.ead-leipzig.de)

Folgen Sie  
uns auf  
Facebook



## BGH-URTEIL: FLIESENSCHADEN AUCH NACH 30 JAHREN NICHT VERJÄHRT

Mit einem skurrilen Fliesenfall hatte sich kürzlich der Bundesgerichtshof zu befassen. Die Richter mussten die Frage klären, ob ein Vermieter noch Schadenersatzansprüche geltend machen kann, wenn der Mieter vor mehr als 30 Jahren Fliesen fehlerhaft verlegen ließ. Im konkreten Fall hatte eine Mieterin, die seit 1981 in der Wohnung wohnte, im Bad die Holzdielen ohne Abfluss gegen Fliesen mit Abfluss tauschen lassen. Das Problem dabei: Die Fliesen wurden nicht fachgerecht verlegt, es wurde keine Dichtung eingebaut. So drang in der Folge kontinuierlich Wasser ein, was im Jahr 2016 in der darunterliegenden Wohnung plötzlich zu einem riesigen Wasserschwall aus der Decke führte. Weil die Stützbalken von dem Wasser extrem in Mitleidenschaft gezogen waren, drohte die gesamte Decke einzustürzen. Die Vermieter verlangten in der Folge 38.000 Euro Schadenersatz wegen der falsch verlegten Fliesen, das Landgericht Berlin sah die Sache allerdings als verjährt an. Dem widersprach nun der BGH: Die Verjährungsfrist betrage sechs Monate nach Auszug – unabhängig von der Frage, wann der Schaden entstanden ist. Die mietrechtliche Verjährung habe Vorrang vor der allgemeinen Verjährung, so der BGH. Da die Mieterin die ganze Zeit in der Wohnung gewohnt hatte, geht der Fall nun zurück zum Landgericht Berlin.



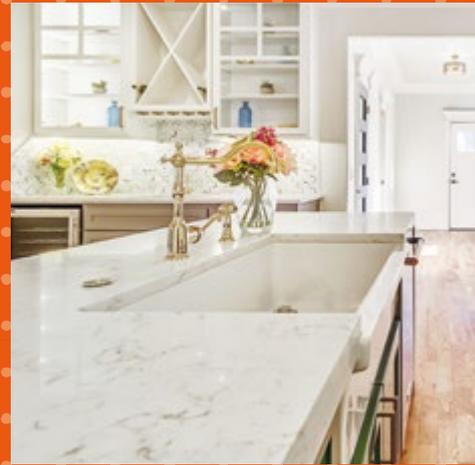
## FRISCH GESTRICHEN: WENN HERR ROBOTER (FAST) GANZE ARBEIT LEISTET

Wird eine Wohnung auf Vordermann gebracht, darf auch der Farbanstrich nicht fehlen. Bei Vonovia hat diesen Part jetzt erstmalig ein Malroboter übernommen. Zwar soll der nahezu vollautomatische Helfer keineswegs die Handwerker ersetzen, aber im Bereich Wände, Decken und Gebäudestützen könnte er perspektivisch regelmäßig gefährliche, schwere oder monotone Aufgaben übernehmen. Im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung in Leverkusen wurde der Roboter des Herstellers Okibo kürzlich getestet. Die Sprühqualität und Geschwindigkeit des Einsatzes waren dabei bereits sehr beeindruckend, dennoch gab es nach dem ersten Zwischenfazit auch noch etwas Optimierungsbedarf, da der Malroboter aufgrund seiner Dimensionen einige Stellen der 45-Quadratmeter-Wohnung nicht erreichen konnte. Bis ganze Streichroboterflotten zum Einsatz kommen und so dem Fachkräftemangel spürbar begegnen können, ist es also noch ein Stück Weg, aber der Anfang ist gemacht.



## WOHTREND: WILLKOMMEN IN DER STEINZEIT

Ob man sich zu Hause wohlfühlen kann, hängt in vielerlei Hinsicht auch von der perfekten Inneneinrichtung ab. Dabei spielen auch die verwendeten Materialien eine immer größere Rolle: Ökologisch nachhaltig, zugleich robust und langlebig, aber auch so natürlich wie möglich soll es sein. Wer auf der Suche nach einem Material mit all diesen Eigenschaften ist, sollte sich Sinterstein einmal genauer anschauen, denn der Oberflächen-Allrounder ist bei modernen Einrichtungskonzepten inzwischen ein wesentlicher Bestandteil. Egal ob Fußböden, Waschbecken, Wandverkleidungen oder sogar Gebäudefassaden – Sinterstein ist sowohl optisch als auch praktisch ein Highlight. Besonders oft verwendet wird dieses Material außerdem bei Küchenarbeitsplatten. Kratz- und abriebfest, frost- und hitzebeständig und extrem belastbar ist es – und trotzdem sieht die Oberfläche aufgrund des natürlichen Materials immer aus wie am ersten Tag. So wird modernes und nachhaltiges Interieur auf ein ganz neues Level gehoben.



## UMSTRITTENE PLÄNE: HAMBURG WILL SOZIALWOHNUNGEN MIT 100 JAHREN MIETPREISBINDUNG

„Die Wohnungswirtschaft tobt! Alles richtig gemacht!“, frohlockte der Mieterverein Hamburg im November bei Twitter. Grund für den zur Schau gestellten Jubel: Die rot-grüne Landesregierung und zwei Volksinitiativen hatten sich auf einen Kompromiss im sozialen Wohnungsbau geeinigt, der die Wogen in der Hansestadt hochschlagen ließ. In Hamburg sollen demnach künftig pro Jahr 1.000 Wohnungen entstehen, die allen Ernstes eine Mietpreisbindung von 100 (!) Jahren haben. Die norddeutsche Wohnungswirtschaft tobte nicht, wies aber sehr wohl auf den ökonomischen Unsinn hin: „Mit 100-jährigen Mietpreisbindungen auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels lassen sich Finanzierungen über den gesamten Zeitraum ohne öffentliche Förderung nicht kalkulieren“, so ein gemeinsames Statement mehrerer Verbände. „Die Förderungen im sozialen Wohnungsbau laufen derzeit über einen Zeitraum von 30 Jahren. Ein Finanzierungsinstitut zu finden, das den Zeitraum nach diesen 30 Jahren bei geringen Mieteinnahmen finanziert, ist aus heutiger Sicht schwierig bis unmöglich. Da werden sich seriöse Bauherren für solche Konzepte nur schwerlich finden lassen.“ So werde nicht etwa mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen, sondern der Bau von geförderten und auch frei finanzierten Wohnungen erheblich gefährdet.



# DIE NEUE AUSGABE

## „BILDUNG AKTUELL“:

## SCHON ENTDECKT?



### ONLINE BLÄTTERN

SCHAUEN SIE SICH UNSERE NEUESTE AUSGABE DES MAGAZINS „BILDUNG AKTUELL“ AUCH ONLINE AUF UNSERER HOMEPAGE AN. HIER FINDEN SIE ALLE ANGEBOTE UND REDAKTIONELLEN BEITRÄGE AUF EINEN BLICK.

**W**arum es beim Onboarding für Führungskräfte „Flitterwochen“ braucht, wie ein Rechtsanwalt aus Thüringen zu einem der beliebtesten Seminarlehrer des vdw Sachsen wurde, welche „Zahlenfee“ im Hintergrund neue Seminarideen zaubert – all das und noch weitere interessante Themen gibt es in der neuen Ausgabe des Magazins „Bildung AKTUELL“. Neben den facettenreichen Seminar- und Webinar-Angeboten des vdw Sachsen von Februar bis Juni 2023 wird auch das Geheimnis um die besten Auszubildenden des Abschlussjahrgangs 2022 gelüftet. Darüber hinaus finden Sie, neben den Angeboten zu Themenbereichen wie Recht, Marketing, Management

oder Bauen und Technik, natürlich auch alle Informationen rund um die Seminare und neuen Fristen für WEG-Verwalter. Passend zum Thema wird außerdem der Fachausschuss Berufliche Bildung diesmal besonders im Fokus stehen, denn hier hat sich einiges getan: Das Redaktionsteam des Magazins hat mit der neuen Vorsitzenden über die künftigen Schwerpunkte der Ausschussarbeit gesprochen, die neben Bildung auch den Bereich Personalentwicklung beinhalten wird. Ob Auszubildende, Quereinsteiger, Personalleiter oder Geschäftsführer – wir wünschen viel Spaß beim Blättern, egal ob haptisch oder online auf der Website des Verbands unter [www.vdw Sachsen.de](http://www.vdw Sachsen.de).

# UNSERE TERMINE 2023

2023

## REGIONALKONFERENZEN ~~~~~ 7. BIS 9. MÄRZ

Im kommenden Jahr werden die Regionalkonferenzen des vdw Sachsen am 7./8./9. März stattfinden. Erster Gastgeber des Erfahrungsaustauschs wird unser Mitgliedsunternehmen in Waldheim sein, bevor es zur Wohnungsbaugesellschaft mbH Weißwasser und zum Abschluss zum kommunalen Wohnungsunternehmen in Aue-Bad Schlema geht. Wir freuen uns schon jetzt auf einen interessanten Austausch.

## PARLAMENTARISCHER ABEND ~~~~~ 25. APRIL

Neben dem Austausch der Mitgliedsunternehmen ist im kommenden Jahr natürlich auch wieder der direkte Dialog der sächsischen Wohnungsverbände mit Vertretern aus der Politik geplant. Fast schon traditionell findet der Parlamentarische Abend am 25. April 2023 in der ZEITENSTRÖMUNG in Dresden statt. Alle Vorstände, Verbandsräte, Geschäftsführer/-innen und Fachausschüsse sind herzlich zum Austausch eingeladen.

## VERBANDSTAG ~~~~~ 5. JULI

Auch den Termin für den Verbandstag 2023 können Sie sich gern jetzt schon einmal vormerken. Am 5. Juli wird dieser wieder gemeinsam mit dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. stattfinden – dieses Mal im Carlowitz Congresscenter in Chemnitz. Neben unterschiedlichen Fachthemen, den jeweiligen Mitgliederversammlungen und einer begleitenden Messe mit Fachausstellern wird an diesem Tag auch die aktuelle Wohnungspolitik im Mittelpunkt stehen.

## ANZEIGE



# IHRE FASSADE WIRD WIEDER SAUBER. OHNE NEU STREICHEN ZU MÜSSEN

Wenn Gebäude einen ungepflegten Eindruck hinterlassen, liegt dies oft an dunklen Fassaden – dabei sind enorme 90 % aller Verschmutzungen auf Algen oder Schimmel zurückzuführen. Werden diese Fassaden neu gestrichen, so wird ein außerordentlich hoher Geld- und Zeitaufwand dafür benötigt – obwohl diese Herangehensweise mittlerweile die ineffizienteste und am wenigsten nachhaltige Methode darstellt. Wird eine Fassade professionell gereinigt, so sind die Ergebnisse nahezu identisch zu denen eines Neuanstrichs und sparen Kosten, Zeit, Ressourcen und die Umwelt.

Algenmax hat sich auf die Fassadenreinigung und Algenentfernung von Putz- und vertäfelten Fassaden spezialisiert. Mit einem selbstentwickelten Verfahren reinigen wir professionell, sanft, schonend und nachhaltig Ihre Hausfassaden und können somit einen Neuanstrich um viele Jahre verzögern.

**Wenden Sie sich an uns – wir beraten Sie kostenlos!**



- Für Einfamilienhäuser bis hin zu ganzen Wohnblöcken
- Eigene zugelassene Produkte nach „Etag 004 Leitlinie für EU-WDVS Putzsysteme“

- ca. 70% günstiger als ein Neuanstrich
- Je 500m<sup>2</sup> pflanzen Sie einen Baum (Partner von PLANT-MY-TREE)

- 5-jährige Garantie vor Algenbefall durch Langzeitschutz
- Entsorgungsnachweis der anfallenden Filtrerrückstände

Ihr zertifizierter  
Algenmax Partner

📍 Algenmax Sachsen-Thüringen eG  
Alt-Neundorf 21  
01796 Pirna

☎ +49 3501 7107182  
✉ office@algenmax-sachsen.de  
🌐 www.algenmax.de

# MANCH BITTERE PILLE MUSS MAN SCHLUCKEN ...



... aber man kann gemeinsam  
Lösungen entwickeln,  
die Risiken und Nebenwirkungen  
minimieren.

**INTERESSIERT?**