

AD1 K11 T20 U21 E05 L12 L12

# AKTUELL

UNSERE AKTEURE: KAY BURMEISTER GABRIELA HAAS-ZENS ALEXANDER SPITZNER  
 STEFFEN JÄCKEL STEFFEN MARKGRAF ROLAND LEDWA



# EIN ROAD TRIP

DURCH DIE SÄCHSISCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

UNSERE ORTE: WOHNUNGSGESELLSCHAFT ADORF/VOGTL. MBH, WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH BAD ELSTER,  
 TREUENER WOHNUNGSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH, WOHNEN IN DRESDEN GMBH, WOHNUNGSGESELLSCHAFT  
 MBH HOYERSWERDA, WOHNUNGSGESELLSCHAFT RIESA MBH

# AN DER WELLE



**SCHWERPUNKT**  
 Neue EU-Pläne mit  
 Zündstoff

**IM DIALOG**  
 Bundesbauministerin Klara Geywitz  
 Landesbauminister Thomas Schmidt

# Editorial



Nach der Krise ist vor der nächsten Krise. Dieser vom Sport abgeleitete Spruch passt scheinbar auf die Wohnungswirtschaft. Aber ist das denn tatsächlich richtig? Gut, Corona ist kein Thema mehr, Wärme und Strom wurden nicht zur Mangelware und blieben, wenn auch deutlich teurer meist, im Durchschnitt dennoch größtenteils bezahlbar und die Berichte über den Schrecken des Krieges in der Ukraine sind Alltag geworden. Sind damit die Probleme gelöst oder in ihrer Dimension zumindest bekannt und kalkulierbar?

Nein, das sind sie natürlich nicht. Und so ist schon der Eindruck falsch, dass gewisse Krisen vorbei sind, nur weil sie das Nachrichtengeschehen nicht mehr täglich bestimmen. Wie Geflüchtete, längst nicht nur aus der Ukraine, untergebracht und vor allem integriert werden sollen, das ist nicht nur eine Frage von freiem Wohnraum. Hier hat es die Politik noch immer nicht geschafft, ein praktikables Gesamtkonzept zum Laufen zu bringen, das alle mitnimmt. Verantwortung wird delegiert und bleibt vor Ort bei den Kommunen und Wohnungsunternehmen hängen.

Und die Energiekrise hält selbstverständlich ebenfalls noch an. Die Politik hat auch hier noch nicht wirklich funktionierende Lösungen zu bieten. Mahnungen, Forderungen, Gebote und Fristen sind schnell verkündet und in Vorschriften und Gesetze gegossen. Das ganze Hickhack um das Gebäudeenergiegesetz ist nur ein Beispiel dafür, leider mal wieder eines, das unsere Mitgliedsunternehmen mit voller Wucht trifft. Da soll Entschlossenheit und Übersicht demonstriert werden, dass man einen Plan hat und weiß, wie der richtige Weg lautet. In Wirklichkeit wurden aber Chaos, Hektik und Symbolpolitik offengelegt und vergessen, die entscheidenden Akteure mitzunehmen. Wenn die Wohnungswirtschaft etwas umsetzen soll, dann sollte man sie einbinden und nicht vor den Kopf stoßen.

Wir sehen uns als Partner und nicht als Befehlsempfänger oder gar Feind. Es ist von großer Bedeutung, dass das endlich auch die Entscheidungsträger verstehen. Wer sehen will, wie verantwortungsbewusst wir handeln, der braucht sich nur in diesem Heft umzuschauen. Wir halten nicht nur eines der wichtigsten Güter überhaupt vor, Wohnungen, und die auch attraktiv und bezahlbar, nein, wir engagieren uns auch für die Menschen, die Kommunen und die Gesellschaft.

Dieses Vertrauen in uns war und ist es, was uns bisher jede Krise hat überstehen lassen. Das gibt uns die nötige Zuversicht, dass das auch bleibt. Dieser hoffnungsvolle und positive Blick ist doch der perfekte Übergang für die Berichte und Nachrichten auf den kommenden Seiten.

Viel Spaß beim Blättern und Lesen dieses Magazins.

*Ihr Rainer Seifert*  
Verbandsdirektor



## INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**  
Ein Road-Trip durch die sächsische Wohnungswirtschaft
- 12 IM DIALOG**  
Klara Geywitz (SPD), Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, und Thomas Schmidt (CDU), Sächsischer Staatsminister für Regionalentwicklung
- 16 SCHWERPUNKT**  
Neuer Schub für mehr Sozialwohnungen?
- 18 IM DIALOG**  
Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
- 22 SCHWERPUNKT**  
Die Wärme der Zukunft: Auf der Suche nach dem besten Plan
- 24 SCHWERPUNKT**  
Unter dem Radar: Neue EU-Pläne mit Zündstoff
- 27 VERBANDSGESCHEHEN**
  - Parlamentarischer Abend: Hier kommen die sächsische Wohnungswirtschaft und die Politik zusammen
  - Fachausschuss Kommunikation: Wir geben Sachsen Gesicht und Seele
  - Neue Geschäftsführer: Herzlich willkommen
  - Regionalkonferenzen: Ein Elfenbeinturm hat keine Fenster
  - Glasfasertag: Highspeed gegen slooooooooooooo
- 36 ENGAGEMENT**
  - Herrnhut: Lebendiges Erbe auf dem Weg zum UNESCO-Titel
  - Waldheim: Lauf gegen die Zeit
  - Schneeberg: Haamit gestalten
  - Radeberg: Meilenstein nach mehr als 20 Jahren
- 44 FÖRDERMITGLIEDER**  
Schlank und digital: unser neues Fördermitglied B&O Service Mitteldeutschland GmbH
- 46 BILDUNG**
  - Damit kommt jeder weiter: Die neue Ausgabe des „BILDUNG AKTUELL“ ist da
  - Zurück in die Zukunft: Azubimessen 2023
- 48 WELT UND WOHNEN**
  - Grundsteuer: Wackelt das Bundesmodell?
  - Modellprojekt: Wenn die Heizung auch den Wetterbericht auswertet
  - Skurriles Urteil: Nackter Vermieter kein Grund für Mietminderung
  - „Wohntrends 2040“: Umzugsbereitschaft stark gestiegen
- 50 TERMINE 2023**
  - Azubi-Tag
  - Managementforum

## 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:**  
myuniquate 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:**  
grebeshkovmaxim/shutterstock, Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH, Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster, Treuener Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, TILEO Film und Foto/shutterstock, WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, Oleg Senkov/shutterstock, Wohnungsgesellschaft Flössa mbH, Animafors PicsStock/shutterstock, Pressebild Klara Geywitz/SPD/MK, Sophia Floorchinger/shutterstock, Dr. Kristin Klaudia Kaufmann© Marlen Mieth, Reich-Schellenberger/myuniquate, Dr. Christian Lieberknecht, Copyright GdW / Urban Ruths, Tobias Krohn/EEP, Andrii Arkipov/shutterstock, S. Nedej/shutterstock, HutagalungArt/shutterstock, Can Yesil/shutterstock, Markkleiberger Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Wohnungsverwaltungsgesellschaft Gemeindeverband Augustsburg mbH, W&V Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig, nuchao/shutterstock, Kulperko/shutterstock, alphasprint.it/shutterstock, Frame Art/shutterstock, NotionPic/shutterstock, Bethlehems© Pawel Sosnowski, Evangelische Brüder-Unität – Herrnhuter Brüdergemeine, Valentina Ruseinova/shutterstock, Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, Stigur Már Karlsson /Heimsmyndir/istock, Wohnbau Radeberg Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH, Taurus106/shutterstock, ThreedGuy/shutterstock, urfin/shutterstock, Danusz Jarzabek/shutterstock, BY\_-BY/shutterstock, Sunny studio/shutterstock, vdw Sachsen, myuniquate GmbH

**Produktionsjahr:** 2023

**Copyright by:**  
vdw Sachsen und myuniquate GmbH

**Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:**  
20. Oktober 2023  
Der vdw Sachsen ist Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

# Ein Road-Trip

## durch die sächsische Wohnungswirtschaft

Die „Fronfeste“, ein altes Gefängnis im vogtländischen Adorf. Hier startet unser Road-Trip, der uns einmal quer durch Sachsen zu kommunalen Wohnungsunternehmen mit unterschiedlichsten Facetten führen wird. Was bewegt die Vermieter vor Ort? Welche Projekte treiben sie voran? Welche Sorgen treiben sie um? Wir sind gespannt – und hoffen zunächst, dass uns Kay Burmeister aus dem Gefängnis auch wieder rauslässt.

„Mit dem Umbau waren wir etwas in Zeitverzug wegen der aktuellen Lage auf dem Bau, aber jetzt sind wir auf der Zielgeraden“, berichtet der Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH (WG Adorf). Wo einst Gefangene einsaßen, ist ein Kulturzentrum der besonderen Art entstanden: Veranstaltungsräume im Erdgeschoss, moderne Büros und Coworking-Spaces in der ersten Etage, darüber noch viel Freiraum für Kreative, Künstler, an bürgerlichem Engagement Interessierte. Kay Burmeister treibt innovative Projekte voran, wo er nur kann. Gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut, Bosch und weiteren Partnern hat er in einem Haus ein Modellprojekt in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz umgesetzt und wertet gerade die Ver-

brauchsdaten aus. „Die Einsparung beim Gas kann sich schon sehen lassen.“ Auch für viele neue mögliche Projekte in Adorf sammelt er unentwegt Inspirationen und Informationen. Doch das Problem: Er kann im Moment nicht so investieren, wie er möchte. „2022 hat uns völlig ausgebremst, das war absolut frustrierend“, schildert er. „Auf-



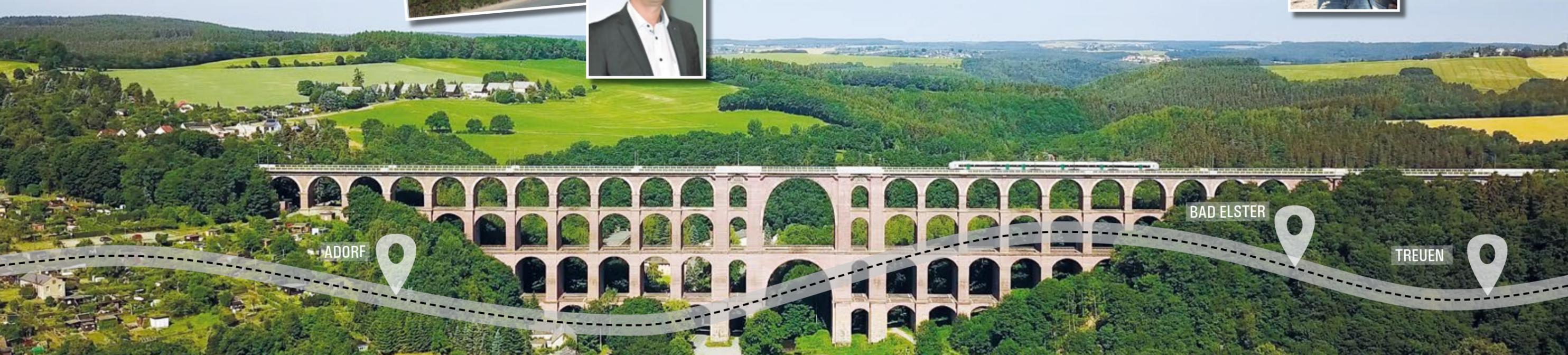
grund der Energiekrise und der Baukostenentwicklung waren wir fast nur damit beschäftigt, die Liquidität hoch zu halten. Wir konnten im letzten Jahr genau eine Wohnung sanieren, mussten Mieten erhöhen, Mietern die Betriebskostensteigerungen erklären.“ Für 2023 ist er etwas optimistischer, aber die Rahmenbedingungen müssen sich dringend verbessern. „Der ländliche Raum muss besser unterstützt werden – von ÖPNV bis ärztliche Versorgung geraten wir im Oberen Vogtland immer mehr ins Abseits. Es muss eine Lösung für die Altschulden her, die uns zusätzlich am Investieren hindern. Und es braucht wieder Planungssicherheit bei Förderungen.“

Nur wenige Kilometer von den Gefängnismauern entfernt erwarten uns kurz darauf Gabriela Haas-Zens und Lina Reiner in Bad Elster. Die Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster und ihre Assistentin führen uns durch eines ihrer neuesten Projekte: „Waldblick II“. Für rund 5,6 Millionen Euro hat die WBG hier aus einem DDR-Plattenbau ein Energieeffizienzhaus mit umfangreichem Service-Wohnen für Senioren entwickelt. „Gemeinsam mit der Diakonie ist auch eine Tagespflege mit 23 Plätzen entstanden“, berichtet die Geschäftsführerin. „Es ist die

größte Investition, die unser Unternehmen bisher getätigt hat.“ Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist zunehmend gefragt, nicht nur aufgrund der Demografie, sondern auch weil Plätze in Pflegeheimen deutlich teurer geworden sind. „Zugute kommt uns auch, dass wir schon ein ähnliches Projekt umgesetzt haben in der Nachbarschaft. Das schafft Vertrauen. Die großen Wohnungen waren übrigens auch hier am begehrtesten.“ Ein weiteres Projekt dieser Größenordnung ließe sich heute jedoch keinesfalls mehr umsetzen für das Unternehmen. „Wir hatten Glück, dass wir vor Corona, Baupreis-Explosion, steigenden Zinsen und Energiekrise gestartet sind.“ Im Tagesgeschäft stehen derzeit auch ganz andere Themen auf der Agenda. „Es werden neue Objekte an die Fernwärme angeschlossen, wir bekommen seit Anfang des Jahres sehr viele Wohngeldanträge, es gibt viele Fragen rund um die Betriebskostenabrechnung, auch das Thema Flüchtlinge beschäftigt uns sehr“, so Lina Reiner. „Wir haben freie Wohnungen und stellen sie gern zur Verfügung, aber die große Aufgabe ist hier die Integrationsarbeit, bei der uns ein Quartiersmanager unterstützt.“ Vieles, was das WBG-Team leistet, geht weit über die Vermietung von Wohnungen hinaus und kostet zusätzlich Geld und Kraft. „Aber von den Mietern bekommen wir auch viel zurück an Dankbarkeit, gerade von den Älteren“, sagt Gabriela Haas-Zens, als wir uns am Auto verabschieden.



Kurz vor der Autobahn der nächste Stopp in Treuen. Wir sind immer noch im Vogtland, aber der Mietmarkt ist hier plötzlich ein ganz anderer. „Wir haben nur den normalen strukturellen Leerstand, so



ADORF

BAD ELSTER

TREUEN

um die 4 Prozent“, erklärt uns Alexander Spitzner, Chef der Treuener Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (TWV). Im Oberen Vogtland, aus dem wir gerade kommen, würde man davon träumen. „Wir haben viele Mieterinnen und Mieter, die im Gewerbegebiet an der Autobahn arbeiten und hier in Treuen eine Wohnung suchen.“ Investieren kann das Unternehmen trotzdem nur sehr begrenzt. „Als sehr kleines Unternehmen haben wir nicht die Eigenmittel, um große Projekte zu stemmen.“ Altschulden aus DDR-Zeiten hemmen auch hier neue Investitionen, die Baukosten tun ihr Übriges. Mit Sorge blickt der TWV-Chef auf die anstehenden Herausforderungen der Energie- und Wärmewende. In Marktanpassung an die voranschreitende Elektromobilität plant die TWV derzeit mehrere Stellplätze mit E-Ladesäulen zur Vermietung. „Die Nachfrage ist noch zögerlich, aber wir sind vorbereitet. Für die großen Investitionen brauchen wir passgenaue Fördermittel. Oder wir müssen im Lotto gewinnen.“

Einige Autobahnstaus später erreichen wir Dresden und sind mit Steffen Jäckel, dem Geschäftsführer der kommunalen WiD Wohnen in Dresden GmbH, verabredet. „Gern würde ich Sie mitnehmen zu einem Baustart, aber ich kann Ihnen leider nur die fertigen Planungen zeigen“, sagt er. „Seit einem Jahr konnten wir keinen Neubau mehr beginnen aufgrund der aktuellen Lage. Die Kräne drehen sich nur noch auf den Baustellen, die wir schon angefangen haben. Es gibt realistisch keine andere Möglichkeit, als sie fertigzustellen. Da hilft nur Augen zu und durch.“ Das ambitionierte Programm der WiD zum Neubau von Sozialwohnungen in Dresden kommt damit immer mehr zum Erliegen. „Wir konnten mit der Stadt Dresden in enger Abstimmung erreichen, dass wir aus dem Haushalt zumindest die Mittel bekommen, um die angefangenen Planungen für neue Vorhaben abschließen zu können. Das waren 2,8 Millionen Euro, also keine kleine Zahl.“ Durch diese frühzeitige Reaktion ist die WiD jetzt zumindest in der Lage, schnell zu reagieren, wenn sich das Umfeld wieder bessert. „Wir könnten an drei Standorten sofort mit den Ausschreibungen beginnen“, schildert Steffen Jäckel. „Aber es muss sich etwas tun bei der Förderung. Dringendst. Die Baukosten und die Zinsentwicklung machen das Bauen unmöglich.“ Die Dramatik zeigt sich bei einem konkreten Blick auf die Zah-



len. „Es bräuchte einen echten Zuschuss von 1.100 bis 1.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich, um Bauen zu heutigen Preisen wieder möglich machen zu können.“ Obwohl Investitionsstillstand herrscht und die Baupreise allein dadurch theoretisch sinken müssten, ist das jedoch nicht der Fall. „Das ist ein ganz fatales Phänomen“, erläutert Steffen Jäckel. „Die Materialpreise haben nur ganz wenig nachgegeben. Man muss auch zur Kenntnis nehmen, dass fast alle Gewerke am Bau Produkte verwenden, die energieintensiv hergestellt werden: Kunststoff, Stahl, Beton, Zement, Glas. Diese Branchen haben ein massives Energieproblem, Betriebe mussten schließen. Das sorgt für weitere Verknappung.“ Die neuesten Tarifabschlüsse machen die Preisspirale nach oben dann perfekt. „Hier muss jetzt schnell gehandelt werden, um den Bausektor wenigstens in den Grundstrukturen noch zu erhalten und um den sozialen Frieden zu wahren. Wir merken das deutlich in der Vermietung: Die sozialen Spannungen nehmen zu.“ Nur echte Baukostenzuschüsse ergänzend zur bisherigen Förderkulisse können aus seiner Sicht noch ein Weg aus dem Dilemma sein. „Sonst bleibt Neubau auf absehbare Zeit tot. Und neue Wohnungen entstehen auch nicht durch Rückkäufe oder Ähnliches. Sie müssen wirtschaftlich gebaut werden.“ Einen Hoffnungsschimmer gibt es dann aber doch: die gerade vom Freistaat verabschiedete neue Förderrichtlinie für Sanierungen. „Die hilft uns nicht im Neubau, aber sie hat viele sehr gute Elemente, die man schnell in die Neubauförderung übertragen sollte.“

Als wir in Dresden aufbrechen wollen – Eilmeldung: Die Einigung der Ampelkoalition beim „Heizungsgesetz ist da“. „Gut ist, dass das Gesetz jetzt überhaupt noch kommt vor der Sommerpause, damit es endlich Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft gibt“, sagt uns Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., zugeschaltet per Videokonferenz. „Gut ist auch, dass die von uns und vielen anderen geforderte stärkere Kopplung mit der kommunalen Wärmeplanung jetzt berücksichtigt ist. Im Bestand wird das Thema ‚Modernisierung der Hei-

zungsanlagen‘ somit etwas entzerrt. Je nach Kommune kann das früher oder später passieren.“ Offen hingegen bleiben auch nach dieser Einigung in Berlin die wichtigsten Fragen: Wie wird die Förderung für Wohnungsunternehmen und somit indirekt auch für die Mieter künftig aussehen? Werden sie weiter benachteiligt im Vergleich zu Eigennutzern? Wie werden die Unternehmen vor Überforderung geschützt? „Genauso offen ist die Frage, wie man mit der Umlage der Investitionskosten umgeht“, so Dr. Christian Lieberknecht. „Die so genannten Leitplanken sehen sogar vor, die Modernisierungsumlage für den Heizungstausch anzuheben. Es gibt aber nach wie vor auch die Forderung der Mieterverbände, die Modernisierungsumlage deutlich zu senken oder ganz abzuschaffen.“

Als wir uns verabschieden mit einem Gruß vom Beifahrersitz in den Laptop, zeichnen sich am Horizont große, mäch-

tige Plattenbauten ab: Ortseingang Hoyerswerda. Die kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda hat ein großes Stadtumbauprogramm hinter sich, das von Abrissen geprägt war, aber Geschäftsführer Steffen Markgraf setzt seit seinem Amtsantritt im Jahr 2017 auch komplett neue Akzente: Neben punktuell Rückbau, der weiterhin notwendig ist, verfolgt er ein langfristig angelegtes Investitionsprogramm, das neben vielfältigen Sanierungen erstmals auch einen Fokus auf Neubau setzt. „Vier topmoderne Mehrfamilienhäuser sind auf einem attraktiven Grundstück mitten in der Stadt in vier Jahren



entstanden – eine Erfolgsgeschichte für uns.“ Deshalb wird es auch nicht der letzte Wohnungsneubau gewesen sein. Im Moment beschäftigt Steffen Markgraf und sein Team aber noch ein ganz anderes Thema: der Strukturwandel in der Lausitz. Immer mehr Tagebaurestlöcher werden in der Region mit Wasser gefüllt, es ist bereits ein großes Seeland entstanden, das auch immer mehr Touristen anlockt. Gemeinsam mit dem Betreiber der Krabat-Mühle, eines weiteren touristischen Highlights der Region, hat Steffen Markgraf jetzt ein für die Wohnungswirtschaft nicht ganz alltägliches Projekt auf den Weg gebracht: „Wir bauen Ferienhäuser und erschließen damit ein neues Geschäftsfeld, das uns trotz sinkender Einwohnerzahlen auch einige neue Perspektiven eröffnet.“ In der Altstadt soll zudem von 2024 bis 2027 wieder ein Stadthaus pro Jahr neu gebaut werden. „Wir können damit Wohnwünsche umsetzen, die im standardisierten Wohnungsbestand nicht möglich sind, und damit neue Zielgruppen erschließen.“ Dass die Mieten aufgrund der Baukosten etwas höher werden müssen als bei den letzten Neubauprojekten, liegt in der Natur der Sache. Bei Sanierungen kämpfen Steffen Markgraf und sein Team mit den Tücken der Förderung – so gibt es immer wieder Schwierigkeiten mit der Auflage, dass bestimmte Wohnungen nur an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen, was auch weitere Einschränkungen zur Folge hat. „Das trifft oft die Nachfrage nicht, aber wir versuchen dann, es über Umschreibungen auf andere Objekte zu lösen.“



Nachdem wir ganz im Südwesten im Vogtland gestartet waren, sind wir nun am völlig anderen Ende des Freistaats angelangt: Riesa – letzte Station unseres Road-Trips. Roland Ledwa, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR), zeigt uns sein aktuell wichtigstes Projekt: Dresdner Straße 25–31, eine große Komplexsanierung nach dem Vorbild eines benachbarten Gebäudes. Mehr als 6 Millionen Euro sind für die Sanierung der 30 Wohnungen eingeplant, die mit Fußbodenheizung ausgestattet werden, um hohe Vorlauftemperaturen und damit einhergehend höhere Energiekosten zu vermeiden. „Wir wollten mit dem Projekt im letzten Jahr starten, mussten es aber aufgrund der Entwicklungen auf dem Bau aussetzen“, erklärt der WGR-Chef. Ohne Förderung lassen sich solche Großprojekte nicht umsetzen, wenn die Mieten bezahlbar bleiben sollen. „Aber beim Thema Förderung hakt es im Moment gewaltig“, kritisiert Roland Ledwa. „Bei der Bundesförderung herrscht Unsicherheit. Aber Baumaßnahmen werden vorab umfangreich geplant, meist um die zwei Jahre im Voraus. Wenn dann Fördermittel plötzlich ausgesetzt werden, ist das sehr, sehr ärgerlich.“ Auch die Förderung auf Landesebene ist für ihn nicht zufriedenstellend. „Es ist alles sehr aufwändig und umständlich.“ Für vieles, was gerade insbesondere auf Bundesebene geschieht, hat er kein Verständnis mehr: „Die politische Herangehensweise an die Energiewende macht mich fassungslos – von E-Mobilität bis Wärmepumpen. Die Diskussionen um Mietpreisdeckel und Ähnliches ebenso – wenn nicht wirtschaftlich saniert



HOYERSWERDA



# 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.

**T** Erleben,  
was verbindet.

und gebaut werden kann, haben wir bald wieder Wohnverhältnisse wie 1989. Auch bei der Zuwanderung ist vieles nicht mehr verständlich – warum wird nicht besser reguliert und mehr Anreiz für Arbeit geschaffen?“ Die WGR engagiert sich auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen, zum Beispiel mit möblierten Wohnungen für ukrainische Familien. Doch viele Probleme, die damit einhergehen, kann ein Wohnungsunternehmen vor Ort allein nicht lösen. Ein Blick in die ersten Ergebnisse der Ausschreibung für die Komplexsanierung Dresdner Straße



stimmt am Ende des Tages aber zuversichtlich: „Die ersten Angebote sind mit Blick auf das aktuelle Preisniveau angemessen.“ Der geplante Baustart im vierten Quartal rückt also ein Stück näher – eine gute Nachricht für die künftigen Mieter und die WGR.

Auf dem Rückweg fahren wir ein Stück entlang der Elbe, die Silhouette von Riesa im Rückspiegel, der Horizont in leichtes Abendrot getaucht. Viele Eindrücke nehmen wir an diesem Tag mit: Großes Engagement, beeindruckende Ex-

pertise, inspirierende Ideen, eine bemerkenswerte Liebe zum Detail und eine unerschütterliche Macher-Mentalität treffen vielerorts auf beklagenswerte, demotivierende Rahmenbedingungen. Das Wohnen von morgen – es wird heute gestaltet. Und dabei wäre noch so viel mehr möglich, wenn eine vernünftige, weitsichtige, realistische und an machbaren Zielen orientierte Politik es zuließe.



ANZEIGE

ANZEIGE



**SORGENFREIE  
SICHERHEIT**

**techem**

Unsere Funk-Rauchwarnmelder und die begleitenden Services schützen Ihre Mietenden und Immobilien – ganz einfach und rechtskonform. **Jetzt informieren: techem.de**

Techem Energy Services GmbH · Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel.: 0351 83774-252



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

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

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

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

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

**DZ HYP**

# IM DIALOG

DER BLICK AUS BERLIN: KLARA GEYWITZ, BUNDESMINISTERIN FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN



DER BLICK AUS DRESDEN: THOMAS SCHMIDT, SÄCHSISCHER STAATSMINISTER FÜR REGIONALENTWICKLUNG

ALLEIN DIE WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM VDW SACHSEN MUSSTEN 2022 IN GRÖSSENORDNUNGEN BAUVORHABEN ZURÜCKSTELLEN ODER STORNIEREN – MEHR ALS 77 MILLIONEN EURO KONNTEN AUF GRUND DER AKTUELLEN LAGE NICHT INVESTIERT WERDEN. GRÖSSTES PROBLEM: DIE BAUKOSTEN, VOR ALLEM STARK PREIS- TREIBENDE AUFLAGEN UND MANGELNDE FÖRDERUNG. MIT WELCHEN NEUEN MASSNAHMEN DER POLITIK KANN ES GELINGEN, DEN INVESTITIONSSTAU AUFZULÖSEN?

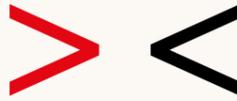
**KLARA GEYWITZ** Wir erleben gerade einen historischen Zinssprung. Das macht viele Projekte sehr schwierig in der Finanzierung. Es war auch ein heftiges Jahr, was die Materialpreise anbelangt. Wir haben damals akut reagiert mit der Stoffpreisgleitklausel. Außerdem haben wir die Förderung umgestellt, weg von der allgemeinen BEG-Förderung für alle und jede Baumaßnahme und hin zu mehreren Schwerpunkten. Das eine ist die deutliche Erhöhung der Mittel des sozialen Wohnungsbaus. Wir sehen jetzt, dass in fast allen Ländern die Konditionen deutlich verbessert werden, dass die Länder selbst auch noch eigenes Geld hinzugeben. Wichtig zu wissen ist, dass man mit diesen Mitteln auch sanieren kann, sie sind nicht nur für den Neubau gedacht. Das zweite wichtige Thema: Familien, die Eigentum bilden wollen, haben gerade ein großes Problem, weil ihre ursprüngliche Kalkulation der Zinsen nicht mehr hinlänglich ist. Wir haben ein Programm zur Zinsverbilligung im Eigentumsbereich für junge Familien gestartet und es gibt seit März eine Förderung für ökologisch besonders anspruchsvolle Bauten. Wir haben auch noch einmal die Abschreibungsmöglichkeiten verbessert. Gerade herrscht psychologisch eine Art Abwartesituation: Viele in der Branche schauen, wie sich insbesondere die Preise, aber auch die Lage insgesamt entwickelt.

**THOMAS SCHMIDT** Bei der Förderung kann man bestimmte Sätze erhöhen, was wir im sozialen Wohnungsbau ja auch gemacht haben. Man muss entschlacken, wo man entschlacken kann, wir haben gerade eine neue Bauordnung auf den Weg gebracht. Aber wir müssen uns auch darüber Gedanken machen, ob die immer weiter voranschreitende Technisierung im Gebäudebereich irgendwann eine Grenze erreicht und ob man wieder über Low-Tech-Konzepte nachdenkt. Wir müssen hinterfragen, wie man das Bauen wieder preiswerter machen kann und wie man in der Wohnungswirtschaft etwas erreichen kann mit weniger Aufwand, mit Standardisierungen und ähnlichen Ansätzen, um mit den Preisen auch wieder runter zu kommen. Auflagen zum Klimaschutz sollten sich generell am Ziel orientieren. Es geht nicht darum, Gebäude unbedingt zu dämmen, sondern das Ziel ist, CO<sub>2</sub> zu reduzieren. Deshalb müssen offene Lösungen möglich sein, um die Häuser CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben – im Wärmebereich, im Elektroenergie-Bereich – und wir sollten nicht so stark darauf fokussieren, wie man das zu tun hat. Freiheiten zu lassen, das muss das Ziel sein. Der Erfindergeist unserer Ingenieure, auch in der Bauwirtschaft, ist da immer riesengroß gewesen. Ich glaube, da kommt noch einiges, was wir heute noch gar nicht erahnen.

ZU DEN WICHTIGSTEN THEMEN DER BRANCHE ZÄHLEN AKTUELL DAS GEBÄUDE- ENERGIEGESETZ UND DIE DAMIT VERBUNDENEN DISKUSSIONEN RUND UM DAS HEIZEN DER ZUKUNFT. AN DEN GEPLANTEN VERSCHÄRFUNGEN GAB ES VIEL KRITIK – AUCH AUS DER AMPELKOALITION SELBST. NUN IST DIESES EXTREM WICHTIGE THEMA FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT NICHT IM BAUMINISTERIUM, SONDERN IM WIRTSCHAFTS-MINISTERIUM ANGESIEDELT. WIE GLÜCKLICH IST DIESE RESSORT-AUFTEILUNG UND WELCHE POSITIONEN WAREN IHNEN IN DEN VERHANDLUNGEN BESONDERS WICHTIG? SIE VERFOLGEN DAS THEMA AUS DER PERSPEKTIVE DES LANDES-BAUMINISTERS. VIELE MENSCHEN IN SACHSEN VERSTEHEN DAS ALLES NICHT MEHR UND FRAGEN SICH, WER ES BEZAHLEN SOLL. WELCHE GEDANKEN TREIBEN SIE DAZU UM UND WAS FORDERN SIE VOM BUND, UM ZU TRAGFÄHIGEN LÖSUNGEN ZU KOMMEN?

**KLARA GEYWITZ** Beim GEG haben wir eine gemeinsame Federführung von Wirtschaftsministerium und Baumi-

**THOMAS SCHMIDT** Man muss natürlich ehrlich sein: Es ist davon auszugehen, dass Öl und Gas aus fossilen Quellen in



nisterium. Das wird also mit uns abgestimmt. Uns war von vornherein wichtig, dass wir nicht allein auf die Wärmepumpe fokussieren, sondern eine große Bandbreite an technischen Möglichkeiten in diesem Gesetz vorsehen. Das ist im Bestand zum Beispiel die Holzheizung, das sind auch Fragen von Wasserstoff im Heizungsbereich und Nahwärmenetzen. Ein zweites Gesetz wird dazukommen für die kommunale Wärmeplanung, um Investitionssicherheit zu schaffen. Ich weiß, dass natürlich viele sagen: Muss das jetzt sein? Aber wenn wir 2045 klimaneutral sein wollen, dann weiß man, dass man eigentlich vor zehn Jahren hätte anfangen sollen. Es nützt jetzt nichts, wenn man darüber klagt, sondern wir müssen den Einstieg finden. Allein im letzten Jahr wurden 600.000 neue Gasheizungen gebaut, obwohl wir eine Debatte hatten über Gaspreis-Explosionen und Versorgungssicherheit.

**AUF EU-EBENE WILL MAN PARALLEL ZWANGSSANIERUNGEN VON HÄUSERN MIT HOHEM ENERGIEVERBRAUCH DURCHSETZEN. FÜR WIE REALISTISCH HALTEN SIE SOLCHE PLÄNE UND WIE STEHEN SIE GENERELL ZU DIESEM ANSATZ, INVESTITIONEN ERZWINGEN ZU WOLLEN?**

**KLARA GEYWITZ** Also Ordnungsrecht – das heißt ein Gesetz, das Ihnen vorschreibt, dass Sie dieses oder jenes tun sollen – ist ja an sich noch nichts, was Geld schafft. Das heißt, der Besitzer muss ja dann die Frage beantworten, wie man das überhaupt finanzieren kann. Deshalb bin ich ganz strikt gegen eine alleinige Sanierungspflicht, weil wir natürlich gerade in Ostdeutschland auch viele Bereiche haben mit einem hohen Leerstand, aber auch viele Objekte, die keine automatische Preissteigerung, keine automatische Preis- und Wertsteigerung haben. Da kann man sich das nicht vorstellen, wie die Menschen das schaffen sollten. Und das andere ist: Wenn wir ganz viel Geld in die Hand nehmen von staatlicher Seite, um unsere Gebäude CO<sub>2</sub>-ärmer zu machen, dann können wir ja erst einmal zum Beispiel bei allen Schulen anfangen, bei Kitas, bei Pflegeeinrichtungen. Und wenn man damit durch ist, dann hat man, glaube ich, auch schon viel erreicht.

**400.000 NEUE WOHNUNGEN PRO JAHR IST IHR CREDO. SIE HABEN DABEI VOR ALLEM METROPOLEN IM BLICK, PARALLEL STIRBT IN MANCHEN OSTDEUTSCHEN REGIONEN DER LÄNDLICHE RAUM AUS. LIESSE SICH NICHT MEHR ERREICHEN, WENN WIR 400.000 MENSCHEN PRO JAHR MIT GESCHICKTER FÖRDERUNG DAZU BEWEGEN KÖNNTEN, AUS DEN METROPOLEN IN ATTRAKTIVE LÄNDLICHE RÄUME ZU ZIEHEN?**

**KLARA GEYWITZ** Wir haben 1,7 Millionen leerstehende Wohnungen, demzufolge haben wir kein Problem bei der Masse des Wohnraums insgesamt, sondern in der Tat mit

der Verteilung. Aber Immobilien heißen eben Immobilien, weil sie nicht mobil sind. Deshalb muss man mehrere Sachen machen. Man muss es den Menschen erleichtern, aufs Land zu ziehen, indem wir zum Beispiel einen sinnvollen ÖPNV haben. Da hat Volker Wissing mit seinem Deutschlandticket einen richtig großen Schritt nach vorn gemacht. Wir brauchen überall, auch in der Fläche, schnelles Internet, denn wir können nicht über Home-Office reden, wenn dann anschließend jeder vor seinem Computer sitzt und wartet. Wir müssen natürlich auch Werbung machen, dass Menschen aus anderen Ecken eingeladen sind, nach Sachsen zu kommen, nach Thüringen, nach Brandenburg. Ich war kürzlich zu Besuch in Chemnitz, da steht die Kulturhauptstadt 2025 an und auch davon verspreche ich mir, dass ganz viele Menschen die Stadt, aber auch die gesamte Region neu für sich entdecken.

**IM INTERVIEW MIT „VDW AKTUELL“ HATTEN SIE IM VERGANGENEN JAHR ANGEGÜNDIGT, DASS DIE RÜCKBAUFÖRDERUNG EVALUIERT WERDEN SOLL, WEIL RÜCKBAU IN ZUKUNFT VIELLEICHT GAR NICHT MEHR**

**NÖTIG IST. DECKT SICH DAS MIT DEN EINDRÜCKEN AUS SACHSEN, DIE SIE IM MÄRZ BEIM GESPRÄCH MIT DEN VERBÄNDEN GEWONNEN HABEN?**

**KLARA GEYWITZ** Demografie ist kein Schicksal. In Brandenburg haben wir im Osten ganz viel Geld für Abriss ausgegeben und jetzt bauen wir zu, weil bei Tesla ganz viele Menschen arbeiten. Rund um Magdeburg ist es gerade ähnlich. Deshalb muss man das differenziert sehen. Allerdings, wenn Sie einen Leerstand haben von 20 oder 25 Prozent, dann investiert auch niemand in den Bestand, weil sich das einfach nicht rentiert. Da gibt es keine pauschale Antwort. Wir evaluieren das und ich bin da sehr problembewusst. Ich kenne das gut aus Brandenburg.



Zukunft teurer wird. Wer sich heute für eine Gasheizung entscheidet, der muss sich darüber im Klaren sein. Deshalb ist es besser abzuwägen, wenn ich heute investiere, ob es nicht doch sinnvoll ist, jetzt bereits auf CO<sub>2</sub>-ärmere oder CO<sub>2</sub>-neutrale Lösungen zu setzen. Aber dass man jetzt auf EU-Ebene darüber nachdenkt, zum Beispiel Holzheizungen zu verbieten, die CO<sub>2</sub>-neutral sind und traditionell in vielen Regionen eine große Rolle spielen – das führt zu Verärgerung in der Bevölkerung. Das Entscheidende ist, dass wir die Menschen in diesem Prozess nicht verlieren. Da müssen wir viel, viel mehr Offenheit zulassen in den Lösungen. Das kann Biogas sein,

das kann Abwärme von Biogasanlagen sein, das kann Solarthermie sein, entweder direkt auf den Häusern oder in größeren Flächenanlagen, die dann über Fernwärme eingespeist werden. Also es gibt eine ganze Menge Ansätze, die zur Lösung beitragen können. Aber dass man nicht nur Ziele vorgibt, sondern auch die Wege dorthin schon so stark einschränkt, das ist, glaube ich, der falsche Weg.

**DIE GROSSE DISKREPANZ ZWISCHEN DEN WOHNUNGSMÄRKTEN IN DEN METROPOLEN UND IM LÄNDLICHEN RAUM MUSS SIE ALS STAATSMINISTER FÜR REGIONALENTWICKLUNG BESONDERS SCHMERZEN. ZUR WAHRHEIT GEHÖRT DABEI AUCH, DASS DIE ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTE IN DEN METROPOLEN ZU EINEM GROSSEN TEIL AUCH AUF DIE ZUWANDERUNG ZURÜCKZUFÜHREN SIND. WIE KANN DIE POLITIK DAS BESSER STEUERN?**

**THOMAS SCHMIDT** Wir haben in Corona-Zeiten erlebt, dass gerade in Bereichen der Verwaltungsarbeit Home-Office und Coworking-Spaces eine gute Möglichkeit sind. Damit meine ich nicht nur die öffentliche Verwaltung, das kann zum Beispiel auch ein Architekt sein, das können Computer-Arbeitsplätze in allen möglichen Bereichen sein. Das zeigt, dass man in den Kleinstädten und überhaupt im ländlichen Raum nicht nur preisgünstig wohnen, sondern auch arbeiten kann und nicht mehr ständig in die großen Städte hineinpendeln muss. Solche Lösungen brauchen wir. Natürlich spielt auch der Verkehr eine Rolle, dass eine gute Anbindung vorhanden ist, aber es ist auch eine Illusion zu glauben, dass in jeden kleinen Ortsteil stündlich ein Bus fahren wird. So ehrlich müssen wir sein, dass auch der individuelle Verkehr weiter eine große Rolle spielen wird. Die Verknüpfung von Stadt und Land muss insgesamt besser werden. Darum sprechen wir nicht mehr so stark über ländliche Entwicklung und Stadtentwicklung, sondern über die Entwicklung vitaler Regionen.

**MUSS IN DIESEM ZUSAMMENHANG AUCH DIE ZUWANDERUNG BESSER GESTEUERT WERDEN?**

**THOMAS SCHMIDT** Beim Thema Asyl erfolgt ja die Verteilung schon über den gesamten Freistaat. Da leisten die Landkreise eine wirklich hervorragende Arbeit, sind aber auch an ihrem Limit. Am Ende, wenn es dann um längere Zeiträume geht, spielt natürlich auch das Thema Arbeit eine Rolle und da gibt es mehr Möglichkeiten, als wir sie heute schon nutzen.

**ALS MINISTER FÜR REGIONALENTWICKLUNG SIND SIE VIEL IM LÄNDLICHEN RAUM IN SACHSEN UNTERWEGS. GIBT ES PROJEKTE KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM LÄNDLICHEN RAUM, DIE SIE BESONDERS BEEINDRUCKT HABEN?**

**THOMAS SCHMIDT** Wir waren kürzlich einen ganzen Tag unterwegs in der Region Stollberg. Dort hat die Stadt interessante Konzepte, wie sie ihre ehemaligen Wohnblöcke weiterentwickelt und die Quartiere mit neuem Leben erfüllt. Ich war in Meißen, ein weiteres Beispiel. Dort gibt es Ansätze, wie man bei der energetischen Sanierung auf Photovoltaiknutzung setzt und die Miete gleich mit dem Strompreis verbindet als eine Art Flatrate. So machen sich viele Unternehmen sehr intelligente Lösungen zu eigen und versuchen, Menschen im ländlichen Raum zu halten oder zu motivieren, dorthin zu ziehen.

# NEUER SCHUB FÜR MEHR SOZIALWOHNUNGEN?

**DER FREISTAAT HAT SEINE FÖRDERUNG FÜR MODERNISIERUNGEN NEU AUFGESTELLT. KANN DAMIT DIE INVESTITIONSBLOCKADE GELÖST WERDEN, DIE HOHE BAUPREISE UND ZINSEN ZULETZT AUCH BEI SANIERUNGEN AUSGELÖST HABEN?**

FRL pMW – hinter dem kryptischen Kürzel verbirgt sich eines der wichtigsten Förderinstrumente, das der Freistaat gerade aktualisiert hat: die „Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum“. Neu sind vor allem zwei Dinge: Die Sanierungsförderung ist jetzt auch in Dresden und Leipzig nutzbar, wo bisher in erster Linie der Neubau von Sozialwohnungen gefördert wurde, und die Fördersätze wurden an die aktuelle Baupreisentwicklung angepasst. So beträgt der Förderhöchstbetrag jetzt 580 Euro pro Quadratmeter. Bisher waren es 400 Euro. Für energetische Sanierungen mit Standard „Effizienzhaus 85“ oder besser hat sich die Förderung erhöht, kann aber nur in Kombination mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen werden. Die Palette an möglichen Modernisierungsmaßnahmen ist darüber hinaus breit angelegt und kann auch den Anbau von Balkonen, die Herstellung von Barrierefreiheit, den Ein- oder Anbau von Aufzügen und die Anpassung von Grundrissen umfassen.

## **GUTE GRUNDLAGE MIT KLEINEN SCHÖNHEITSFehlern**

Im aktuellen Doppelhaushalt sind für 2023 rund 67 Millionen Euro und für 2024 knapp 80 Millionen Euro vorgesehen. Der Anteil der Bundesmittel liegt laut Sächsischem Ministerium für Regionalentwicklung bei knapp 77 Pro-

zent – und hier liegt auch bei dieser Richtlinie wieder die Krux: Weil man auf Bundesebene bei der sozialen Wohnraumförderung vor allem die Metropolen mit höheren Mieten und niedrigen Leerständen im Blick hat, ist die Förderung wieder so gestrickt, dass sie eine Mietpreis-

und Belegungsbindung für 15 Jahre vorsieht. „Das führt wieder zur Absurdität, dass auch in ländlichen Regionen mit hohem Leerstand und niedrigen Mieten trotzdem mit Wohnberechtigungsscheinen operiert werden muss, was in meinen Augen unnötige Bürokratie ist“, sagt Rainer



Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. Die Miete darf nach der Modernisierung nicht mehr als 6,80 Euro bzw. 7,50 Euro pro Quadratmeter bei energetisch hochwertigen Sanierungen betragen.



**Im Großen und Ganzen ist die Richtlinie eine sehr gute Grundlage, um die Investitionstätigkeit im Bereich Sanierungen wieder stärker in Gang zu bringen.**

„In manchen ländlichen, strukturschwachen Regionen würden sich höhere Mieten aber ohnehin nicht erzielen lassen am Markt“, so Rainer Seifert weiter. „Der vorgegebene Mindestumfang von 200 Euro pro Quadratmeter schränkt zudem kleinere Maßnahmen etwas ein, aber im Großen und Ganzen ist die aktualisierte Richtlinie eine sehr gute Grundlage, um die Investitionstätigkeit im Bereich Sanierungen wieder stärker in Gang zu bringen.“

## **VORBILD FÜR DIE NEUBAU-RICHTLINIE?**

Das sieht man auch in der Metropole Dresden so, die neben Leipzig neu in die Förderkulisse aufgenommen wurde. „Die Richtlinie ist richtig gut gemacht“, lobt Steffen Jäckel, Geschäftsführer der kommunalen WiD Wohnen in Dresden GmbH. „Sie beinhaltet alle wichtigen Komponenten und hat auch die Baukostendynamik mit abgebildet, was in der Neubauförderung von Bund und Freistaat bisher völlig fehlt. Die Instrumente, von Zuschüssen bis zinsgünstige Darlehen, sind geschickt eingebaut und ich würde mir wünschen, dass solche guten Ansätze auch schnell in die Neubau-Richtlinie übernommen werden, damit wir auch hier die Investitionsblockade endlich gelöst kriegen.“



## Minol eMonitoring ..... Transparenz für Verwalter und Bewohner.



### **Die neue Heizkostenverordnung.**

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HKVO) stellt neue Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Messtechniker. Mit moderner Messtechnik, dem Funksystem Minol Connect, Minol eMonitoring und unseren innovativen Cloud-to-Cloud-Lösungen unterstützen wir Sie bei allen aktuellen und zukünftigen Aufgaben rund um die Heizkostenabrechnung – komfortabel und rechtssicher.

# IM DIALOG

SIE WURDE ERNEUT ZUR SOZIALBÜRGERMEISTERIN DER STADT DRESDEN GEWÄHLT UND HAT IN IHRER ZWEITEN AMTSPERIODE WIEDER EINIGE THEMEN AUF DER AGENDA, DIE DIE WOHNUNGSPOLITIK DER REGION VORANBRINGEN SOLLEN: DR. KRISTIN KLAUDIA KAUFMANN.

**Die Herausforderungen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind nicht geringer geworden, etwa durch die anhaltend hohe Anzahl von Geflüchteten. Warum gibt es hier keine einfachen Lösungen?**

Die Lage ist in der Tat komplex. Wir leben in einer Art Polykrise. Verschiedene internationale, nationale, regionale und lokale Krisen verstärken sich gegenseitig. Nach der Coronazeit und diversen Lieferengpässen kam der Krieg in der Ukraine, gefolgt von der Energiekrise, der Inflation und schlussendlich der Klimakrise. Der lokale Wohnungsmarkt in Dresden spannt sich seit etwa zehn Jahren immer weiter an. Es kommen kaum noch bezahlbare Wohnungen auf den Markt und sowohl die Neu- als auch die Bestandsmieten und nun auch die Nebenkosten steigen unaufhaltsam. Da haben es Haushalte mit geringem Einkommen sehr schwer, eine für sie leistbare Wohnung zu finden und zu unterhalten. Das betrifft neben Geflüchteten auch junge Haushalte, Menschen mit Mobilitätseinschränkung sowie Rentnerinnen und Rentner. Rund 14 Prozent aller in Sachsen ankommenden Asylsuchenden werden nach Dresden zugewiesen. Die Wohnsitzauflage lässt eine Unterbringung außerhalb nicht zu, auch nicht übergangsweise. Deshalb haben wir in Dresden eine anhaltend große Nachfrage, aber kein günstiges Angebot mehr. Bauen, Bauen, Bauen ist deshalb das Gebot der Stunde. Doch der öffentlich geförderte Wohnungsneubau hält nicht Schritt mit der Nachfrage. Wir benötigen ein ganzes Bündel verschiedener Maßnahmen, um die Lage wieder in den Griff zu bekommen.

**Welche Maßnahmen könnten das sein?**

Kurzfristig und temporär helfen bei der Unterbringung von Geflüchteten die sechs neuen Containerunterkünfte, die der Stadtrat im Mai beschlossen hat. Zusätzlich braucht es das Engagement aller Akteure der Wohnungswirtschaft in Dresden. Mein Appell: Prüfen Sie bitte regelmäßig Ihre Bestände auf Unterbringungsmöglichkeiten für die Menschen, die zu uns kommen und Schutz suchen. Langfristig müssen wir bei der Unterbringung der Geflüchteten über die kommunalen Wohnungsmarktgrenzen hinwegdenken und eine Art regionales, interkommunales Unterbringungsnetzwerk aufbauen. Das wäre eine Aufgabe für die Landesregierung und den Landtag.

**Durch die gestiegenen Betriebskosten im Energiebereich wird immer häufiger von einer zweiten Miete gesprochen? Richtig. Hinter der sogenannten zweiten Miete verbergen sich die Nebenkosten, vor allem Betriebs- und Heizkosten. Nachzahlungen in hohen dreistelligen, ja sogar vierstelligen Bereichen sind keine Seltenheit. Wir müssen davon ausgehen, dass es für etliche Haushalte eine enorme Herausforderung wird, die Nachzahlungsaufforderungen zu erfüllen. Ich baue sehr darauf, dass unsere Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter in der Krise nicht alleinlassen. Tipps fürs Energiesparen, Verweise an Beratungsstellen, Jobcenter oder Sozialamt oder Ratenzahlungen können helfen.**

**Was bedeutet das für die Stadt, die für sozial Schwächere Unterstützung bietet, etwa in Form des Wohngelds?**

Das Wohngeld ist neben dem Bürgergeld und der Sozialhilfe einer der wichtigsten Unterstützungsbausteine für Privathaushalte. Seit 1. Januar 2023 können deutlich mehr Menschen Wohngeld beziehen. Dank der neuen Klima- und Heizkostenkomponente sowie der neuen Wohngeldformel ist das Wohngeld jetzt durchschnittlich doppelt so hoch. Ich rate allen Haushalten mit geringem Einkommen, ihren Anspruch prüfen zu lassen. Es ist ihr gutes Recht. Insbesondere für junge Familien sowie alleinlebende ältere Menschen kann das Wohngeld eine wertvolle Unterstützung sein. Und nein, es sind keine staatlichen Almosen. Außerdem eröffnet es Kindern und Jugendlichen auch die sogenannten Bildungs- und Teilhabeleistungen, beispielsweise kostenfreie Mittagsverpflegung in Kita und Schule oder auch 15 Euro monatlich für Freizeitaktivitäten. Zudem ermöglicht das Wohngeld die Vergünstigungen des Dresden-Passes.

**Dresden darf seit Juni zwei Förderprogramme des Landes für soziales Wohnen in Anspruch nehmen: für Neubau und Sanierung. Gibt es jetzt einen Sanierungsboom?**

Es ist gut, dass der Freistaat die Förderrichtlinie pMW für den preisgebundenen Mietwohnraum angepasst hat. Jetzt wird die Bestandssanierung endlich auch in Dresden und Leipzig gefördert, zumindest bei Beantragung im Jahr 2023. Die Richtlinie pMW ist ein weiteres wichtiges Instrument, um das preisgünstige Wohnungssegment zu

IM DIALOG



ANZEIGE

KALO



## Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

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

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

**Nehmen Sie Kontakt auf!**  
T +49 171 4209241  
thomas.harwardt@kalo.de

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



sanieren und auszubauen. Ob ein Sanierungsboom ausgelöst wird, werden die nächsten Monate und Jahre zeigen. Im schlimmsten Fall ereilt die Richtlinie pMW das gleiche Schicksal wie ihre Schwester, die Richtlinie gMW.

**Sie meinen die Förderrichtlinie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum?**

Ja. Während die Baukosten seit Jahren fast unkontrolliert steigen, verharren die Fördersätze für den sozialen Wohnungsneubau in einer Art Schockstarre. Gegenüber 2015 haben sich die Baupreise über alle Gewerke in Sachsen um 79 Prozent verteuert. Dem wird der aktuelle Fördersatz überhaupt nicht gerecht. Die Folge: Jetzt springt diese Schockstarre auf die Wohnungswirtschaft über. Die Unternehmen haben ihre Neubauprojekte auf Eis gelegt. Ein Unding in Anbetracht der immensen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Schon sendet uns die Bauwirtschaft alarmierende Signale und kündigt an, Arbeitskräfte entlassen zu müssen, wenn Aufträge ausbleiben. Deshalb braucht die Richtlinie gMW dringend ein Update aus dem Regionalministerium, beispielsweise dynamische Fördersätze an den Baukostenindex gekoppelt, um Preissprünge besser abzdämpfen.

**Sie sind für weitere sieben Jahre gewählt worden. Wie sollte die Situation des Wohnens in Dresden 2030 sein?**

Dresden soll weit über 2023 hinaus eine lebenswerte Stadt für alle Bürgerinnen und Bürger bleiben, unabhängig von ihrer Herkunft, ihrem Einkommen oder ihrem sozialen Rucksack. Das Recht auf angemessenes Wohnen ist übrigens auch als Grundrecht in der sächsischen Verfassung verankert. Die Karten liegen jetzt offen auf dem Tisch: Für bezahlbares Wohnen braucht es keine wohlfeilen Absichtserklärungen von Bund und Land, sondern gezielte Investitionshilfen, die sich flexibel an die sich stetig wandelnden Rahmenparameter anpassen. Neben der aktuell angewandten Mietsubvention braucht es dringend einen Baukostenzuschuss als weiteren Förderbaustein. Mir ist bewusst, welche Kraftanstrengungen vor uns liegen. Deshalb geht es auch nur gemeinsam mit dem Freistaat als Fördermittelgeber, der Wohnungswirtschaft und den Kommunen. Wir müssen offen und bereit sein für innovative Lösungen. Auch junge Familien, die aktuell Dresden wegen des Mangels an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen verlassen, müssen wieder eine verlässliche Perspektive in der Stadt finden.

# Arche\_tekturen

ANZEIGE

## Versicherung in besten Händen

Den Handlungsempfehlungen unseres Versicherungsmaklers Dr. Klein Wowi folgend, haben wir stets die Gewissheit, vollumfänglich abgesichert zu sein. Die Fachkompetenz und der Service bestätigen uns immer wieder: Hier sind wir in besten Händen!

**Ines Marckhoff und Sylvio Rost**

Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf eG

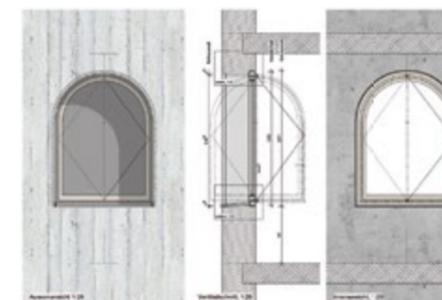
**DR. KLEIN WOWI**



## Zukunftshäuser bauen

**Kann man heute Häuser bauen, die sich durch ein Weniger an Komplexität, Technik, Rohstoffen und eine umweltverträgliche Herstellung lange nutzen lassen?**

Ja. Im Zusammenspiel mit Architekten und Ingenieuren der TU München setzt B&O die visionäre Strategie „Einfach Bauen“ um. Unter Federführung von Prof. Nagler sind auf dem B&O Parkgelände in Bad Aibling drei Forschungshäuser entstanden, die auf das Wesentliche reduziert sind und dabei zu einer neuen Architektursprache finden. Wer die Welt verbessern will, muss Bauen anders denken.



Forschungshäuser,  
B&O Parkgelände in Bad Aibling

# DIE WÄRME DER ZUKUNFT: AUF DER SUCHE NACH DEM BESTEN PLAN

WIE KOMMT DIE WÄRME KÜNFTIG AM SCHNELLSTEN, GÜNSTIGSTEN, SICHERSTEN UND KLIMASCHONENDSTEN IN JEDES HAUS? DIESE FRAGE SOLLEN JETZT KOMMUNALE WÄRMEPLÄNE BEANTWORTEN. IM DETAIL LAUERT DABEI JEDOCH EINIGES AN KONFLIKT-POTENTIAL FÜR KOMMUNEN UND KOMMUNALE UNTERNEHMEN.

Wie werden wir in Zukunft heizen? Nicht erst seit dem Regierungstreit um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird diese Frage kontrovers diskutiert. Mit den Nachbesserungen am GEG von Mitte Juni haben sich nun die Prioritäten verschoben:

In Bestandsgebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach vorerst weiter neue Öl- und Gasheizungen eingebaut werden – allerdings nur so lange, bis die jeweilige Kommune eine Wärmeplanung vorgelegt hat. Bevor die Bürger und Wohnungsunternehmen intensiv in die Pflicht genommen werden, sind jetzt also zunächst die Kommunen gefragt. Die Städte und ihre kommunalen Unternehmen müssen gute gemeinsame Lösungen finden – und dabei wird es einige Reibungspunkte geben.

Patrick Reich-Schellenberg, Geschäftsführer der B & P Management- und Kommunalberatung GmbH in Dresden, kennt alle Seiten gut. Als Interimgeschäftsführer betreut er regelmäßig kommunale Unternehmen in der Übergangszeit eines Geschäftsführerwechsels – zuletzt unter anderem die kommunale Wohnungsgesellschaft in Zschopau und die kommunalen Stadtwerke in Werdau.



„EINE ERSTE HERAUSFORDERUNG WIRD DIE DATENERFASSUNG FÜR DIE BEDARFSANALYSE WERDEN.“

„Eine erste Herausforderung bei der kommunalen Wärmeplanung wird die Datenerfassung werden“, sagt er. „Um den gesamten Energiebedarf zu ermitteln, sind enorme Datenmengen zu erheben und zu verarbeiten. Zum Beispiel müssen für alle Gebäude die jährlichen Energieverbräuche der vergangenen Jahre erfasst werden. Es muss erhoben werden, welche Heizung im jeweiligen Objekt existiert, welche Anschlusswerte, Leistung und welches Baujahr die Heizung hat, welchen Energiebedarf das Haus hat und vieles mehr.“ Wie diese Datenerfassung rechtssicher für alle Seiten erfolgen soll, dazu ist noch vieles offen. Die Wohnungsunternehmen müssten zum Beispiel gebäudescharfe Daten für die

letzten Jahre übermitteln, was sich noch bewerkstelligen ließe, aber schon bei den Mieterverbräuchen in Mehrfamilienhäusern wird es schwieriger. Streit gibt es auch bereits

jetzt um die Frage, inwieweit Energiedaten einschließlich personenbezogener Daten aus „öffentlichem Interesse“ generell weitergegeben werden dürfen, was der Gesetzentwurf zur kommunalen Wärmeplanung vorsieht. „Hier sehe ich noch großen Abstimmungsbedarf“, sagt Patrick Reich-Schellenberg. „Das Gelingen der Wärmewende vor Ort wird maßgeblich von der Qualität dieser Daten abhängen.“

Einen Startvorteil haben Kommunen, in denen bereits leistungsfähige Fernwärmenetze existieren. Die Stadtwerke Werdau zum Beispiel liefern darüber schon jetzt



grüne Fernwärme. Doch auch bei diesem Thema sind noch dicke Bretter zu bohren, wie der Fernwärmegipfel im Bundesbauministerium Mitte Juni gezeigt hat. „Wir ha-

„IM BEREICH FERNWÄRME HABEN WIR MONOPOLSTRUKTUREN UND ICH SEHE BEI DER PREISREGULIERUNG NOCH GROSSEN GESPRÄCHSBEDARF.“

ben häufig Monopolstrukturen vor Ort, die sich oft auch gar nicht vermeiden lassen“, sagt Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. „Es gibt Anschluss- und Benutzungszwänge, langjährige Verträge – und all das zusammengenommen bildet eine Marktmacht des Anbieters, der der Nachfrager nicht ausweichen kann.“ Während vieles, was beim Fernwärmegipfel besprochen wurde und sich im Abschlusspapier wiederfindet, für ihn im Großen und Ganzen ausgewogen ist, sieht Dr. Christian Lieberknecht bei der Preisregulierung noch großen Gesprächsbedarf. „Im Papier steht jetzt nur etwas von Preistransparenz und Verbraucherschutz drin, die weitergehende Formulierung Preiskontrolle oder Preisaufsicht war trotz breiter Unterstützung von Mieter- und Verbraucherschutzverbänden kurzfristig nicht durchzusetzen. Aber Minister Habeck und Ministerin Geywitz haben erklärt, dass dies ein zentraler Punkt für die weitere Arbeit sein wird.“

Für die Wohnungswirtschaft sei jetzt vor allem wichtig, dass die kommunalen Wärmepläne schnell eine grobe Einteilung liefern, in welchen Gebieten Fernwärme sicher anliegt, in welchen Gebieten sie definitiv nicht kommen wird und wo Potentialgebiete sind. „Diese Planungssicherheit kommt am Ende allen zugute“, sagt auch Patrick Reich-Schellenberg. „Wo keine Fernwärme möglich ist, kann man zum Beispiel auf Quartierslösungen mit Nahwärmenetzen setzen. Klar ist aber: Wenn die Fern- oder Nahwärme ausgebaut wird, bedeutet das hohe Investitionen, die nur wirtschaftlich

umzusetzen sind, wenn alle im Gebiet sie nutzen. Deshalb wird am Anschluss- und Benutzungszwang kein Weg vorbeiführen, wenn die Fernwärme bezahlbar bleiben soll. Und deshalb ist im ersten Schritt die Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse so extrem wichtig.“

Einige Bundesländer sind in der kommunalen Wärmeplanung schon weiter als Sachsen. Schleswig-Holstein zum Beispiel ist ein Vorreiter. „Nach Landesrecht existiert die Pflicht zur Wärmeplanung hier schon für viele Kommunen“, erläutert Dr. Tobias Krohn, der als Wirtschaftsanwalt der norddeutschen Kanzlei EEP schwerpunktmäßig Kommunen und kommunale Unternehmen rund um die Wärmeplanung und die Energiewende

berät. „Unsere ersten Erfahrungen sind vor allem, dass insbesondere kleine Kommunen diese große Herausforderung nicht allein bewältigen können. Deshalb raten wir dazu, dass sich Kommunen und kommunale Unternehmen für diesen Prozess hin zur Klimaneutralität bis 2045 vernetzen und in Kooperationen zusammenschließen. Wir haben dafür Konzepte erarbeitet, die gerade erfolgreich anlaufen.“ Die kommunale Wärmeplanung – sie wird nur gelingen, wenn weder Kommunen noch Energieversorger oder Wohnungsunternehmen damit überfordert werden. Gute Lösungen gilt es trotz teils unterschiedlicher Interessenlagen gemeinsam zu entwickeln, auch mit neuen Partnern und Allianzen. Dabei muss die Politik Rahmenbedingungen setzen, die Planungs- und Rechtssicherheit bieten. „Und eines dürfen wir



„KLEINERE KOMMUNEN KÖNNEN DIE WÄRMEPLANUNG BESSER BEWÄLTIGEN, WENN SIE SICH FÜR KOOPERATIONEN ZUSAMMENSCHLIESSEN.“

dabei auch nicht vergessen“, betont Patrick Reich-Schellenberg: „Wir müssen die Menschen vor Ort mitnehmen und ihnen bei jedem Schritt gut erklären, warum es für alle wichtig ist, die Wärmeversorgung der Zukunft jetzt neu aufzustellen.“

# UNTER DEM RADAR

## NEUE EU-PLÄNE MIT ZÜNDSTOFF

WÄHREND IN DEUTSCHLAND ÜBER „HABECKS HEIZGESETZ“ GESTRITTEN WIRD, ARBEITET MAN AUF EU-EBENE AN EINER NEUEN GEBÄUDERICHTLINIE, DIE ES IN SICH HAT.

Das Gebäude – auch in Brüssel und Straßburg hat man es längst als großen Klimasünder ausgemacht. 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der energiebezogenen Treibhausgasemissionen in der EU entfallen Schätzungen zufolge auf Gebäude. Weil das nicht so bleiben kann mit Blick auf die Klimaschutzziele, will die EU-Kommission Instrumente schaffen, den Gebäudesektor stärker in die Pflicht zu nehmen. „Die Überlegungen folgen einer bestimmten Sanierungslogik“, erklärt Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Europabüros in Brüssel. „Man denkt in Energieklassen und will jeweils die schlechtesten Klassen in bestimmten Zeiträumen quasi wegsanieren.“ Das schafft gleich zwei grundlegende Probleme: Zum einen will die EU einheitliche Energieeffizienzklassen in der EU einführen, zum anderen bedeuten die Pläne de facto eine Sanierungspflicht, also das Erzwingen von Investitionen.

Schon beim ersten Problem, der einheitlichen Klassifizierung, wird es komplex: „In einigen Mitgliedstaaten messen wir von Innenwand zu Innenwand, in anderen von Außenwand zu Außenwand. Quadratmeterangaben sind unterschiedlich und auch Bauprodukte nicht harmonisiert, das heißt, der gleiche Ziegelstein hat einen anderen energetischen Wert in Chemnitz als zum Beispiel in Lyon oder Lissabon.“ Bis 2026 soll all das harmonisiert sein mit neuen Energieausweisen und Energieeffizienzklassen. „Das wird zu massiven Verzögerungen bei der Bewertung der Gebäude führen“, warnt Dr. Özgür Öner, „vom immensen zusätzlichen Bürokratie-

aufwand ganz zu schweigen.“ Weil die EU selbst gar nicht die Kompetenz hat, alle Klassen mit Mindestenergiestandards zu definieren, hat man auf EU-Ebene nur eine, neu eingeführte Klasse festgelegt, um die es auch bereits einen heftigen Streit gibt: Kategorie A, das Nullemissionsgebäude. Es darf nicht mehr Bedarf als 65 kWh im Jahr haben und diese Energie soll aus erneuerbaren Energien stammen. Gegen diese strenge Festlegung regt sich bereits deutlicher Widerstand – auch in Deutschland.

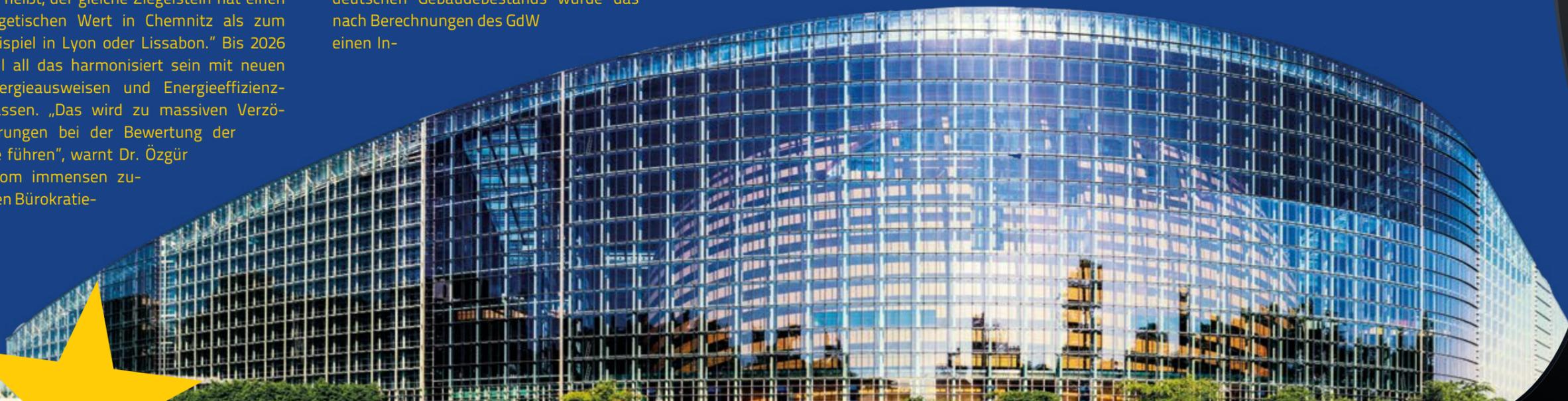
Der zweite Punkt, die Sanierungspflicht, birgt noch mehr Sprengkraft. „Die Kommission hat vorgeschlagen, dass ab Inkrafttreten der Gesetzgebung alle drei Jahre die 15 Prozent der Gebäude saniert werden, die energetisch am schlechtesten aufgestellt sind“, erklärt Dr. Özgür Öner. Den Mitgliedsstaaten, die darüber schon beraten haben, ist das zu anspruchsvoll, sie wollen ab 2035 den Druck erhöhen. Ganz anders aber das EU-Parlament: Hier sieht man die Bedrohung durch den Klimawandel als so groß an, dass viel schneller gehandelt werden muss. „Im Vorschlag des EU-Parlaments müssten bis 2033, also in den nächsten zehn Jahren, 45 Prozent der Gebäude in der EU saniert werden.“ Für die energetische Sanierung des deutschen Gebäudebestands würde das nach Berechnungen des GdW einen In-

vestitionsbedarf von bis zu 260 Milliarden Euro pro Jahr bedeuten. Zum Vergleich: Aktuell liegen die jährlichen Investitionen in die energetische Sanierung nach GdW-Angaben bei rund 40 Milliarden Euro. „Die Vorstellungen des EU-Parlaments werden nicht realisierbar sein, allein schon mit Blick auf die Handwerks-, Planungs- und Materialkapazitäten, die Lieferketten und die Verfügbarkeit der notwendigen Finanzmittel.“ Es gibt auch noch ein ganz anderes Problem: „Die Sanierungsaktivitäten müssten sich dann allein auf die energetisch ineffizientesten Gebäude konzentrieren“, so Dr. Özgür Öner. „Weitere wohnungswirtschaftliche Investitionen wären kaum mehr möglich.“ Für alle Gebäude, die nicht den Vorschriften entsprechen, würden Bußgelder drohen.

„Die EU-Kommission hat die Vorstellung, dass alle Gebäude in der Europäischen Union wie Formel-1-Wagen hochgezüchtet werden, also mit modernster digitaler Technik, der besten Dämmung, den besten Heizanlagen“, so Dr. Özgür Öner. „Das ist schön, aber es ist nicht zu finanzieren. Wir streben einen Quartiersansatz an mit einer guten Mischung. Im Neubau kann man auch die neu definierte Klasse A erreichen, im Bestand rechnet sich das nicht oder würde zu starken Mieterhöhungen führen, die die soziale Balance gefährden.“ Alternative Ansätze zur Treibhausgasreduzierung werden zudem in Verbindung

mit der Gebäuderichtlinie nur wenig diskutiert, im Vorschlag des EU-Parlaments sind sie gar nicht enthalten. „Statt sich nur auf einzelne Gebäude zu fokussieren, sollten auch mehr Möglichkeiten im Bereich erneuerbarer Energien genutzt werden, zum Beispiel über Investitionen in grüne Fernwärme. Dann brauchen Sie die vielen Formel-1-Häuser in den Gebäudebeständen nicht. Wir müssen stärker im Quartiersansatz denken.“

Die heiße Phase der Verhandlungen zwischen der EU-Kommission, dem Rat der Mitgliedsstaaten und dem EU-Parlament hat begonnen. „Ich rechne damit, dass noch mindestens bis Ende des Jahres verhandelt wird“, schätzt Dr. Özgür Öner. Wichtig wird sein, dass das Endergebnis einen realistischen Ansatz verfolgt. Das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 in der EU teilt auch die Wohnungswirtschaft ausdrücklich, aber der Weg dorthin muss für Vermieter und Mieter leistbar bleiben.



Gemeinsam wachsen.



VERSICHERUNGSVERTRAGS- UND SCHADENSMANAGEMENT

ORGANISATIONSBERATUNG | BREITBANDKABEL- UND MULTIMEDIABERATUNG

FINANZIERUNGS- UND BELEIHUNGSMANAGEMENT INKLUSIVE CO<sub>2</sub>-INTEGRATION

EXTERNER DATENSCHUTZ | CO<sub>2</sub>-REDUKTIONSTRATEGIEN | UNTERNEHMENSPLANUNG

POTENZIAL-ANALYSE FÜR RAUCHWARNMELDER UND WÄRMEMESSDIENSTE

CONTROLLINGINSTRUMENTE | BESTANDSPORTFOLIO-ANALYSE



Gemeinsam profitieren.



www.wtm-dresden.de  
info@wtm-dresden.de



T. 0351-49779911  
F. 0351-49779929



Anne-Frank-Straße 1a  
01445 Dresden



## HIER KOMMEN DIE SÄCHSISCHE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT UND DIE POLITIK ZUSAMMEN

Eine feste Größe im Terminkalender der sächsischen Immobilienwirtschaft ist der Parlamentarische Abend, den der vdw Sachsen jedes Jahr gemeinsam mit dem VSWG organisiert. Auch in diesem Jahr trafen sich viele Unternehmenslenker, Vorstände und Mitglieder beider Verbände, um gemeinsam mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft die aktuelle wohnungspolitische Lage auf den Prüfstand zu stellen. Im Fokus standen neben dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor allem die Frage nach dem Wohnungsmangel und im Kontext dazu die Unterbringung von Flüchtlingen und deren Integration. Lösungsvorschläge und Impulse wurden gesetzt. Der tatsächliche Widerhall in der Politik? .... Wird sich messen lassen müssen.

Designed by wstudio / Freepik



Wohnraum planen und bauen  
ab **2.000 €**  
brutto pro m<sup>2</sup>

**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](http://goldbeck.de)

 **GOLDBECK**

# WIR GEBEN SACHSEN GESICHT & SEELE

ALS VORSITZENDER DES FACHAUSSCHUSSES KOMMUNIKATION HAT SÖREN SANDER UNTER ANDEREM DIE ERSTE GROSS ANGELEGTE IMAGEKAMPAGNE DES VDW SACHSEN AUF DEN WEG GEBRACHT. JETZT GEHT ES IN DIE NÄCHSTE STUFE – MIT EINER WEITERENTWICKLUNG DER KAMPAGNE IN SACHSEN UND NEUEN AUFGABEN IN BERLIN.



Marketing, Unternehmenskommunikation und Personalmanagement – diese drei Felder im Bereich der Wohnungswirtschaft sind die Leidenschaft von Sören Sander. Der Marketing- und Personalchef der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) engagiert sich auch über Pirna hinaus seit vielen Jahren im Fachausschuss Kommunikation des vdw Sachsen: Seit 20 Jahren ist er Mitglied des Ausschusses, seit 2012 Vorsitzender. Als ein Jahr später der gleiche Ausschuss auf Bundesebene beim GdW gegründet wurde, brachte sich Sören Sander auch in Berlin sofort ein. Seit diesem

Jahr ruft die Hauptstadt nun noch ein bisschen lauter: Sören Sander wurde im Januar zum neuen Vorsitzenden des GdW-Ausschusses berufen. „Ich bedanke mich herzlich beim Vorstand des GdW für das Vertrauen und freue mich sehr auf eine interessante weitere Arbeit, vor allem auf einen spannenden Austausch mit sehr vielfältigen Wohnungsunternehmen unterschiedlichster Größen aus ganz Deutschland – von Schleswig-Holstein bis ins Saarland. Die Herausforderungen für die Unternehmen sind höchst unterschiedlich, auch im Marketing, aber gerade das macht es spannend und sehr bereichernd.“

Der ohnehin volle Terminkalender wird nun also noch etwas voller: Unter anderem begleitet Sören Sander in seiner neuen Funktion gerade intensiv den jährlichen Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung. Darüber hinaus setzt er gemeinsam mit dem sächsischen Fachausschuss aber ebenfalls neue Zäsuren: „Gemeinsam mit der Agentur my:uniquate entwickeln wir die Verbandskampagne gerade Schritt für Schritt weiter. Es wird unter anderem neue, noch flexiblere Möglichkeiten geben, wie die Mitgliedsunternehmen die Kampagne individuell nutzen können für den eigenen Markenauftritt. Auch die Landingpage der Kampagne, die übrigens eine der meistgeklickten Seiten des Internetauftritts des vdw Sachsen ist, bauen wir gerade weiter aus. Unter anderem wird ein neues Kapitel rund um die Themen Energie- und Wärmewende hinzukommen.“ An weiteren Projekten, zum Beispiel im Bereich Film, wird im Hintergrund bereits geplant. Man wird also von Sören Sander in nächster Zeit noch einiges hören – in Pirna, in ganz Sachsen und auch in Berlin.



# Herzlich WILLKOMMEN

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Markkleeberg, Augustusburg und Coswig sind gestandene, erfolgreiche Unternehmen und haben nun noch eines gemeinsam, sie stehen in der Startposition: Ein jedes hat seit Neuestem auch einen neuen Geschäftsführer.

## MARKKLEEBERG

Olaf Schlegel ist als Bürgermeister für Bau und Finanzen gleichzeitig auch noch Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.



ihren Beitrag leisten können. Daher sind die neuen Balkone, die das kommunale Wohnungsunternehmen dieses Jahr anbaut, mit integrierten Kraftwerken ausgestattet. So können die Mieter Strom sparen.

Eine geteilte Position, die neben dem Mehraufwand aber auch einige Vorteile birgt: „Die Situation ermöglicht es mir, immer sehr nah an der Stadt dran zu sein, gut zusammenzuarbeiten und die Planung ganzheitlicher zu sehen. Wir haben viele Themen, die uns aktuell beschäftigen. Eines davon ist das Innenstadtprojekt ‚Neue Mitte‘, das 2015 startete, aber in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen nicht weitergeführt werden konnte. Wir wollen im Herzen der Stadt eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie und Gewerbe schaffen und vielleicht sogar die Stadtbibliothek mit unterbringen. Davon profitieren wir als WBG, aber auch die Stadt“, erklärt Schlegel – und damit natürlich auch die Einwohner.

## AUGUSTUSBURG

Anders sieht es in Augustusburg aus. Der gelernte Fachinformatiker Kevin Hergt hat vor seiner neuen Position als Geschäftsführer der WV Augustusburg bereits zehn Jahre in einer Genossenschaft unter anderem als Technischer Leiter Erfahrungen gesammelt. Auch wenn der Wohnungsbestand in dieser idyllischen Stadt relativ klein ist, möchte der Ortswehrleiter der Feuerwehr wohnungswirtschaftliche Signale setzen. „Wir wollen unsere Objekte zukunftsorientiert gestalten, gerade auch für junge Leute und Familien ansprechenden Wohnraum schaffen, damit die Menschen sehen, dass etwas passiert“, so der junge Geschäftsführer. Auch beim Thema Energiewende werden Möglichkeiten gesucht, wie auch kleinere Unternehmen

ihren Beitrag leisten können. Daher sind die neuen Balkone, die das kommunale Wohnungsunternehmen dieses Jahr anbaut, mit integrierten Kraftwerken ausgestattet. So können die Mieter Strom sparen.

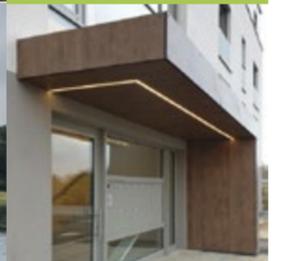
## COSWIG

Kein Unbekannter in Verbandskreisen ist Dr. Henri Lüdeke von der WBV und WVS in Coswig. In seinen vorhergehenden Tätigkeiten hat er die unterschiedlichsten Wohnungsunternehmen Deutschlands bereits vielfältig beraten und zu neuem Auftrieb verholfen: Ob Controlling, Strategie, Vermietung oder Finanzierung – er kennt sich aus. Noch besser kennt er allerdings das kommunale Unternehmen in Coswig. Um genauer zu sein, seit 18 Jahren. „Mit der WBV bin ich schon sehr lang verbunden. Es ist spannend, ein Unternehmen über so lange Zeit beratend zu begleiten und es dann selbst zu führen“, so Dr. Henri Lüdeke. Besonders im Bereich der Digitalisierung sieht er noch Potential. „Wir müssen als kleineres Unternehmen den steigenden Lebensstandards begegnen können, junge Leute begeistern und auch Prozesse vereinfachen. Der Schlüssel dazu ist die Digitalisierung. Darüber möchte ich vieles erreichen. Vielleicht kann ich in der Richtung auch einen Teil meiner Expertise künftig in den Verband einbringen“, so der Geschäftsführer.

Es gibt noch viele weitere Aspekte, die diese drei Geschäftsführer in Zukunft in Angriff nehmen wollen. Der vdw Sachsen begleitet sie dabei, sagt aber erst einmal: Herzlich willkommen.



IHR PARTNER FÜR DIE  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SANIERUNG UND NEUBAU



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



# EIN ELFENBEINTURM HAT KEINE FENSTER

UND DESHALB: EINES DER UNSCHLAGBARSTEN KOMMUNIKATIONS-  
MEDIEN IST UND BLEIBT ... **DER PERSÖNLICHE AUSTAUSCH**

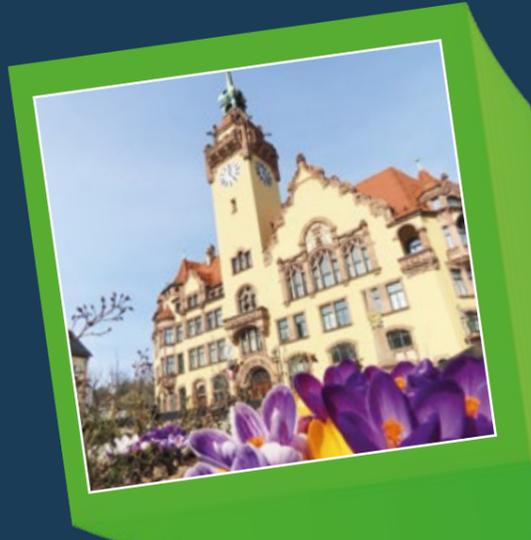
Die diesjährigen Regionalkonferenzen mit den Gastgebern Waldheim, Weißwasser und Aue-Bad Schlema intensivierten den Dialog mit den Mitgliedsunternehmen direkt vor Ort und zeigten, dass die Herausforderungen in der Lausitz teilweise andere als im Erzgebirge sind. Sie ist vielfältig und facettenreich, die Wohnungswirtschaft in Sachsen.

Perle des Zschopautals, Glasmacherort in der Oberlausitz und Teil der UNESCO-Welterberegion Erzgebirge/Krušnohoří – die Gastgeberstädte der diesjährigen Regionalkonferenzen hatten einiges zu bieten, sowohl kulturell als auch wohnungswirtschaftlich.

Den Auftakt bot die WBV Waldheim. Aktuelle Schwerpunkte wie Klimaschutz und Energiewende dominieren das Planungsgeschehen. Und dabei auch immer die Frage: Wie kann bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten künftig noch sicher bleiben? Wie lange noch können die Wohnungsunternehmen diesen Anspruch leisten?

In Weißwasser treibt zudem der Strukturwandel die Wohnungswirtschaft um. Ein Kernthema aller Wohnungsunternehmen der Lausitz – auch für den Gastgeber, die WBG Weißwasser, die sich direkt in der Lausitzer Kohleregion befindet. Ausdauer, Strategie und innovative Ideen sind hier gefragt und werden auch geliefert. Wie beispielsweise in Hoyerswerda, wo man Touristen als eine weitere Zielgruppe entdeckt hat und sich damit auf neues Terrain wagt.

Das Finale der drei Regierungsbezirke bildete die größte Stadt im Erzgebirgskreis, Aue-Bad Schlema. Auch das Erzgebirge plagen der demographische Wandel, die aktuellen Restriktionen durch den Bund, aber auch die Nachwirkungen von Covid. Außerdem gilt es, einer zunehmend älteren und immobiler werdenden Bevölkerung mit passendem Wohnraum gerecht zu werden. Keine kleinen Herausforderungen, denen man jedoch gemeinsam und im engen Austausch besser gewachsen ist, mit einem starken Verband im Rücken.



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

## WISMARER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

„[...] Nach über zweijähriger Anwendung konnten wir unseren Leerstand um ca. 3 % senken. [...]“

Hellen Bahlcke, Vorstand

## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT WITTENBERG eG

„[...] Wir haben das Interessentenmanagement, das Kundenmanagement und die mobile Wohnungsübergabe eingeführt und schon nach einem halben Jahr erste Erfolge verbucht. [...]“

Antje Bitter und Dirk Scheller, Vorstand

## SPREMBERGER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

„[...] Wir haben unseren Leerstand reduziert und erwarten längerfristig eine höhere Qualität in den Prozessen und damit auch eine höhere Kundenzufriedenheit. Prozesse zu digitalisieren, stieß bei unseren Mitarbeitern nicht nur auf Begeisterung. IVMPRO ist aber sehr intuitiv aufgebaut. Alle Kollegen konnten schon nach kurzer Zeit gut mit dem Programm umgehen. [...]“

André Zink, Vorstand

» Unser CRM-System ist nicht nur eine Software, sondern auch ein Konzept für professionellen Vertrieb und Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft. Schön zu sehen, wie es für unsere Kunden aufgeht. «



Oliver Vojacek  
Prozessoptimierer & Coach IVMPRO®



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

**Buchen Sie Ihren persönlichen Beratungstermin 03338 75117-0.**



[www.ivm-pro.de](http://www.ivm-pro.de)

## Glasfaser: Highspeed gegen sloooooooow

Damit aus Deutschland ein Glasfaserland wird, müssen flächendeckend Anschlüsse und neueste Mobilfunkstandards zur Verfügung stehen. Doch gibt es dafür auch genügend Anbieter, die den Wohnungsunternehmen den kostenfreien Glasfaserausbau der Bestände anbieten? Wird ein uneingeschränkter Zugang gewährleistet? Funktioniert die geplante Infrastruktur und beschleunigt die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) den Glasfaserausbau? Diese und weitere Fragen konnten am 27. April 2023 zur Onlineveranstaltung der mitteldeutschen Wohnungsverbände beim

Glasfasertag nicht nur diskutiert, sondern von sechs unterschiedlichen Anbietern auch versiert beantwortet werden. Denn: Nur wenn es einen freien und unbeschränkten Zugang zur vorhandenen Glasfaserinfrastruktur gibt, können künftige Technologien die Zukunft des Wohnens noch besser gestalten. KI beispielsweise zeigt heute schon, was künftig alles möglich sein kann. Aber nur, wenn die Verbindung passt: Ein Anschluss unter dieser Nummer.



ANZEIGE

## Die erste Alternative zum Neuanstrich.



## Fassaden Reinigung

### Ihre Vorteile bei Algenmax:

- einzigartiges Reinigungsverfahren
- in wenigen Tagen abgeschlossen
- etwa 75% günstiger als ein Neuanstrich
- 5 Jahre Garantie
- besonders umweltschonend
- TÜV und ETAG 004 geprüft

### Jetzt kostenlose Probefläche anfragen:

Algenmax Sachsen | Alt-Neundorf 21 | 01796 Pirna  
Tel.: 03501 7107182  
Mail: office@algenmax-sachsen.de

Partner der  
Immobilienwirtschaft

## Neue Möglichkeiten für die Immobilienwirtschaft Nach der TKG-Novelle: Die Zukunft für die TV-Grundversorgung und das Recht auf schnelles Internet in Ihren Immobilien.

Am 1. Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz in Kraft getreten. Erfahren Sie hier, wie Sie weiterhin die TV-Grundversorgung für Ihre Bewohner sicherstellen können und warum Sie mit Vodafone das Recht auf schnelles Internet umsetzen. Doch es besteht kein Grund zur Eile: Es gibt eine Übergangsfrist bis 30. Juni 2024.

Partnerschaftliches Verhalten und Vertrauen prägen die lange Zusammenarbeit der Immobilienwirtschaft mit Vodafone. Nun stehen größere Anpassungen bei der Umlagefähigkeit der TV-Kosten an: Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein langjährig bewährter, vor allem aber auch preiswerter Weg der TV-Versorgung.

Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes ist diese Möglichkeit für Neuanlagen bereits erloschen. Für Bestandsanlagen gilt eine Übergangsregelung bis Ende Juni 2024. Ab dann können die TV-Kosten nicht mehr wie bisher auf Mieter umgelegt werden.

**Neue Vertragsmodelle für die künftige Zusammenarbeit**  
Grundsätzlich gilt: Die bestehenden Produkte und Verträge sind weiterhin gültig. Und so kann auch künftig der Mehrnutzervertrag fortgeführt werden. Allerdings müssen die Kosten dann vom Immobilieneigentümer getragen werden bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden.

Alternativ gibt es die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung. Mieter schließen dann Einzelverträge mit Vodafone.

### Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal sofort verfügbar für alle Bewohner

### Wichtige Termine für die Umlagefähigkeit von TV-Anschlüssen:

01. Dezember 2021

**Inkrafttreten der TKG-Novelle**  
TV-Anschlüsse bei **Neuanlagen** nicht mehr umlagefähig\*

30. Juni 2024

**Ende des Bestandsschutzes**  
TV-Anschlüsse bei **Bestandsanlagen** nicht mehr umlagefähig\*

\* Nach § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV).

### Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung und Abrechnung der Multimedia-Produkte erfolgt immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern
- Sonderkonditionen für die TV-Grundversorgung (gegenüber dem Standard-TV-Kabel-Anschluss)

### Ihr starker Partner für TV-Versorgung und Highspeed-Internet.

In Vodafone hat die Immobilienwirtschaft einen starken Partner. Gemeinsam sichern wir die Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilien. Mit immer mehr Glasfaser verdichtet Vodafone sein topmodernes Kabel-Glasfasernetz und bringt die Glasfaser näher an die Häuser heran. Schon heute läuft ein Datenpaket zu 95 % über Glasfaser – und es wird täglich mehr. Damit kann auch das neue, im Telekommunikationsgesetz verankerte Recht auf schnelles Internet umgesetzt werden. Auf Wunsch und bei Bedarf kümmert sich Vodafone zudem um eine Modernisierung der Hausnetze – auch mit Glasfaser – und bietet einen umfangreichen Service rund um Betrieb und Entstörung.

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos und Ihren Ansprechpartner finden Sie online unter [vodafone.de/immobilienwirtschaft/tkg](https://vodafone.de/immobilienwirtschaft/tkg)

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: August 2022

Anbieter in NRW, BW und HE: Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf  
Anbieter in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6-8 · 85774 Unterföhring

# Lebendiges ERBE

## AUF DEM WEG ZUM UNESCO-TITEL



GLEICH MEHRERE SIEDLUNGEN DER EVANGELISCHEN BRÜDER-UNITÄT – HERRNHUTER BRÜDERGEMEINE KÖNNTEN SCHON BALD IN EINEM ATEMZUG MIT DEM GRAND CANYON, DEM TAJ MAHAL UND DEN GALAPAGOSINSELN GENANNT WERDEN, DENN SIE SIND JETZT OFFIZIELL KANDIDATEN FÜR EINEN UNESCO-WELTERBETITEL.

„Hier ist gut sein“ – diese Worte stammen von einer Penderin, die jeden Morgen zur Arbeit nach Herrnhut kommt. Sie beschreiben die Ruhe, die diese Stadt mit ihrer außergewöhnlichen Architektur ausstrahlt. Durch diese Architektur sind die weltweit 27 Siedlungen der Herrnhuter Brüdergemeine ein-

niert die Bewerbung auch die historischen Siedlungen der Brüdergemeine in Bethlehem (Pennsylvania/USA) und Gracehill (Nordirland/UK). In Sachsen wäre dies die erste Welterbestätte, die ohne gemeinsame Grenzen in verschiedenen Staaten liegt. Das Besondere der vier Orte ist dabei die Siedlungsarchitektur der Herrnhuter Brüdergemeine mit ihren zentralen Elementen Kirchensaal und Gottesacker, Chorhäusern als historischen Orten gemeinschaftlichen Wohnens, Bildungs- und diakonischen



zigartig. Die Siedlung Christiansfeld (Dänemark) zählt bereits seit 2015 zu den Welterbestätten und schon damals wurde vom Internationalen Rat für Denkmalpflege (ICOMOS) empfohlen, sie um weitere Siedlungen zu erweitern. Mit der länderübergreifenden Bewerbung – unter Federführung der USA – wurde das im Januar mit der Einreichung im Welterbezentrums Paris umgesetzt. Neben Herrnhut in der Lausitz, dem Entstehungsort der Brüdergemeine, nomi-



Einrichtungen, Werkstätten, Gärten und Parkanlagen. Doch auch wenn die unterschiedlichen Standorte viel verbindet, sind es doch landschaftlich und architektonisch immer ganz individuelle Schätze. So wertvoll, dass Ministerpräsident Michael Kretschmer im Zuge seiner USA-Reise Anfang Mai neben der Ausstellungseröffnung „300 Jahre Herrnhut“ in New York auch die Herrnhuter Brüdergemeine in Bethlehem (Pennsylvania) besucht hat. Wir drücken unserem Mitglied in Herrnhut auf jeden Fall fest die Daumen für die Entscheidung zum UNESCO-Welterbetitel, die voraussichtlich im Sommer 2024 fallen wird.



# 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

# LAUF GEGEN DIE ZEIT

JEDES JAHR ERHÄLT EINES  
VON 330 KINDERN DIE DIAG-  
NOSE KREBS. EIN BITTERER EINSCHNITT  
IN EBENJENE LEBENSPHASE EINES MENSCHEN, IN  
DER ER NOCH IM WACHSEN UND REIFEN IST.

Doch längst muss diese Diagnose keine für alle Zeit endgültige mehr sein. Wissenschaft und Forschung machen im Bereich der Krebsforschungen in den letzten Jahren enorme Fortschritte. Und dennoch, diese tückische Krankheit ein für alle Mal zu besiegen, ist kein Spurt, es gleicht vielmehr einem Marathon. Nicht nachlassen. Weitermachen. Nie aufgeben.

Genau wie die mehr als 500 Teilnehmer, die innerhalb der 8.219 Stadionrunden am Ende 9.783 Euro für das Konto der Mitteldeutschen Kinderkrebsforschung Leipzig e. V., erlaufen haben. Geld, das direkt in

Der Name ist bei diesem Lauf Programm: „Running for help“. Das Event fand inzwischen bereits das 17. Mal statt, initiiert durch die Oberschule Waldheim und unterstützt durch das Team des kommunalen Wohnungsunternehmens WBV Waldheim. Das Engagement für dieses Event widerspiegelt, wie wichtig umfangreiches Gesundheitsmanagement in Unternehmen ist und wie es tatsächlich gelebt und mit Inhalt gefüllt werden kann. Laufen nicht nur zum Selbst-



die Krebsfor-  
schung fließt. Zum Beispiel am  
Universitätsklinikum in Leipzig, wo aktuell an einer  
KI-trainierten Software gearbeitet wird, um Tumorbefall-  
muster und Tumortexturen bei kindlichem Lymphdrüsen-  
krebs besser und schneller analysieren zu können für eine  
gezielte Therapie.



zweck,  
sondern  
gemeinsam laufen,  
mit Sinn und einem gemein-  
samen Ziel: jenem, Erster zu sein, aber  
auch dem, der Diagnose Krebs künftig den  
Schrecken zu nehmen. Und ist es da wichtig, den schnell-  
sten Läufer zu benennen, wo doch alle Gewinner sind?



# DAS RUNDE MUSS AN DIE DECKE

Für Sie. Für Ihre Mieter. Für Ihre Immobilie.

Mit dem **ista Rauchwarnmelder-Service** sind Sie auf der sicheren Seite.  
Handeln Sie jetzt und stellen Ihre Bestandsgebäude in Sachsen fristgerecht aus.



## Rauchwarnmelderpflicht in Sachsen:

Am **31.12.2023** läuft die Frist zur  
Nachrüstung von Bestandsgebäuden ab.  
Nach Vorgaben der Sächsischen  
Bauordnung müssen dann alle bewohn-  
ten Immobilien mit Rauchwarnmeldern  
ausgestattet sein.

## Einfach alles aus einer Hand:

- Qualitätsrauchwarnmelder
- Fachgerechte Montage
- Funkferninspektion
- Mieterservice

## Jetzt informieren und beauftragen:

ista SE  
✉ [vertrieb.leipzig@ista.de](mailto:vertrieb.leipzig@ista.de)  
☎ +49 (341) 46238-290  
🌐 [ista.de/rauchwarnmelder](http://ista.de/rauchwarnmelder)



# HAAMIT *gestalten*



**EIN SCHÖNES ZUHAUSE, EINE BREITE VEREINS- LANDSCHAFT, REGEL- MÄSSIGE EVENTS UND ANGEBOTE – ALL DAS BIE- TET DIE WBG SCHNEE- BERG UND SCHAFFT DA- MIT DAS GEFÜHL VON HEIMAT. ABER AUCH DIE MEDIZINISCHE INFRA- STRUKTUR IST EIN WICHTIGER BESTANDTEIL DIESES PUZZLES UND DA KANN DIE SCHÖNE BERGSTADT GLEICH DOPPELT PUNKTEN.**

Fehlende Haus- und Fachärzte: Ein Problem, das man in vielen ländlichen Regionen kennt. Nicht anders war das in Schneeberg, besonders da altersbedingt einige Mediziner in den letzten Jahren auch ihre Praxis geschlossen ha- ben. Doch gemeinsam mit der Stadt hat die WBG sich die Frage gestellt, wie man aktiv dieses Problem bewäl- tigen kann.

„Ärzte zu gewinnen ist die eine Sache, aber man muss auch die optimalen Rahmenbedingungen schaffen“, erklärt WBG- Geschäftsführer Peter Stimpel. Daher wurde im Siedlungs- gebiet der Stadt eine Praxis ausgebaut und umfangreich modernisiert. Doch da hört das Engagement noch längst nicht auf, denn da die niedergelassene Ärztin ausbil- dungsbefähigt ist, wurde die Praxis so gestaltet, dass es noch Raum für eine künftige Erweiterung gibt.

Ein medizinischer Meilenstein wurde außerdem im Zentrum der Bergstadt gelegt, genauer gesagt in der neuen Post- Passage. Im Großprojekt des kommunalen Wohnungsun- ternehmens haben neben Einzelhandelsgeschäften, Büros und einem innerstädtischen Lebensmittelmarkt auch eine Physio- und Ergotherapie sowie zwei weitere Allgemein- mediziner und eine

Kinderärztin ein neues Zuhause gefunden. Eine top- moderne Praxis mit neuesten Standards wie Online- Sprechstunden vereinfacht den Alltag von Arzt und Patienten gleichermaßen.

Bleibt noch die Frage, ob es auch bei Fachärzten eine so positive Tendenz gibt. „Mit dem ehemaligen Bergarbeiter- Krankenhaus haben wir optimale Rahmenbedingungen für die strukturelle Entwicklung des Gesundheitswesens in Schneeberg. Momentan befinden sich hier neben Allge- meinmedizinern auch Augenärzte, Orthopäden und Chi- rurgen. Das soll perspektivisch aber durch weitere fach- spezifische Niederlassungen ergänzt werden“, erklärt Peter Stimpel. Der Gesamtkomplex mit einer Fläche von 7.500 Quadratmetern auf einem Grundstücks-Areal von 15.000 Quadratmetern soll so entwickelt werden, dass neben der ärztlichen Versorgung in den unterschiedlichen Stadtteilen auch in der überregionalen Wahrnehmung ein ambulantes Kompetenzzentrum entsteht.

Dass die Stadt Schneeberg insgesamt eine vielfältige Infrastruktur besitzt, die interessant für die Ansiedelung von Ärzten ist, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass alle drei neuen Hausärzte nicht aus der Bergstadt selbst kommen. Diese Tatsache führt Peter Stimpel auf die gute Zusammenarbeit mit den Vertretern der Stadt zurück. Solche Projekte seien nicht vorrangig gewinnorientiert ausgerichtet, sondern stellen die gute infrastrukturelle Basis in den Vordergrund und das merken auch die Ärzte, die sich hier niedergelassen haben. Ge- staltungsfreiheit, technische Realisierbarkeit von innovativen Lösungen, gute Partnerschaften zu Apotheken und Barrierefreiheit sind nur einige Beispiele, die es in der Abstim-

mung mit den Mediziner zu berücksichtigen gab. „Wir konnten Rahmenbedingungen schaffen, die andernorts so nicht möglich waren. Und es ist den Ärzten wichtig, direkte Ansprechpartner vor Ort zu haben“, erklärt der Ge- schäftsführer. Ein weiterer Vorteil des ländlichen Rau- mes im Allgemeinen: Durch die enge Verbindung von Woh- nungsunternehmen und Kommune ist die Flexibilität der Entscheidungswege oftmals deutlich größer als in den Metropolen.

Viele Vorteile, die jungen Ärzten auch abseits der Groß- städte begegnen können. Neben der eigenen (Wunsch-) Praxis, vielfältigen Bildungseinrichtungen für Kinder, kur- zen Wegen, kulturellen Highlights und einem bunten Stadt- geschehen sieht man an diesem Beispiel ganz deutlich, wie viel mehr die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen leisten, als nur eine passende Wohnung zu fin- den. Ob neue Perspektiven, der Traum vom Eigenheim oder einfach nur ein Ort zum Wohlfühlen: Das Engagement hört niemals an der Haustür auf. Und so gestalten Mit- gliedsunternehmen wie die WBG Schneeberg ein echtes Zuhause.



# MEILENSTEIN NACH MEHR ALS 20 JAHREN



Doch aufgrund der Vollvermietung in Radeberg war es bisher im größeren Stil nicht möglich, Grundrisse im Bestand zu verändern. Doch im Neubau ist nun Platz, dank 40 neuer Wohnungen mit 79 bis 127 Quadratmetern: Tageslicht-Bäder mit Dusche und Badewanne, teilweise sogar mit Gäste-Bad, Fußbodenheizung, Stellplätze und Tiefgarage, E-Ladesäulen, barrierefreier Zugang und Aufzüge lassen das Mieterherz höherschlagen. Umgeschlossen wird das Ensemble von wunderschönen Grünflächen, damit auch das Wohnumfeld künftig zum Verweilen einlädt.

**ES IST EIN GANZ BESONDERES PROJEKT FÜR DIE WOHNBAU RADEBERG KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH, DENN NACH 1999 WIRD IN DIESEM JAHR ERSTMALS WIEDER EIN NEUBAUPROJEKT DES UNTERNEHMENS STARTEN. DOCH NOCH EIN WEITERER GRUND MACHT DIESES BAUVORHABEN EINZIGARTIG ...**

Es ist amtlich: Am 1. August 2023 startet in der Richard-Wagner-Straße der Neubau von zwei modernen Mehrfamilienhäusern. Auf rund 4.600 Quadratmetern Wohnfläche werden großzügige 2-, 4- und 5-Raum-Wohnungen entstehen, die bei den künftigen Mietern keine Wünsche offenlassen sollen. Dass es nach zwei Jahren intensiver Planung nun endlich losgehen kann, freut Geschäftsführer Sven Lauter. „Um marktfähig zu bleiben, war es eigentlich schon längst überfällig, wieder einmal einen Neubau umzusetzen. Die Ansprüche der Mieter haben sich sehr verändert. Heute möchte man Grundrisse mit großen Bädern und geräumigen Küchen – einfach viel mehr Platz“, erklärt er.



Beitrag für die Umwelt geleistet werden, denn das neue Bio-Areal ist mit 5.700 Quadratmetern fast doppelt so groß wie zuvor. Ein Meilenstein für das kommunale Unternehmen und ein Meilenstein für die Stadt Radeberg. Nächster Step: erster Spatenstich.

#### AUCH FÜR DIE KLEINSTEN RADEBERGER IST GESORGT

Doch nicht nur vielen Menschen wird hier ein traumhaftes neues Zuhause in Radeberg ermöglicht, sondern auch etlichen Pflanzen und Tieren. Denn das früher im Baugebiet befindliche Biotop musste als Voraussetzung für das Neubauprojekt vorher umgesiedelt werden. Und auch da konnte ein freiwilliger

# ”

## Im Schadenfall einen erfahrenen und kompetenten Partner an Ihrer Seite!



**24-Stunden-Notruf: 0180 1 234566**  
(Festnetzpreis 3,9ct/min; Mobilfunkpreise max. 42ct/min)

### Ihr Partner für die Sanierung von Brand- und Wasserschäden

- Erstmaßnahmen zur Schadenminderung • Brandschadensanierung • Wasserschadensanierung
- Leckageortung • Geruchsbeseitigung • Hausratsanierung • Maschinen- und Anlagensanierung
- Sanierung von Elektronik und elektrischen Anlagen • Daten- und Dokumentenrettung • Rettung und Sanierung von Lagerbeständen, Inventar, Mobiliar • Entschuttung und Entsorgung • Asbest- und Schadstoffsanierung • Desinfektion nach Biokontamination

[www.belfor.de](http://www.belfor.de)



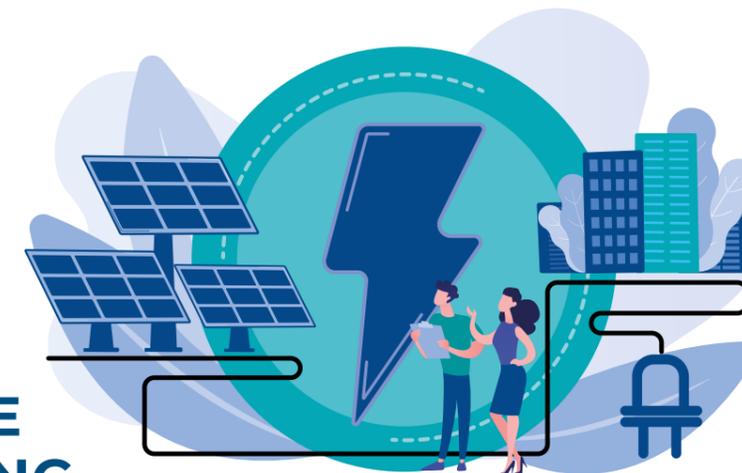
# SCHLANK UND DIGITAL: UNSER NEUES FÖRDERMITGLIED

DIE HEIZUNG SPINNT, DER WASSERHAHN TROPFT ODER MAN SITZT PLÖTZLICH IM DUNKELN? FÜR ALL DIESE PROBLEME GIBT ES LÖSUNGEN ODER BESSER GESAGT EXPERTEN, DIE SIE LÖSEN KÖNNEN. WO ES ALLERDINGS BESONDERS EINFACH UND EFFIZIENT FUNKTIONIERT, IST BEI UNSEREM NEUEN FÖRDERMITGLIED, DER B&O SERVICE AG.

„Für unser Geschäft braucht es nur zwei. Es braucht jemanden, der ein Problem hat, in unserem Fall die Mieter. Und es braucht jemanden, der hilft, das Problem zu lösen. Das sind unsere Handwerker“, erklärt Andreas Böhm, Vorstand der B&O Service AG. Doch hinter dieser einfachen Erklärung stehen mehr als 1.000 Handwerkerinnen und Handwerker, die neben dem täglichen Geschäft des Reparaturmanagements auch ganze Wohnungssanierungen übernehmen. Jährlich sind das zusätzlich noch einmal etwa 3.500 Wohnungen, in ganz Deutschland und Österreich

verteilt. Durch schlanke Prozesse, standardisierte Leistungskataloge und maximale Effizienz setzen die Teams solche Sanierungsprojekte innerhalb von nur vier Wochen um. Dabei nutzen die Bauleiter eine eigens entwickelte Software, die den gesamten Prozess der Wohnungsmodernisierung digital abbildet. Ergebnis: minimaler administrativer Aufwand bei maximal vereinfachter Kommunikation aller Projektbeteiligten.

Aber auch im Bereich Reparaturleistungen bietet die B&O Service AG ihren Kunden und damit der gesamten Wohnungswirtschaft ein Maximum an Effizienz durch schlanke und digitale Prozesse. Die Schadensmeldung kann nämlich rund um die Uhr online oder telefonisch erfolgen. Mit Hilfe der standardisierten Prozesse werden anschließend die Mieter zugeordnet, der Schaden klassifiziert und direkt ein Termin vereinbart. Die Aufträge wiederum erhalten die Teammitglieder direkt über das Smartphone, um eine schnellstmögliche Umsetzung in der jeweiligen Region zu gewährleisten. Vom Projektstart bis zur Unterschrift nach dem abgeschlossenen Auftrag durch den Mieter – alles digital. So kann die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestaltet werden, um mit Hilfe vereinfachter Prozesse neue Kapazitäten für viele weitere wichtige Bereiche zu schaffen. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit, neuen Input und maximale Effizienz. Denn das Team der B&O Service AG ist seit diesem Jahr auch Teil des vdw-Sachsen-Teams.



## DIE ENERGETISCHE HERAUSFORDERUNG BEI GEWERBEIMMOBILIEN MEISTERN

Nachhaltigkeit & Preissteigerungen in der Energiewirtschaft sind bei Unternehmen entscheidende Themen für die zukunftsorientierte Ausrichtung. Ein durchdachtes und optimiertes Energiemanagement rückt dabei in den Fokus. Erfahren Sie, wie Analytik und IoT die Transformation vorantreiben können.

JETZT KOSTENLOSES

WHITEPAPER LADEN



ODER HIER:

[hubs.ly/Q01NFXj40](https://hubs.ly/Q01NFXj40)

## NOCH NIE SO WICHTIG WIE HEUTE: BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT

Kein Betriebskostenmanagement ohne Benchmarking. Wie Sie sämtliche Einsparpotentiale heben und ein strukturiertes Betriebskostenmanagement inklusive automatisierter Prozesse etablieren, Ausgaben reduzieren und viele weitere Mehrwerte schaffen, erfahren Sie in unserem kostenlosen E-Book.

JETZT E-BOOK

KOSTENLOS LADEN



ODER HIER:

[hubs.ly/Q01NFXmP0](https://hubs.ly/Q01NFXmP0)

## DAMIT KOMMT JEDER WEITER: DIE NEUE AUSGABE DES „BILDUNG AKTUELL“ IST DA

ONLINE BLÄTTERN  
DIE NEUESTE AUSGABE DES  
MAGAZINS „BILDUNG AKTUELL“  
GIBT ES NATÜRLICH AUCH ONLINE  
AUF UNSERER HOMEPAGE UNTER  
[WWW.VDW-SACHSEN.DE](http://WWW.VDW-SACHSEN.DE)

**W**eiterbildungspunkte last minute, neue Seminarformen und die Zukunft von Fach- und Führungskräften in der Immobilienwirtschaft: Das und viele neue spannende Themen sind in der brandaktuellen Ausgabe unseres Magazins „BILDUNG AKTUELL“ zu finden. Denn hier erfahren Sie nicht nur, was unser Seminar- und Webinarangebot im nächsten halben Jahr zu bieten hat, sondern auch, welche neuen Themenschwerpunkte und Gesichter es im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung gibt, wie ein Quereinsteiger dank spezieller Angebote des vdw Sachsen in der Immobilienbranche angekommen ist und wie innovativ wohnungswirtschaftliche Studiengänge bei uns in Sachsen tatsächlich sein können. Eines ist auf jeden Fall sicher: Die neue Ausgabe des „BILDUNG AKTUELL“ bietet wieder für jeden etwas. Überzeugen Sie sich selbst und blättern Sie jetzt schon einmal durch die neue Ausgabe.



## ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT: AZUBIMESSEN 2023

**W**as ist dir wichtig, wenn es um deine Karriere geht? Genau diese Frage möchten wir bei regelmäßigen Präsentationen zu unterschiedlichen Ausbildungsmessen beantworten. Ist es ein facettenreiches Aufgabenspektrum, der Kontakt zu Menschen, die Vielfalt an Perspektiven oder ein sicherer Arbeitsplatz, der Zukunft hat? Wenn man alles haben will, dann ist die Ausbildung in der Immobilienwirtschaft genau die richtige. Das konnte man am Gemeinschaftsstand des vdw Sachsen und VSWG zu Terminen wie der „KarriereStart“ oder „Stuzubi“ dieses Jahr mit vielen Informationen und Erfahrungsberichten aus den Mitgliedsunternehmen erfahren. Wer diese Termine verpasst hat, sollte sich den 9. und 10. September im Kalender markieren. An diesen Tagen findet in Chemnitz die Ausbildungsmesse „Mach was!“ statt, zu der wir natürlich auch wieder für alle Fragen offen sind.



## 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



## GRUNDSTEUER: WACKELT DAS BUNDESMODELL?

Bei der neuen Grundsteuer setzen viele Bundesländer auf das Bundesmodell – auch Sachsen wendet es mit kleinen Abwandlungen an. Ein Rechtsgutachten im Auftrag des Bundes der Steuerzahler und des Verbands Haus & Grund hat jetzt jedoch Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Modells aufkommen lassen. Beide Verbände haben daraufhin angekündigt, mit einer Musterklage gegen das Grundsteuermodell vorzugehen. Sechs Musterprozesse werden angestrebt, darunter auch einer in Sachsen. Sollte das Bundesmodell tatsächlich gekippt werden, könnte Sachsen ein eigenes Grundsteuersystem nach dem Vorbild von Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen entwickeln. Noch ist nichts entschieden, es kann jedoch aufgrund dieser Entwicklung in vielen Fällen nach Rücksprache mit dem Steuerberater ratsam sein, zunächst Einspruch gegen die einzelnen Grundsteuerbescheide einzulegen.



## MODELLPROJEKT: WENN DIE HEIZUNG AUCH DEN WETTERBERICHT AUSWERTET

Lassen sich Energiekosten sparen, wenn ein intelligentes Heizsystem bei der Steuerung der Raumtemperatur automatisch auch aktuelle Wetterprognosen einfließen lässt? Ein aktuelles Projekt in Österreich lässt darauf schließen. Das Prototyp-Energiehaus, in dem zwei Familien wohnen, setzt neben Geothermie, Photovoltaik und Deckenheizungen auch auf ein Heizsystem, das Wetterprognosen aus dem Internet nutzt. Bekommt die Heizung zum Beispiel die Information, dass in den nächsten 24 oder 48 Stunden viel die Sonne scheint, reduziert sie bereits im Vorfeld die Wärmezufuhr für diese Zeit. Inzwischen sind die Daten der ersten zwei bewohnten Heizzyklen ausgewertet – und es zeigt sich, dass die Heizkosten tatsächlich deutlich niedriger sind als bei einem konventionellen Haus. Laut Energiemonitoring ist der durchschnittliche jährliche Wärmebedarf so gering, dass sich die Kosten fürs Heizen den Angaben zufolge auf nur 1,70 Euro pro Quadratmeter und Jahr belaufen. Bei einem vergleichbaren konventionellen Haus muss man nach Schätzung einer beteiligten Forscherin aus Wien vom Drei- bis Vierfachen ausgehen. Allerdings sind die Investitionskosten auch in etwa doppelt so hoch im Vergleich zu konventioneller Haustechnik.



## SKURRILES URTEIL: NACKTER VERMIETER KEIN GRUND FÜR MIETMINDERUNG

Mit nackten Tatsachen hatte sich das Oberlandesgericht Frankfurt am Main kürzlich zu beschäftigen. Weil ein Vermieter sich regelmäßig nackt im Hinterhof sonnte, wollten Mieter eine Mietminderung durchsetzen. Begründung: Die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache werde dadurch beeinträchtigt. Am OLG sah man das allerdings anders: Es liege keine „grob ungehörige Handlung“ vor, so die Begründung – zumal man sich auch weit aus dem Fenster habe beugen müssen, um den nackten Mann im Hof zu sehen. Auch mit weiteren angeführten Gründen für Mietminderungen, unter anderem Gerümpel im Hausflur und angebliche Küchengerüche, kamen die Mieter nicht durch. Nur in einem Punkt gab das OLG ihnen recht: Wegen umfangreicher Bauarbeiten in der Nachbarschaft, die mit Lärm und Staubemissionen einhergingen, darf die Miete für drei Monate um 15 Prozent gemindert werden. So standen die Kläger am Ende zumindest nicht ganz nackt da.



## „WOHNTRENDS 2040“: UMZUGS- BEREITSCHAFT STARK GESTIEGEN

Der Wunsch, Geld zu sparen, führt unter den Mieterinnen und Mietern in Deutschland zu einer signifikant höheren Umzugsbereitschaft. Das zeigt die aktuelle Umfrage „Wohntrends 2040“, die der Bundesverband GdW in Auftrag gegeben hat. 37 Prozent beabsichtigen demnach wahrscheinlich oder auf jeden Fall, in eine neue Wohnung umzuziehen. 2018 hatte der Anteil noch 15 Prozentpunkte darunter gelegen. Besonders ausgeprägt ist der Umzugswunsch bei Familien: Jede zweite möchte „wahrscheinlich“ umziehen, 22 Prozent auf jeden Fall. Die am häufigsten genannten Gründe für den Umzugswunsch sind Größe oder Schnitt der Wohnung (16,9 Prozent), Wohnkosten (16,1 Prozent), Zustand der Wohnung (13,7 Prozent) und soziales Umfeld (13,3 Prozent).



# 20 UNSERE TERMINE 23

**25. AZUBI-TAG**  
**10.** 10.00 – ca. 16.00 UHR  
HERKULESKEULE IN DRESDEN

Fachwissen aus der Wohnungswirtschaft und ein Blick über den kulturellen Tellerrand von Dresden: So sieht der Azubi-Tag des vdw Sachsen aus, zu dem bereits jetzt alle Azubis und deren Ausbilder eingeladen sind. Was für ein Mitarbeiter-Typ ist man, welche Verhaltensweisen sind wo angebracht – all diese Themen kann die nächste Generation besprechen. Untereinander. Oder mit dem künftigen Arbeitgeber. Wie es beliebt.

**7./8. MANAGEMENTFORUM**  
**12.** IM PARKHOTEL GÖRLITZ

Wenn sich die organisierte Wohnungswirtschaft aus Sachsen im Dezember an zwei Tagen voller spannenden Inputs, interessanter Vorträge und aktueller Themen trifft, dann tagt das Managementforum des vdw Sachsen. In diesem Jahr sind die Teilnehmer zu Gast bei der KommWohnen GmbH in Görlitz. Den genauen Ablauf und alle weiteren Informationen dazu veröffentlichen wir zeitnah.

ANZEIGE

## Dresdens schönste Dinnershows

Ob mit Freunden, Familie – als Firmenweihnachtsfeier oder unterhaltsames Highlight zwischendurch – bei unseren Dinnershows ist für jeden Geschmack etwas dabei!

24.11.2023 - 14.01.2024

**CASINO Fatal**  
EINE NACHT IN MONTE CARLO

**MAFIA MIA!**

**MAFIA MIA – Casino Fatal**  
Eine Nacht in Monte Carlo

30.11.2023 - 14.01.2024

**Moments**  
DIE NEUE DINNERSHOW

EIN FEST AUS BILDERN, TÖNEN & KULINARISCHEN GENÜSSEN

**MOMENTS**  
Die neue Dinnershow in Dresden

**envia<sup>M</sup>**

**Nachhaltige Energie für Wohnungswirtschaften**

### Gemeinsam für mehr Energieeffizienz

Ob bei der Suche nach Energieeinsparmöglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Senkung oder als Wegbereiter neuer effizienter und klimafreundlicher Energiekonzepte – mit unseren smarten nachhaltigen Lösungen unterstützen wir unsere Kunden als zuverlässiger Partner bei der Energiewende.

envia Mitteldeutsche Energie AG, Chemnitztalstraße 13, 09114 Chemnitz  
✉ immobilienwirtschaft@enviaM.de 🌐 enviam.de/wohnungswirtschaften-kommunen



WENN AUS  
**STRATEGIE**

ENERGIE  
**WIRD**

DR. WINKLER

Beratung für die Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft

Zschopauer Straße 216 | 09126 Chemnitz  
T 0371 53 53 700 | F 0371 53 53 777  
[www.dr-winkler.org](http://www.dr-winkler.org) | [post@dr-winkler.org](mailto:post@dr-winkler.org)