

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

AKTUELLES



UNTER DEM CO₂-HAMMER

WIE ZU KURZ GEDACHTE POLITIK

EINE LANGFRISTIG DENKENDE BRANCHE

MASSIV GEFÄHRDET

AKTUELLES



WOHNUNGSPOLITIK

Zwei Jahre nach dem Wohngipfel: Eine Zwischenbilanz

DIGITALISIERUNG/SIC21

Die Zukunft ist hybrid. Sind Sie dabei?

Editorial



Das allumfassende Thema des Jahres 2020 wird uns auch ins neue Jahr begleiten, so viel ist sicher. Die Hoffnung, dass wir diese Pandemie und ihre Auswirkungen schnell überwinden werden, hat sich nicht erfüllt. Und selbst wenn die gesundheitlichen Aspekte in den Griff bekommen werden, sei es durch Impfungen oder andere Möglichkeiten, so werden die Folgen uns noch lange begleiten – finanziell, aber auch gesellschaftlich. Der Umbruch, etwa bei Themen wie Kauf- und Reiseverhalten, war drastisch und wird auch danach nicht wieder zurückgedreht. Auch die Wohnungswirtschaft wird umdenken müssen. Schon jetzt zeigt sich zum Beispiel bei der Vermietung, dass viele Menschen verstärkt darauf achten, auch gut von zu Hause arbeiten zu können. Die technische Infrastruktur wird also noch einmal wichtiger, aber auch das direkte Umfeld, das heißt, Einkaufsmöglichkeiten etc. in der Nähe erhalten noch eine größere

Beachtung, und nicht zuletzt sind die Querschnitte und Zimmeraufteilungen der Wohnungen dem Bedarf anzupassen. Wir als Verband gehen auch mit der Zeit und bieten neben unseren Seminaren nun auch Live-Webinare und Webinare auf Abruf an. Diese werden sehr gut angenommen, so dass wir die Optionen definitiv aufrechterhalten werden. Daneben haben sich auch noch andere neue Ideen entwickelt. Unser regelmäßiger Video-Podcast ist nur eine davon. Insofern hat die Krise auch ihre guten Seiten. Dabei dürfen wir aber nicht vergessen, dass die Wohnungswirtschaft noch viele andere Themen und Probleme hat, die wir gemeinsam mit Ihnen angehen bzw. weiterhin bewältigen wollen. Ganz groß auf der Agenda sind da die Klimavorgaben und die damit verbundene geforderte Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Wer hier nicht aktiv wird, der muss mit steigenden Kosten rechnen, die zu einer Existenzfrage werden. Die Zusammenhänge bilden die große Titelgeschichte dieses Heftes, zu dem wir Ihnen viel Spaß beim Lesen wünschen. Auf dass das Jahr 2021 ein erfolgreiches wird, ohne böse Überraschungen wie in 2020. Vor allem aber bleiben Sie gesund!

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor

ANZEIGE

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC



INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT / IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Unter dem CO₂-Hammer: Wie zu kurz gedachte Politik eine langfristig denkende Branche massiv gefährdet
- 10 IM DIALOG**
Verbandsdirektor Rainer Seifert:
„Wir sind Problemlöser. Aber man muss uns auch lassen.“
- 12 SCHWERPUNKT**
Zwei Jahre nach dem „Wohngipfel“: Eine Zwischenbilanz
- 16 SCHWERPUNKT**
sic21: Die Zukunft ist hybrid
- 20 VERBANDSGESCHEHEN**
 - vdw Sachsen schließt sich Initiative Wohnen.2050 an
 - Next Level: Der „Homepagecheck“ wird zum „Web-Rating“
 - „Junge Wilde“ und „alte Hasen“: Erfahrungsaustausch Unternehmensführung feiert Premiere
 - 30 Jahre Stadtgestalter
 - vdw on Tour
 - Clever wohnen leicht gemacht: Hans und Franz starten weiter durch
- 32 ENGAGEMENT**
 - Bad Elster: Ein Waldblick genügt nicht mehr
 - Deswos: Kleine Box, großes Ziel – ein menschenwürdiges Zuhause
- 38 WELT UND WOHNEN**
 - Gewinner der Krise I: Immobilienpreise steigen überraschend stark
 - Gewinner der Krise II: Es wird aufgemöbelt
 - Analyse: Mietendeckel verschärft die Probleme
 - Urteil: Katzennetz am Balkon darf bleiben

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:
vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 217
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 217

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

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:
my:uniquate GmbH 503
Anno-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 120

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

Fotos und Illustrationen:
Body Stock / Shutterstock, Natalia K / Shutterstock, leonard_c / iStock, Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD): BMJ/photothek/Thomas Trutschel, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, rawf8 / Shutterstock, Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH, Tanyadzu / Shutterstock, photococosmos1 / Shutterstock, ME Image / Shutterstock, peepo / iStock, Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH / Ellen Liebner, Rido / Shutterstock, Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS), Andrey Popov / Shutterstock, Africa Studio / Shutterstock, elkeneize / Shutterstock, Nils Jacobi / Shutterstock, vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr: 2020

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
26.04.2021

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

Unter dem CO₂-

MIT DEM NEUEN CO₂-PREIS KOMMEN QUASI ÜBER NACHT IMMENSE MEHRKOSTEN AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZU. DIE BRANCHE SOLL EINEN „ANREIZ ZU KLIMAFREUNDLICHEN INVESTITIONEN“ ERHALTEN, INDEM MAN IHR DIE MITTEL DAFÜR ENTZIEHT. LÄSST SICH SO MEHR KLIMASCHUTZ SERIÖS UND GERECHT UMSETZEN?

„Der CO₂-Preis kommt“, jubelte Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD) am 8. Oktober des Corona-Jahres 2020. Soeben hatte der Bundestag die Einführung einer höheren CO₂-Bepreisung bei Gebäuden und im Verkehr beschlossen. Start: 01.01.2021. Startpreis: 25 Euro pro Tonne CO₂ im Jahr 2021. „Das Ziel ist nicht, mehr Geld einzunehmen“, versichert die Ministerin. Eines bleibt sie allerdings schuldig: eine Antwort auf die Frage, wie das Ganze im Bereich der Heiz-

kosten in der Wohnungswirtschaft genau umgesetzt und umgelegt werden soll – sprich, wer das gewünschte Plus in Sachen Klimaschutz letztlich bezahlt.

CHAOS²: ES GEHT LOS, DETAILS SPÄTER

Viele Wochen später hat die Wohnungswirtschaft immer noch keine Klarheit.

Umstritten blieb bis zuletzt, welche Umlagemöglichkeiten auf die Mieter es geben soll. Somit steht auch nach wie vor in den Sternen, wie hoch die Mehrbelastungen für die Wohnungsunternehmen sein werden. Auch viele rechtliche Fragen stehen noch offen im Raum – wohlgemerkt: wenige Wochen vor dem Start. Der Staat hat verbindlich festgelegt, wie viel mehr



- Hammer

bezahlt werden muss, aber nicht, wer es eigentlich bezahlt und in welchem rechtlichen Rahmen.

Die Pläne der Bundesumweltministerin sehen vor, dass Wohnungsunternehmen nur maximal 50 Prozent der Mehrkosten über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter umlegen dürfen. Der Vorschlag steckte jedoch wenige Wochen vor der Einführung des CO₂-Preises immer noch in der Ressortabstimmung fest: Umwelt-, Justiz- und Finanzministerium, allesamt SPD-geführt, „haben sich dieses Prüfantrags angenommen und ein gemeinsames Eckpunktepapier vorgelegt, das wir in den nächsten Wochen im Kabinett beschließen wollen“, so Andreas Kübler, Sprecher der Bundesumweltministerin, Mitte November im Gespräch mit „vdw AKTUELL“. Ein interessanter Zeitplan, wenn der CO₂-Preis bereits ab 1. Januar voll gezahlt werden muss. Auf die Frage, wie er diese sehr ungewöhnliche Kurzfristigkeit einer Branche erklären will, die wie sonst kaum eine andere auf langfristige Planungssicherheit angewiesen ist, möchte der Ministeriumssprecher lieber keine Antwort geben.

Bei vielen Wohnungsunternehmen herrscht angesichts dieser Lage nicht mehr nur Verunsicherung, sondern inzwischen auch absolutes Unverständnis, wie es dazu kommen konnte. „Ausgerechnet im Krisenjahr 2020, das ohnehin schon riesige Probleme für die Wirtschaft mit sich brachte, schafft die Politik eine weitere massive Verunsicherung“, so Peter Stimpel, Vorstandsmitglied des

vdw Sachsen und Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH.

Was die Pläne an Mehrkosten für das von ihm geführte Unternehmen bedeuten, lässt sich angesichts der vielen Unklarheiten noch immer nicht genau sagen. „Wir rechnen für die nächsten Jahre, in denen der CO₂-Preis ja sukzessive weiter steigen wird, im Durchschnitt mit einem mittleren sechsstelligen Betrag pro Jahr. Diese Beträge werden uns genau für diejenigen Investitionen fehlen, zu denen wir eigentlich einen Anreiz bekommen sollten. Das ist schon schwer nachzuvollziehen.“

50 : 50 – NUR SCHEINBAR EINE GERECHTE LÖSUNG?

Ob die geplante Umlagefähigkeit von bis zu 50 Prozent, wenn sie denn so kommt, einer fairen Lastenverteilung zwischen Vermietern und Mietern entspricht, darüber gehen die Meinungen sehr weit auseinander. „Die Mieter erhalten weitreichende Erleichterungen an anderer Stelle und werden somit bessergestellt“, sagt Peter Stimpel mit Blick auf Erleichterungen durch eine Senkung der EEG-Umlage beim CO₂-Preis ab 2022 und einen Zuschlag zum Wohngeld, der die Mieter bis 2023 deutlich höher entlastet als belastet. Im Bundesumweltministerium verweist man hingegen auf Fördermittel: „Für den Gebäudesektor beinhalten die Beschlüsse des Klimaschutzprogramms 2030 erstens die Ausweitung und Aufstockung diverser Förderprogramme,

„Das Ziel ist nicht, mehr Geld einzunehmen.“





die insbesondere Gebäudeeigentümern zugutekommen und diese bei Investitionen in die energetische Ertüchtigung ihrer Gebäude unterstützen, und zweitens die Einführung einer steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung“, so Ministeriumssprecher Andreas Kübler im „vdw AKTUELL“-Interview. Angesprochen auf die CO₂-Komponente beim Wohngeld, die den betroffenen Haushalten unter dem Strich sogar ein gutes Plus bescheren dürfte, sagt er: „Gerade in dieser Einkommensgruppe ist davon auszugehen, dass selbst bei einer geringfügigen Überkompensation der Belastung in den ersten Jahren der CO₂-Bepreisung weiterhin ein Anreiz zu energieeffizientem Verhalten besteht.“



Diese Beträge werden uns genau für die Investitionen fehlen, zu denen wir eigentlich einen Anreiz bekommen sollten.

FATALE FOLGEN – VOR ALLEM FÜR UNTERNEHMEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Hart treffen werden die Mehrkosten vor allem kleinere Wohnungsunternehmen in ländlichen, strukturschwachen Regionen. „Viele von ihnen segeln aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen

schon jetzt hart am Wind“, sagt Dr. Frank Winkler, der seit mehr als 30 Jahren als Berater für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig ist. „Die massiven Kostensteigerungen werden bei ihnen spürbar an die Substanz gehen, zumal man berücksichtigen muss, dass diese Unternehmen auch von großen Leerständen betroffen sind, die mit Blick auf die CO₂-Bepreisung auch noch zusätzliche Kosten verursachen. Eine Refinanzierung über höhere Mieten ist in ausgeprägten Mietermärkten auch nicht möglich. Das kann existenzbedrohend werden, zumal der CO₂-Preis ja auch Jahr für Jahr steigt.“

KOMMT EINE VÖLLIG NEUE BETRIEBSKOSTENART?

Während die Frage der Höhe einer möglichen Umlage weiter zwischen den Bundesministerien hin- und hergeschoben wird, stellen sich der Wohnungswirtschaft auch noch ganz andere Fragen: Wie soll die „Weiterberechnung“ überhaupt juristisch sauber erfolgen? Auch dazu ist unmittelbar vorm CO₂-Preis-Start noch vieles unklar. „Eine zentrale Frage ist zum Beispiel, wie mit Fernwärme umgegangen werden soll“, erklärt Steffen Schneider, Referent für Technik, Bauen, Betriebswirtschaft und Statistik beim vdw Sachsen. „Ein Teil der Anlagen unterliegt bereits dem europäischen Zertifikatehandel und soll nicht doppelt besteuert werden. Solange aber keine

Regelungen bestehen, wie Versorger die Kosten der Zertifikate auf ihren Rechnungen auszuweisen haben, so lange bestehen für Vermieter auch keine Möglichkeiten, diese Kosten gegenüber dem Mieter sachgemäß umzulegen.“ Völlig unklar ist auch noch, ob es sich um eine neue Betriebskostenart handelt. Einiges spricht dafür, aber dann müsste der Vermieter diese rechtzeitig ankündigen. „Der Mieter schuldet dann die Kosten auf den auf die Ankündigung folgenden übernächsten Monat“, erläutert Steffen Schneider. „Selbst bei Ankündigung noch im Dezember 2020, was kaum machbar sein dürfte, würde die Zahlungspflicht dann erst ab Februar 2021 gelten – und nicht ab Januar. Oder der Gesetzgeber schafft eine Möglichkeit, dass diese Kosten auch rückwirkend erhoben werden können. Aber dann wird die bisherige Systematik komplett durchbrochen.“

Die Wohnungswirtschaft muss nun reagieren. Doch was ist ratsam angesichts der vielen Irrungen und Wirrungen rund um die CO₂-Bepreiserei? „In jedem Fall rate ich dringend dazu, das Thema ernst zu nehmen und sich nicht zurückzulehnen, bis die Politik alles zu Ende ausdiskutiert hat“, sagt Berater Dr. Frank Winkler. „Es gilt jetzt umso mehr, die Risiken in den langfristigen Wirtschaftsplänen klar zu definieren, wenn dies nicht ohnehin im Rahmen eines umfassenden Risikomanagements mit integriertem Kontrollsystem schon erfolgt ist. Dabei sollte der Blick auch über 2027 hinausgehen, wenn der CO₂-Preis im Zertifikatehandel freigegeben sein wird. Ich halte es nicht für ausgeschlossen, dass der Preis dann perspektivisch bei 180 Euro pro Tonne liegen könnte.“

Darüber hinaus gilt es, sich Partner ins Boot zu holen, um weitere Möglichkeiten der CO₂-Einsparung in den eigenen Beständen auszuloten. „Das können zum Beispiel die örtlichen Stadtwerke sein“, sagt vdw-Referent Steffen Schneider. „Wenn es gelingt, die Fernwärme stärker auf regenerative Energien zu stützen, kann das helfen.“ Auch Investitionen in neue Heizsysteme können im Einzelfall einen Beitrag leisten. „Zwar wird man nicht jedes Haus mit einer Wärmepumpe ausstatten können und auch der Tausch eines vielleicht erst zehn Jahre alten Heizkessels ist mit Blick auf die Nachhaltigkeit nicht unbedingt die erste Wahl“, so Steffen Schneider, „aber es gibt abhängig vom jeweiligen Bestand individuelle weitere Lösungsansätze, zu denen wir gern informieren.“

Für Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, kommt es jetzt vor allem darauf an, dass die Politik endlich klare, verbindliche Rahmenbedingungen schafft. „Die politische Diskussion muss jetzt beendet werden und wir brauchen endlich Rechts- und Planungssicherheit. Nur so kann die Branche Lösungen entwickeln, die den Klimaschutz wirklich voranbringen und zugleich weder Mieter noch Vermieter finanziell überfordern.“ Klar ist für ihn aber auch: „Die Antwort kann nicht noch mehr Dämmung sein. Auch der bloße Tausch einer Gasheizung ist nicht die Lösung. Wir müssen innovative Konzepte zur weiteren CO₂-Reduzierung entwickeln – und das tun wir als Wohnungswirtschaft, brauchen dafür aber statt Schnellschüssen aus der Politik klare, langfristig verlässliche und faire Rahmenbedingungen.“

Ich halte es nicht für ausgeschlossen, dass der Preis nach 2027 bei 180 Euro pro Tonne liegen könnte.

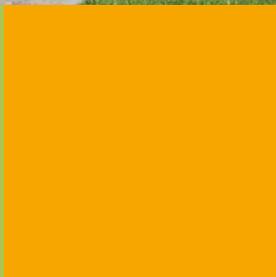




igc.

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU



KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de

Gemeinsam wachsen.



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



Gemeinsam profitieren.



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



T. 0351-49779911
F. 0351-49779929



Maxstraße 8
01067 Dresden

„WIR SIND PROBLEMLÖSER. ABER MAN MUSS UNS AUCH LASSEN.“

AN ZWEI GROSSEN THEMEN GEHT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GERADE KEIN WEG VORBEI: DIGITALISIERUNG UND ENERGIEWENDE. CORONA UND DER NEUE CO₂-PREIS HABEN DIE ENTWICKLUNGEN ENORM BESCHLEUNIGT. „VDW AKTUELL“ HAT MIT VERBANDSDIREKTOR RAINER SEIFERT ÜBER DIE HERAUSFORDERUNGEN GESPROCHEN.

○ Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung einen kräftigen Schub gegeben, aber auch Defizite in vielen Bereichen aufgedeckt. Wo steht die Wohnungswirtschaft bei alledem?

Die Branche hat sich in den vergangenen Jahren schon gut digital aufgestellt. Wohnungsübergaben mit dem Tablet, Apps für Mieter und Mitarbeiter, digitale Mieterakten – all das ist kein Fremdwort mehr. Aber es ist auch noch Luft nach oben. Das hat sich zu Beginn der Pandemie gezeigt, als einige Unternehmen sofort auf digitalen Betrieb umschalten konnten, während andere Probleme hatten und erst mitten im Lockdown begonnen haben, über ihre Prozesse nachzudenken.

○ Steht die Branche in Sachen Digitalisierung unter Zugzwang?

Sie muss sich weiterentwickeln, um Schritt zu halten, aber unter Zugzwang stehen eher die digitalen Dienstleister. Die Wohnungsunternehmen selbst programmieren keine Software,

sie entwickeln keine Schnittstellen und wollen sich auch nicht den ganzen Tag mit Hardware beschäftigen. Dafür braucht es maßgeschneiderte, individuelle und bezahlbare Lösungen von innovativen Prop-Tech-Unternehmen, die auf die neuesten Anforderungen schnell reagieren. Es wird spannend, was wir auf der „sic21“ dazu erleben werden. Die Wohnungsunternehmen müssen aber auch ihre Hausaufgaben machen. Sie müssen klar formulieren, welche Prozesse sie in welcher Weise effizienter und besser gestalten wollen.

○ Ebenso überraschend wie Corona zu Jahresbeginn kam nun, am Ende des Jahres, für viele Unternehmen die neue CO₂-Bepreisung. Was ist aus Ihrer Sicht jetzt zu tun?

Es gilt jetzt mehr denn je, Ideen zur weiteren CO₂-Reduzierung zu entwickeln. Mit noch mehr Dämmung oder bloßem Austausch einer Gasheizung kommt man dabei allerdings nicht weit. Innovative Konzepte sind gefragt. Das zeichnet unsere Branche doch aus: Wir sind Problemlöser.

○ Wie können solche Konzepte aussehen?

Wir müssen zum Beispiel über die Energieträger der Zukunft viel intensiver nachdenken und uns dabei Partner wie zum Beispiel Stadtwerke mit ins Boot holen. Contracting wird in diesem Zusammenhang weiter an Bedeutung gewinnen. Sparsame Heizsysteme sind auch ein ganz heißes Thema, im wahrsten Sinne des Wortes. Über eine Umstellung der Heizung auf Niedrigtemperatur zum Beispiel lässt sich ca. 20 bis 30 Prozent Primärenergie einsparen. Ein vielversprechender Ansatz ist aus meiner Sicht auch die Dezentralisierung der Warmwasserversorgung. Gemeinsam mit einem Mitgliedsunternehmen entwickeln wir gerade Ideen, wie Luft-Wärme-Pumpen zu einer möglichen Lösung werden könnten bei entsprechender Förderung. Es ist viel möglich und die Branche packt an. Aber man muss uns auch lassen. Ohne praxistaugliche und verlässliche Rahmenbedingungen aus der Politik geht es nicht. Und da muss dringend nachgebessert werden.





**MAL MEHR
GEMEINSAM
ERREICHEN**

X-mal besser für Deutschland – X-mal besser für die Wohnungswirtschaft.

Deutschland ist nur so stark wie seine Glasfasernetze – sie sind unsere digitale Lebensader. Die Telekom baut deshalb das größte Glasfasernetz Deutschlands – bis ins Haus oder gleich bis in die Wohnung.

Für dieses Ziel sucht die Telekom den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft, Verwaltern und Bauträgern. **Denn gemeinsam schaffen wir den so wichtigen Schritt zur zukunftssicheren Bandbreitenvorsorge in Deutschland – für viele Generationen.** Gleichzeitig steigern wir so die Attraktivität und den Wert von Immobilien nachhaltig. Innovative, digitale Produkte schaffen Synergien, verschlanken Prozesse und demonstrieren die Leistungsfähigkeit des Glasfasernetzes. **Die Telekom schafft X-mal mehr Vorteile für Sie.**

Lassen Sie uns jetzt über ein individuelles Glasfaser- oder Infrastrukturkonzept sprechen. Infos auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter: **0800 33 03333**



■ ■ ■ ERLEBEN, WAS VERBINDET.



ZWEI JAHRE NACH DEM „WOHNGIPFEL“: EINE ZWISCHENBILANZ

Auch in Sachsens Wohnungswirtschaft blickte man vor zwei Jahren gespannt zum „Wohngipfel“ ins Kanzleramt: Werden die großen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten endlich vernünftig analysiert und entsprechende Maßnahmen verabschiedet, die sowohl den Großstädten als auch den ländlichen Räumen gerecht werden? Oder wird es am Ende wieder nur um pauschal formulierte Wohnungsnot in den großen Metropolen gehen, die mit der Wirklichkeit in Sachsen wenig bis nichts zu tun hat? Drei große Ziele wurden formuliert: Man wollte Impulse für mehr Wohnungsbau setzen, den Anstieg der Miet- und Immobilienpreise dämpfen und für sinkende Baukosten und ausreichend Baukapazitäten sorgen. Was ist daraus geworden? Und wo steht Sachsen?



MEHR WOHNUNGSBAU – ABER BLOSS NICHT FÜR DIE BREITE BEVÖLKERUNG

Mit „mehr Wohnungsbau“, das stellte sich schnell heraus, meinte man in Berlin fast ausschließlich „mehr Sozialwohnungsbau“. Der Bund erwirkte dafür eine Grundgesetzänderung, damit er künftig auch direkt in den sozialen Wohnungsbau investieren darf, und stellte in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 2,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Ergebnis jedoch: Die Zahl der Sozialwohnungen stieg nicht, sondern sank im letzten Jahr sogar, weil mehr alte Sozialwohnungen aus der Bindung her-

ausfielen, als neue hinzukamen. In Sachsen profitierten nur Dresden und Leipzig, weil die entsprechende Förderrichtlinie so ausgestaltet war, dass sie nur den großen Metropolen nützt. Schon Chemnitz fiel raus, ebenso die Kleinstädte im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Metropolen, die ein wichtiger Teil der Lösung wären. Generelle Probleme des sozialen Wohnungsbaus nach alter Schule, zum Beispiel die hohe Anfälligkeit für Fehlbelegungen, weil das Einkommen nach dem Einzug nicht mehr dauerhaft geprüft wird, hinterfragt offenbar niemand mehr.

Es kamen noch zwei weitere Maßnahmen, die für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen sollten: das umstrittene Baukindergeld und neue steuerliche Anreize für die Schaffung von Mietwohnungen. Welche Effekte das Baukindergeld bisher hatte, ist

weitgehend unklar. Eine erste Auswertung will der Bund erst im kommenden Jahr vornehmen. Der steuerliche Anreiz – konkret eine Sonderabschreibung von fünf Prozent pro Jahr über vier Jahre – ist gut gemeint, hat aber laut einer Berechnung des Portals „Finanztest“ wenig Effekt. Weitaus wichtigere Anreizfaktoren sind demnach die Grundstückspreise und vor allem die erzielbare Miete, womit wir direkt bei der Mietpreisbremse wären.

MEHR BEZAHLBARKEIT – ZULASTEN DER BRANCHE

Die weitere Begrenzung der Mietpreise scheint für die Politik ein besonders beliebtes Mittel der Wahl zu sein. So wurden die gesetzlichen Regelungen rund um das „Mietpreis-

bremsen“ von der Großen Koalition gleich in mehrerer Hinsicht verschärft: Nur noch acht statt elf Prozent Modernisierungsumlage sind jetzt möglich, was Sanierungen unattraktiver macht; für die Festlegung der ortsüblichen



Vergleichsmiete wird jetzt die Preisentwicklung der letzten sechs statt vier Jahre angesetzt, was eher einer statistischen Trickserei gleichkommt. Dass all dies fast ausschließlich mit Blick auf die großen, vor allem westdeutschen Metropolen geschieht und für die weit größeren Herausforderungen im ländlichen Raum des Ostens herzlich wenig bringt, muss nicht gesondert erwähnt werden – vom extrem umstrittenen und rechtlich wackeligen Berliner Mietendeckel ganz zu schweigen.

Auch eine Wohngeld-Reform wurde auf den Weg gebracht. Seit diesem Jahr haben mehr Menschen Anspruch auf höhere Leistungen, zudem wird die Höhe ab 2022 alle zwei Jahre an die aktuellen Entwicklungen bei Miete und Einkommen angepasst. Darüber hinaus wird es für Wohngeldempfänger vor dem Hintergrund des neuen CO₂-Preises eine Entlastung bei den Heizkosten geben.

WO BLEIBT DIE BAUPREISBREMSE? UND WO BLEIBT DIE NEUE BAUORDNUNG?

Während es selbstverständlich geworden ist, den Leistungen der Wohnungswirtschaft eine staatlich verordnete Preisbremse aufzudrücken, geschieht dies bei der Bauwirtschaft nicht. Hier sieht man als wirksamsten Hebel zur Preissenkung eine Vereinfachung des Baurechts an, während das Mietrecht immer komplizierter wird. Um Bauvorschriften zu entschlacken, wurde auf Bundesebene die Musterbauordnung überarbeitet, die nun als Vorlage für novellierte Landesbauordnungen dienen soll. In Sachsen wird bereits mit Spannung auf die Umsetzung gewartet – und es gibt einen Lichtblick: Der Entwurf ist fertig und

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

Büro Dresden
Schnorrstraße 70
01069 Dresden



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich
Unternehmen bei diesen Themen:

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

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net

gerade in der Ressortabstimmung. Vorausgegangen war ein längerer Prozess der Bürgerbeteiligung: Bis Ende Mai konnten über ein Portal Änderungswünsche eingereicht werden. „Durch die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit soll sich die Bauordnung enger an den Bedürfnissen der Bürger orientieren“, erklärt Frank Meyer, Sprecher von Bauminister Thomas Schmidt (CDU), auf Anfrage von „vdw AKTUELL“. „Wir wollen gleichzeitig möglichst viele Vereinfachungen erreichen, um endlich der immer größeren Regeldichte Einhalt zu gebieten. Unser Ziel ist es, den Gesetzentwurf im 1. Quartal des kommenden Jahres im Kabinett zu beschließen und ihn dann dem Sächsischen Landtag zuzuleiten.“

SACHSEN: NEUE FÖRDERRICHTLINIE MIT SCHÖNHEITSFEHLER

Unterdessen hat das Ministerium in Dresden eine komplett neue Förderrichtlinie aufgesetzt, die sich gerade in der Anhörung befindet und noch für einigen Diskussionsstoff in der sächsischen Wohnungswirtschaft sorgen dürfte. Sie ist – anders als viele Ergebnisse des „Wohngipfels“ – tatsächlich vordergründig dem ländlichen Raum gewidmet und „zielt auf den Wohnungsmarkt mit entsprechendem Leerstand und einem sehr niedrigen Mietniveau, das heißt, wo in der Regel nur unzureichende Refinanzierungsmöglichkeiten über die Mieteinnahmen vorhanden sind, um dringend erforderliche Modernisierungen vorzunehmen“, kündigt Ulrich Menke, Abteilungsleiter Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen im Ministerium für Regionalentwicklung, an. „Attraktiver, bedarfsgerechter Wohnraum außerhalb der angespannten Wohnungsmärkte wird im Ergebnis auch zu deren Entlastung beitragen.“ Gefördert werden sollen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohngebäuden in Gemeinden mit weniger als 300.000 Einwohnern. Abbau von Barrieren, Anbau von Balkonen, Einbau von Aufzügen, Dach- und Fassadenbegrünung, Schallschutz, Verbesserung des Wohnumfeldes – die Möglichkeiten sind vielfältig, nicht zuletzt weil sie die bisherigen Richtlinien zum altersgerechten Umbau und zum Einbau von Aufzügen ersetzen. Letztere war gerade erst neu und läuft überraschend schon wieder aus.



Das neue Instrument hat allerdings einige Knackpunkte: Die Förderung ist zwingend an eine Mietpreisbindung, maximal 6,50 Euro kalt pro Quadratmeter, und – was im konkreten Fall besonders verwundert – an eine Belegungsbindung geknüpft. Das heißt, es werden nur Mieter mit Wohnberechtigungsschein in die mit Förderung sanierten Wohnungen neu einziehen dürfen. Sinn machen würde das in Metropolen mit wirklicher Wohnungsnot, aber was soll eine Belegungsbindung in Regionen mit hohem Leerstand und niedrigen Mieten? Soll der ländliche Raum ausschließlich für Geringverdiener als Wohnort langfristig attraktiv gehalten werden? Fördert man so im Extremfall nicht Modernisierung und Segregation gleichermaßen? Und kann es am Ende gar passieren, dass in strukturschwachen Regionen Geringverdiener mit Wohnberechtigungsschein in hochwertigeren Wohnungen wohnen als Normalverdiener?

WAS FALSCH PRIORITÄTEN AUS BERLIN BEWIRKEN

An diesem Beispiel wird klar, was passiert, wenn man die Wohnungspolitik auf Bundesebene zu einseitig ausrichtet – und da schließt sich der Kreis zum „Wohngipfel“. Damit die Mittel des Bundes für den Wohnungsbau genutzt werden können, wurde die Belegungsbindung zwingend festgeschrieben – natürlich mit Blick auf die Metropolen. Und da man kein adäquates Gegenstück für den ländlichen Raum entwickelt hat, versucht der Freistaat nun aus gutem Grund, die Mittel des Bundes mit entsprechender Kofinanzierung auch den kleineren Städten jenseits von Dresden und Leipzig zugänglich zu machen. In Sachsen hat man verstanden, was in Berlin noch nicht angekommen ist. Aber die Landesregierung wird sich fragen lassen müssen, ob hier nicht dringend weiterer Handlungsbedarf besteht: entweder in Form eigener freier Mittel für neue Landesprogramme, die dem Bedarf vor Ort und den Zielen aus dem Koalitionsvertrag wirklich gerecht werden, oder mit einem stärkeren Auftreten in Berlin, damit die einseitige Ausrichtung der Förderung auf sozialen Wohnungsbau in Metropolen mit pauschal formulierter Wohnungsnot auf Bundesebene endlich ein Ende hat.

DER ZENTRALE ERFOLGS- FAKTOR FÜR DIGITALE IMMOBILIENMANAGEMENT

In der Immobilienwirtschaft ist der Einsatz von digitalen Softwaretools nicht mehr wegzudenken. Branchenspezifische ERP-Systeme sorgen für mehr Effizienz, Sicherheit & die Kontrolle aller zentralen Arbeitsprozesse.

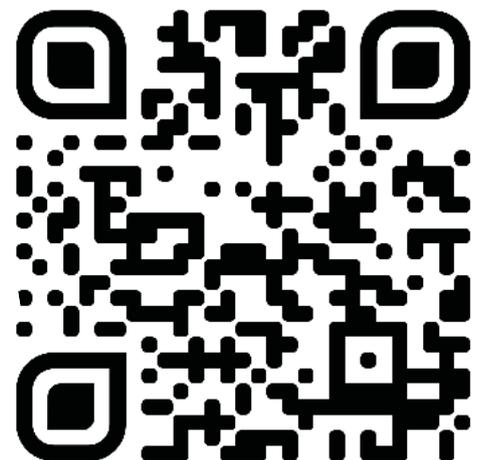
Die Nachhaltigkeit der eingesetzten Lösung entscheidet über Erfolg oder Misserfolg von Immobilienunternehmen.

JETZT WECHSELN

**INFOS, REFERENZEN UND
MEHR ZU IHREM WECHSEL
FINDEN SIE HIER**

ODER HIER:

[wechsel.spacewell-germany.com](https://www.wechsel.spacewell-germany.com)



Die Zukunft ist hybrid

Start
virtuelle
Messe
„sic21-World“
05.01.2021

Digitales
Forum
„Pr(e)session“
03.05.2021

Hybrides
Event
„sic21“
04.05.2021



Ohne Zweifel – das Corona-Jahr 2020 hat der Digitalisierung in Deutschland einen immensen Schub gegeben. Viele Prozesse in der Wirtschaft und im Alltag, die bisher noch ihren gewohnten analogen Weg gingen, standen plötzlich auf dem Prüfstand. Zu Recht, denn was gewohnt und gemütlich ist, ist meist nicht effizient. Komplett digital werden viele Bereiche des Lebens und der Wirtschaft jedoch auch in Zukunft nicht laufen. Es geht nicht völlig ohne persönlichen Kontakt – gerade dann, wenn soziales Engagement im Spiel ist. Womit wir bei der Wohnungswirtschaft wären. Wie lassen sich die oftmals komplexen Prozesse dieser Branche so gestalten, dass sie – je nach Erfordernis – sowohl haptisch-persönlich als auch digital funktionieren? Oder anders gesagt: Wie wird die organisierte Wohnungswirtschaft „hybrider“?



HAUFE.

VERNETZEN SIE SICH DOCH EINFACH MAL IN DIE ZUKUNFT.



Haufe axera. Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter www.axera.de/das-cloud-erp

Haufe axera



Vor Ort oder virtuell: Welche Händel-Halle darf es sein?

Antworten wird die „sic21 – software & immobilien conference“ im Mai 2021 liefern und dabei nicht nur über den Inhalt, sondern auch über die Form neue Standards setzen: Erstmals werden die Konferenz und die begleitende Messe sowohl haptisch vor Ort als auch komplett virtuell zu erleben sein. Und Letzteres beschränkt sich bei Weitem nicht nur auf Live-Streams. „Die Besucher werden wählen können, ob sie in die Händel-Halle nach Halle (Saale) kommen oder in die komplett virtuelle Händel-Halle der ‚sic21-World‘ im Netz – oder auch beides parallel“, kündigt Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, an. „Sowohl für die Besucher als auch für die Aussteller wird das ein völlig neues Erlebnis sein.“

Messestände, Businesskontakte, Produktpräsentationen, Interaktion in den Panels – all das wird neu definiert und im digitalen Raum auch viel besser zählbar. Zugleich geht der Erlebnischarakter eines Kongresses mit Messe nicht verloren – ganz im Gegenteil. „Die Besucher und Aussteller in der virtuellen Händel-Halle werden nicht auf einer klassischen Website unterwegs sein, sondern in einer virtuellen Messe- und Kongresswelt die Neuheiten der Digitalisierung im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entdecken können“, so Rainer Seifert. „Das eröffnet vielfältige Möglichkeiten und ich freue mich auch im Namen der weiteren Veranstalter-Verbände aus Mitteldeutschland sehr, dass das Interesse schon jetzt riesig ist.“



Elektronische Rechnungsbearbeitung _____

Zählermanagement _____

Mobile Wohnungsabnahme/-übergabe _____

Digitale Mieterakte _____

Neuvermietung – Vermietungsprozess _____

Instandhaltungsprozesse _____

Digitales Gebäude- bzw. Liegenschaftsmanagement _____

Verkehrssicherung _____

Kleinreparaturen _____

Digitales Mietinteressentenmanagement _____

Sanierungs- und Baumaßnahmen _____



Perfekt auf die Branche zugeschnitten

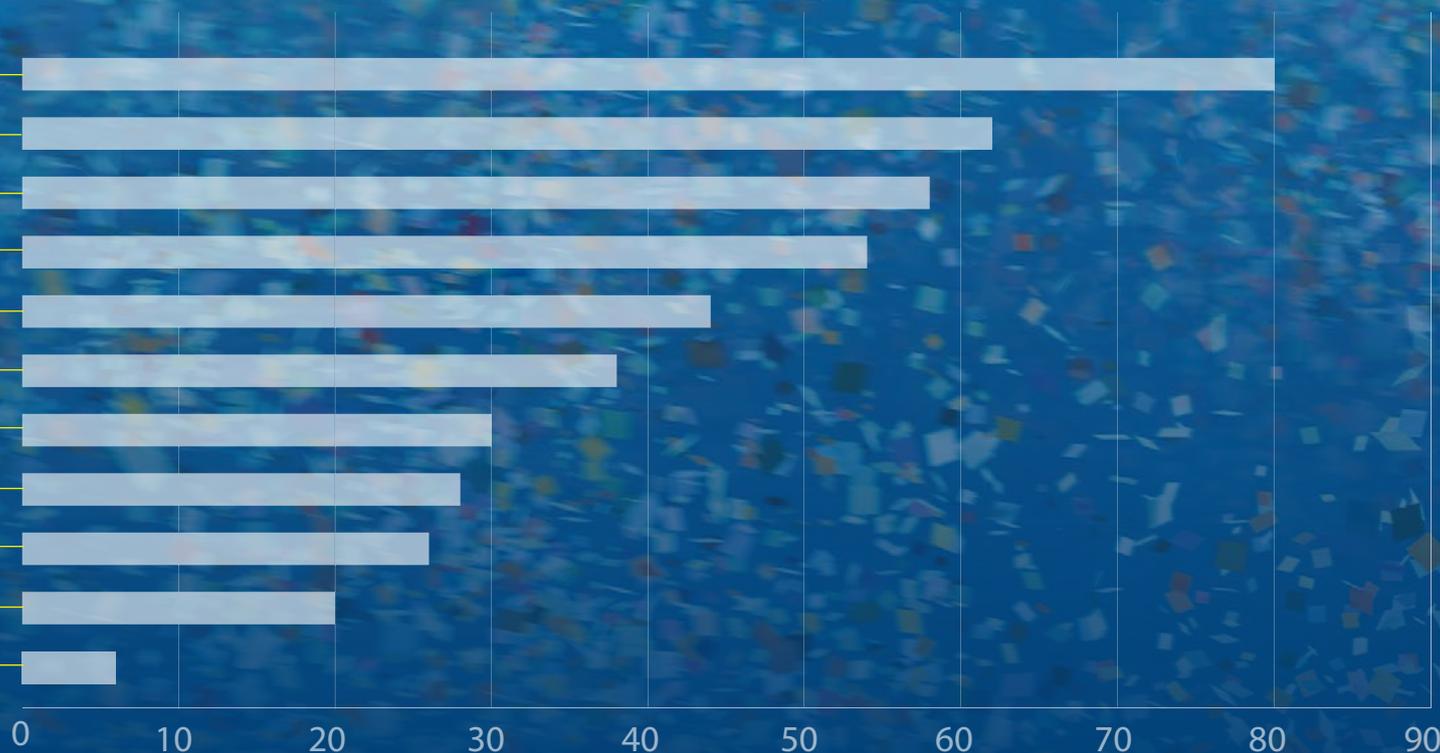
Die virtuelle Messe wird bereits im Januar starten. Die Konferenz „sic21“ findet am 4. Mai 2021 als hybrides Event statt. Bereits am Vortag – auch das ist neu – wird es ein ganztägiges Live-Programm geben: Im komplett digitalen Forum „Pr(e)session“ werden Unternehmen den ganzen Tag in halbstündigen Live-Streams aktuelle Trends und Produktneuheiten präsentieren und mit den Besuchern in Interaktion treten.



Die Themen der Panels auf dem Hauptevent „sic21“ am 4. Mai werden exakt auf die Wünsche und Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten. „Um das gewährleisten zu können, haben wir vorab eine Umfrage in Auftrag gegeben“, so Rainer Seifert. „Uns hat interessiert, welche Fragen rund um die Digitalisierung die Wohnungsunternehmen brandaktuell am meisten umtreiben.“ Ergebnis: Vor allem zu elektronischem Rechnungswesen, Zählermanagement, mobilen Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie digitalen Mieterakten wünscht sich die Branche innovative und effiziente Lösungen. „Wie die aussehen können und was im Moment State of the Art ist, wird es zur sic21 auf völlig neue Weise zu erleben geben.“

www.sic2021.de

Umfrage: Welche Schwerpunkte der Digitalisierung sind der Branche aktuell am wichtigsten?



vdw Sachsen schließt sich Initiative Wohnen.2050 an

Nachdem das Europaparlament im Herbst das EU-Klimaziel für 2030 noch einmal drastisch gesteigert hat, stellen sich viele große und kleine Wohnungsunternehmen die gleichen drängenden Fragen: Wie wird das CO₂-Budget ermittelt? Was gehört in eine Konzern-Energiebilanz? Muss die Modernisierungsquote gesteigert werden? Wenn ja: Um wie viel genau? Was sind geeignete technische Maßnahmen? Und nicht zuletzt: Wie ist der angestrebte klimaneutrale Gebäudebestand bis 2050 überhaupt finanzierbar?

Vor dem Hintergrund dieser komplexen Problemstellungen wurde Ende 2019 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ins Leben gerufen und Anfang 2020 in Berlin gegründet. Als Unterstützer und Mitbegründer dabei waren von Anfang

zielle Unterstützung seitens der Politik eingefordert. Denn: Die Investitionen, die notwendig sind, um bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen, werden die eigenen Finanzmittel der Unternehmen deutlich übersteigen. Insbesondere, da eine Vielzahl von ihnen noch andere wesentliche Herausforderungen zu meistern haben. Allen voran das Schaffen und Erhalten bezahlbaren Wohnraums in angespannten Mietmärkten.

Unter dem Motto „Die Zeit ist knapp, die Klimaziele sind nah!“ führte die IW.2050 seit Gründung bereits zahlreiche Maßnahmen für ihre Partner durch. Trotz erschwelter Bedingungen in Corona-Zeiten fanden bisher 28 Online-Fachveranstaltungen mit jeweils bis zu 80 Teilnehmern statt. Erste praxisnahe Excel-Werkzeuge entstanden bereits



an der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der VdW und der VdW südwest sowie, als Bildungseinrichtung der Branche, die EBZ Business School GmbH. Inzwischen verzeichnet die IW.2050 die Unterstützung zahlreicher weiterer Verbände. Seit Oktober 2020 gehört auch der vdw Sachsen dem Partnerkreis an.

Die IW.2050 versteht sich als Unterstützer-Netzwerk von Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden. Politisches Ziel ist es, aus der Umsetzungsperspektive der Unternehmen Handlungserfordernisse und Forderungen für die politische Arbeit des GdW auf Bundesebene und für die Arbeit der Regionalverbände auf den Landesebenen bereitzustellen. Neben dem interdisziplinären Austausch, der zeitnahen Entwicklung von Konzepten und Lösungsstrategien wird gemeinsam mit dem GdW aktiv die finan-

nach kurzer Zeit und helfen den Partnern, eigene Ist- und Ziel-CO₂-Bilanzen für die Klimastrategie ihrer Wohnungsunternehmen zu ermitteln.

Die Vereinigung agiert als Plattform nach dem Open-Source-Prinzip: Einerseits wird Wissen eingebracht, parallel profitiert jeder aber auch vom Erfahrungsschatz anderer Partner – klassisches Benchmarking. Hinzu kommt das Setzen von Berechnungs- und Bilanzierungsstandards, inklusive Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität. All dies wird gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht, die Expertise aus Pilotprojekten geteilt und dokumentiert. So bekommen auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chance, sich ökonomisch und ökologisch zu positionieren.

Verbrauch stets im Blick: Smarte Lösungen für die Energiewelt

Kommunikationsanschluss für Datenerfassung und -verteilung

Die Digitalisierung der Energiewende ist gesetzlich beschlossen und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft: Denn zukünftig sollen Netze, Erzeugung und Verbrauch optimal miteinander verbunden werden. Grundlage dafür bilden das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) und die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED). Ziel ist die sichere Einbindung moderner Zähler über ein Smart-Meter Gateway in ein Kommunikationsnetz, um u. a. die Stromnetze besser steuern zu können. Darüber hinaus sollen Kunden und Verbraucher regelmäßig, mindestens monatlich, über ihren Strom- und Wärmeverbrauch in der Wohnung informiert werden.

Mit dem Kommunikationsanschluss für Datenerfassung und -verteilung bietet die ENSO AG eine smarte Lösung für Verbraucher, Vermieter und Gewerbetreibende.

Alle Serviceleistungen aus einer Hand:

Fernauslesung von

- Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserzähler
- Wohnungszähler (Wärme, Strom, Wasser)
- Rauchwarnmelder

Datenübermittlung an

- Vermieter
- Energieversorger
- Abrechnungsdienstleister
- weitere Dienstleister

Dienstleistungen

- Mieterdirektabrechnung
- Mieterstrom-/Ladestromabrechnung
- Energiemonitoring für Vermieter und Mieter
- weitere Dienstleistungen



ENSO Energie Sachsen Ost
Volker Schröter
Telefon: 0351 468-3828
E-Mail: volker.schroeter@enso.de



Einfach. Naheliegend.

Next Level: Der „Homepage-check“ wird zum „Web-Rating“

Bewährt und doch völlig neu: Das Web-Rating der Wohnungswirtschaft des vdw Sachsen wird 2021 mit einem grundlegend überarbeiteten Konzept wieder an den Start gehen. Insbesondere bei der Methodik setzt der Verband neue Maßstäbe und konnte dafür das renommierte „Dresdner Forschungswerk“ gewinnen. Es gibt mehr Transparenz bei den Kriterien und eine stärkere Orientierung an den tatsächlichen Nutzern anhand von wissenschaftlichen Maßstäben. Außerdem wird die Gewichtung der einzelnen Punkte, die später in das Rating einfließen, umfassend justiert. Dafür gab es spezielle und gezielte Vorbefragungen. Die Kosten für die Teilnahme betragen 299 Euro. Darin enthalten ist auch wieder eine interessante Auswertungsveranstaltung am 17. Juni 2021 in Dresden. Anmeldungen unter www.vdw-sachsen.de/web-rating.



ANZEIGE

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

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

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 DZ HYP

GEBEN SIE IHRE GEBÄUDEINFORMATIONEN NICHT AUS DER HAND:

Daten erfassen und analysieren – Prozesse optimieren

Mit Gebäudekonnektivität 4.0 von Vodafone jetzt in die Digitalisierung von Gebäudeprozessen einsteigen. Vodafone bietet eine ganzheitliche Lösung für Mehrfamilienhäuser an. Die automatische Überwachung des Gebäudezustands und die zentrale Fernsteuerung der Gebäudetechnik wird nun möglich.



Das Produkt ist ein stimmiges Zusammenspiel aus Hardware- und Softwarekomponenten. Im Haus kommunizieren verschiedenste Sensoren und Regelungseinrichtungen, etwa in Rauchwärmemeldern, Schließanlagen oder an Zählern, die technischen Zustände an auf den Etagen installierten GK-Hubs. Gemeinsam bilden sie die Inhaus-Infrastruktur, die über eine sicher verschlüsselte Verbindung die Daten in Vodafones zentrale IW-Cloud schickt. Dort können in einem übersichtlichen Dashboard die Daten verwaltet und ausgewertet werden. Auch der Eingriff in die Gebäudesteuerung ist direkt möglich. Zudem kann über Schnittstellen die Integration in ERP-Systeme erfolgen und die Weitergabe an relevante Partner.

GANZHEITLICHE IOT-PLATTFORM FÜR SMART BUILDINGS

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

Matthias Clemenz, Regionalleiter Immobilienwirtschaft, über die erfolgreiche Digitalisierung von Immobilien und wie die Datenhoheit gelingt.

WAS MACHT DATEN AUS IMMOBILIEN SO WERTVOLL?

Im Vordergrund steht bei der Digitalisierung der Gebäude fast immer die Automatisierung und damit die Vereinfachung der Abläufe bei der Bewirtschaftung. Aber es gibt viele weitere Vorteile. Ein gutes Beispiel zur Erklärung ist der Wärmemengenzähler in der Wohnung. Mit seiner Hilfe wird

die Heizkostenabrechnungen erstellt. Dafür wird er einmal im Jahr manuell ausgewertet. Er misst aber kontinuierlich die Temperatur des Wassers, das von der Heizung kommt und dorthin zurückfließt. Erhalten Sie als Eigentümer dank fortschrittlicher Digitalisierung Zugriff auf die Daten, erkennen Sie jederzeit und ohne zusätzliche Geräte, ob die Heizung noch ordnungsgemäß funktioniert. Oder Sie gleichen die Werte ab, ob die Wärmeverteilung effizient eingestellt ist oder die Wärmeproduktion im Heizungskessel zu optimieren ist. Der reine Ablesewert der Daten hilft dann, Energie einzusparen und CO₂ zu reduzieren. In vielen Wirtschaftszweigen ist die Verarbeitung und Auswertung größerer Datenmengen bereits ein großer Treiber, um Produkte zu optimieren und neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Und das gilt selbstverständlich auch für die Immobilienwirtschaft.

WIE KOMMEN SIE MIT VODAFONE INS SPIEL?

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

WAS RATEN SIE, UM EIN IMMOBILIENOBJEKT CLEVER ZU DIGITALISIEREN?

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



Sie möchten weitere Informationen zu Anwendungen und Nutzungsmöglichkeiten? Sprechen Sie uns an.

Matthias Clemenz
Regionalleiter Immobilienwirtschaft
Sachsen/ Sachsen-Anhalt/ Thüringen

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Kohlgartenstraße 11-13, 04315 Leipzig
Telefon: 0341 – 1295-446
Immobilienwirtschaft.Leipzig@Vodafone.com

„Junge Wilde“ und „alte Hasen“: Erfahrungsaustausch Unternehmensführung feiert Premiere



Während manche vdw-Mitgliedsunternehmen ihrem 30-jährigen Jubiläum entgegenblicken, hat sie ihren 30. Geburtstag noch vor sich: Sophia Mäschker, Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH (WVG Altenberg). Sie ist – neben

ihrer „Amtskollegin“ Sophie Zeller aus Oederan – die jüngste Geschäftsführerin unter den vdw-Mitgliedern. Ende des Jahres, wenn bei der WVG der Co-Geschäftsführer Olaf Weisflog in den Ruhestand geht, wird Sophia Mäschker das Unternehmen mit rund 600 Wohnungen komplett allein führen. „Ich freue mich darauf“, sagt sie, „aber mir ist auch bewusst, dass es eine große Herausforderung und Verantwortung ist.“ Gut, wenn man dabei auf starke Partner und eine gute Vernetzung zählen kann, dachte sich die junge WVG-Chefin – und hatte eine Idee: Wie wäre es, wenn jüngere und ältere Geschäftsführer/-innen in einem neuen Veranstaltungsformat ihre Erfahrungen rund um die Unternehmensführung austauschen und alle voneinander profitieren?

„Wir fanden die Idee super und haben sie direkt umgesetzt“, so Alexander Müller, Büroleiter des vdw Sachsen.

„Es zeigte sich auch sofort ein großes Interesse und innerhalb kürzester Zeit wurde die Themen-Wunschliste für die erste Veranstaltung immer länger.“ Von allgemeinen Führungsfragen über Probleme bei der Digitalisierung und rechtliche Fragestellungen zu Organen und Anstellungsverträgen bis hin zur Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und Stadtrat reichte dann die Bandbreite des ersten Erfahrungsaustauschs, bei dem neben erfahrenen Geschäftsführern auch externe Dozenten ihr Wissen weitergaben. „Die Veranstaltung am Flughafen Dresden war ein voller Erfolg“, so Alexander Müller. „In vielen Wohnungsunternehmen ist gerade ein Generationswechsel an der Spitze erfolgt oder eine Nachfolgeregelung steht unmittelbar bevor. Das neue Veranstaltungsformat unterstützt dabei, diesen wichtigen Prozess zu gestalten.“

Eine Fortsetzung der Veranstaltungsreihe ist schon fest geplant. „Dabei wollen wir die Agenda noch erweitern, zum Beispiel auf Bauthemen und Fragestellungen rund um Betriebskosten“, so Sophia Mäschker. „Der regelmäßige Austausch hilft gerade uns jüngeren Geschäftsführern sehr weiter, zugleich können wir neue, frische Ideen einbringen, die vielleicht Impulse und Inspiration für die erfahrenen Kollegen bieten.“



WARMWASSER IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: Die Vorteile kurzer Wege

Die Themen Trinkwasserhygiene, Investitions- und Betriebskosten, wie auch die Effizienz der Warmwasserbereitung sind für viele Wohnungsunternehmen wichtige Gründe, bei der Modernisierung auf eine dezentrale Lösung mit elektronischen Durchlauferhitzern umzusteigen. Das heutige Leistungsniveau dieser Technik erlaubt es, neben ökologischen und ökonomischen Vorteilen jetzt auch das Komfort-Potenzial von dezentralen Warmwassergeräten auszuschöpfen.

Mit der Energiewende und der novellierten Trinkwasserverordnung rückt die Dezentralität verstärkt ins Blickfeld der Wohnungswirtschaft. Planer und Investoren beziehen bei Neubau und Modernisierung immer häufiger die Warmwasserversorgung per Durchlauferhitzer ins Haustechnikkonzept ein. Diese Entwicklung bei mehrgeschossigen Wohngebäuden ist keinesfalls ein Rückschritt: Der neuerliche „Quantensprung“ der elektronischen und vollelektronischen Durchlauferhitzer hinsichtlich Leistungsstärke, Qualität und Energieeffizienz überzeugt inzwischen auch die Skeptiker unter den Haustechnik-Experten in den Wohnungsunternehmen. Für sie ist es zunehmend eine Frage der Wirtschaftlichkeit, in diese Technologie zu investieren – nicht zuletzt aufgrund verschärfter Forderungen des Gesetzgebers in Bezug auf CO₂-Einsparungen und Legionellensicherheit. Die Entkoppelung der Warmwasserbereitung von der zentralen Heizanlage bringt viele Vorteile:

- ▶ Verringerung der Betriebskosten durch Verbrauchseinsparungen
- ▶ Verminderung beim Wartungsaufwand (Personal-, Zeit- und Kosteneinsparung)
- ▶ Steigerung der Wohnraumattraktivität durch Komfortverbesserung
- ▶ Sicherstellung der Trinkwasserhygiene
- ▶ Reduzierung von CO₂-Emissionen (Umweltauflage)
- ▶ Vorteile bei der Nebenkosten-Abrechnung

NEUE GERÄTE FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Komfort steuert die Wahrnehmung eines Menschen und trägt maßgeblich zum Wohlbefinden bei. Vor allem beim Wohnen haben sich die Komfortansprüche im Laufe der Zeit drastisch verändert. Heute ist warmes Wasser in deutschen Haushalten so wichtig wie ein beheiztes Zimmer. Deshalb spielt die Wahl des richtigen Warmwasserbereiters eine entscheidende Rolle. Moderne Durchlauferhitzer verfügen über eine elektronische oder vollelektronische Regelung, die den gestiegenen Anforderungen beim Komfort genauso wie bei der Effizienz entspricht. Die Elektronik sorgt dafür, dass die Geräte immer nur so viel Energie verbrauchen, wie gerade notwendig ist. Im Vergleich zu einem hydraulischen Durchlauferhitzer kann ein elektronischer Durchlauferhitzer pro Jahr bis zu 120,- Euro Betriebskosten einsparen. Dabei erwärmt das Gerät das Wasser exakt auf die gewünschte Temperatur, sodass das Zumischen von kaltem Wasser überflüssig wird. Eine elektronische Regelung ist obendrein in der Lage, die Druck- und Temperaturschwankungen präzise auszugleichen. Für den Nutzer ist diese Temperaturstabilität sehr angenehm.

TRENDS BERÜCKSICHTIGEN

Die Trends bei der dezentralen Warmwasserbereitung sind eindeutig: immer flachere Geräte, Fernbedienung und eine konstante Auslauftemperatur, die durch die elektronische Regelung gewährleistet

werden kann. Auch für die Küche gibt es mittlerweile elektronische Varianten, die – anders als Kleinspeicher – keine Bereitschaftsenergie verbrauchen und obendrein mehr Platz für die Mülltrennung schaffen. Das AEG Gerät DDLE 13 Kompakt beispielsweise garantiert eine konstante, stufenlos einstellbare und gradgenaue Auslauftemperatur zwischen 30 und 60° Celsius. Außerdem verfügt dieser AEG Küchen-Durchlauferhitzer über ein intelligentes Sicherheitssystem. Im Falle einer Störung – beispielsweise wenn die Stadtwerke das Wasser unvorhergesehen abstellen – schaltet das Sicherheitsmodul die Elektronik sofort ab und schützt das Warmwasser-Gerät zuverlässig vor einem möglichen Defekt.



Foto: AEG Haustechnik

◀ Der Einsatz elektronischer Durchlauferhitzer ermöglicht neben den Sicherheitsaspekten (Vermeidung Legionellengefahr) auch einen hohen Komfort beim Duschen und Baden.

Die Entscheidung für eine dezentrale Warmwasserbereitung mit elektronischen Durchlauferhitzern hat nicht nur einen großen Einfluss auf die Anschaffungs- und Betriebskosten. Sie punktet auch beim Komfort.



Foto: AEG Haustechnik

FAZIT

Während Wohnungsunternehmen die Nachhaltigkeitsziele in der Vergangenheit überwiegend in kostenintensiven bauphysikalischen Lösungen gesucht haben, wird es zukünftig viel stärker auf kluge haustechnische Lösungen ankommen, vor allem bei der Modernisierung im Gebäudebestand. Die dezentrale Warmwasserbereitung mit elektronischen Durchlauferhitzern lässt sich ohne größere Umbauten, schnell und kostengünstig realisieren.



MEHR INFOS UNTER:

www.aeg-haustechnik.de/ww bzw. www.aeg-haustechnik.de

30 Jahre Stadtgestalter

Sie zählten zu den ersten kommunalen Wohnungsunternehmen, die im Jahr der Wiedervereinigung neu gegründet wurden: die Wohnungsbaugesellschaften Bergstadt Schneeberg und Plauen. 30 Jahre ist das inzwischen her – und seitdem hat sich in beiden Städten enorm viel getan. „Die erste Mieterversammlung fand damals im Kino in Schneeberg statt“, erinnert sich Geschäftsführer Peter Stimpel. „Im Rahmen eines großen Investitionsprogramms haben wir dann in nur fünf Monaten 1.100 Wohnungen modernisiert – in bewohntem Zustand.“ Und das war erst der Anfang: Mehr als 150 Millionen Euro hat die WBG seitdem investiert, um das Zuhause der Menschen in Schneeberg immer noch ein Stück schöner zu machen. Im Rahmen eines kleinen Festakts blickten WBG-Chef Peter Stimpel, Bürgermeister Ingo



ANZEIGE



Brandschutztechnische Sonderfälle

Wir sind darauf spezialisiert ...

- ... und haben als Ansprechpartner für Planer, Gutachter, Sachverständige, Bauherren, Behörden usw. die Antworten.

Arbeitssicherheit und Datenschutz

- Erstellung von Arbeitsschutzkonzepten • Gefährdungs- und Belastungsbeurteilungen • Unterweisung/Schulung der Mitarbeiter
- Begehung der Arbeitsplätze • Beratung zur Gestaltung von Bildschirmarbeitsplätzen • arbeitsschutzrelevante Dokumentenerstellung
- Grenzwertmessung von Staub, Lärm, Licht • Moderation von Arbeitssicherheitsausschüssen • Beratung zur Auswahl von Arbeitsschutzmitteln/PSA • Durchführung von Feuerlöschübungen • Prüfung von Schultafeln • Datenschutz

MPA Dresden GmbH
Fuchsmühlenweg 6F
09599 Freiberg

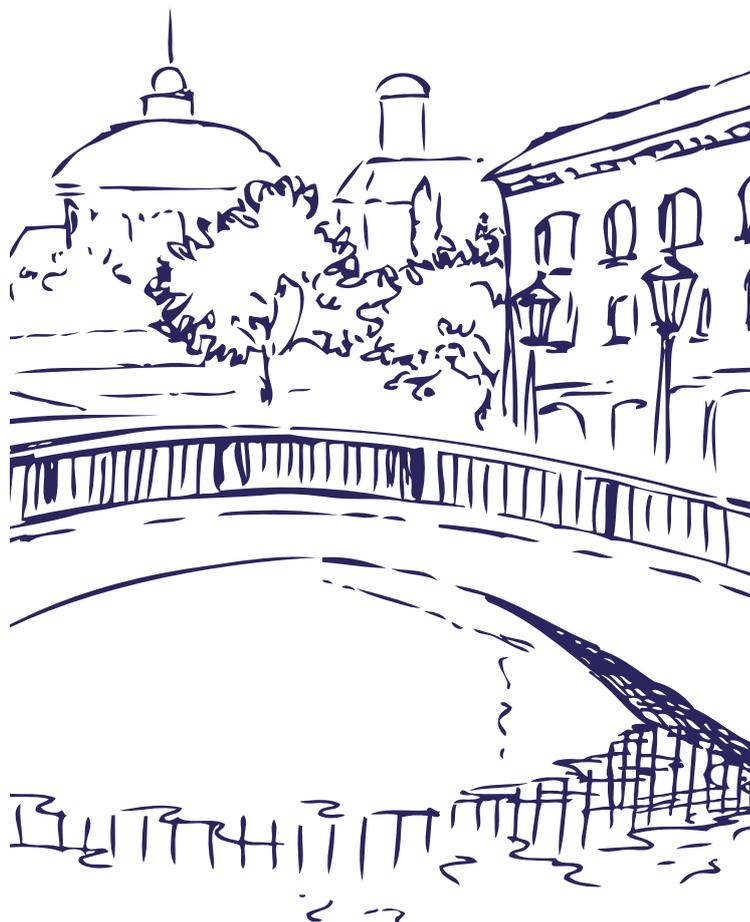
Tel. +49(0)3 731.20 393-0
info@mpa-dresden.de
www.mpa-dresden.de

Wir machen
Sicherheit.

Seifert und geladene Gäste, darunter viele langjährige Mieter, auf die bewegte Zeit zurück. Gefeierte wurde auch in Plauen – allerdings ähnlich wie in Schneeberg nur in kleinem Rahmen. „Unser großes Straßenfest zum Jubiläum musste coronabedingt leider ausfallen“, so WbG-Geschäftsführer Frank Thiele, „aber wir haben unter anderem in einer Sonderausgabe des Mietermagazins gemeinsam mit unseren Mietern und meinem Vorgänger Hellfried Unglaub auf 30 spannende Jahre zurückgeblickt. Eine kleine winterliche Süßigkeit war mit dem Schokoladen-Weihnachtskalender auch dabei.“ Umfassende Sanierungen, Rückbauprojekte, rund 2.000 angebaute Balkone und vieles mehr umfasst die beeindruckende Bilanz. „Seit 30 Jahren stehen die Buchstaben WbG in Schneeberg und Plauen für großes Engagement, das weit über die Vermietung hinausgeht“, so Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen. „Im Namen des Verbands möchte ich herzlich zum Jubiläum gratulieren und freue mich sehr auf die weitere Zusammenarbeit.“



ANZEIGE



telesense
Kommunikation bewegt

Seit 12 Jahren
erfolgreich für die
Wohnungswirtschaft

- Telefonischer Mieterservice
- Digitalisierungsberatung
- Analysen
- Personalentwicklung
- Veränderungsmanagement
- Leerstandsoptimierung

www.telesense.de

vdw on Tour

Was beschäftigt die Wohnungsunternehmen vor Ort? Mit welchen speziellen Herausforderungen sehen sie sich in ihrem lokalen Markt konfrontiert? Und wo kann der Verband tatkräftig unterstützen? Um dazu vertiefend ins Gespräch zu kommen, ist Alexander Müller, Büroleiter und Referent für Kommunikation, Organisation und interne Verwaltung beim vdw Sachsen, regelmäßig für den Verband „on tour“. In den vergangenen Monaten besuchte er unter anderem die kommunalen Wohnungsunternehmen in Taucha und Rodewisch. „Man kann viel über Telefon oder Videokonferenzen besprechen, aber den persönlichen Austausch kann trotzdem nichts ersetzen“, so Alexander Müller. „Aus den vertrauensvollen Gesprächen und von den Besichtigungen gelungener Projekte vor Ort habe ich viele wertvolle Anregungen mitgenommen, die wir in der Verbandsarbeit weiterverfolgen werden.“



ANZEIGE

FUNKY

Funkmessgeräte von Techem: genaues Messen und komfortables Ablesen, 38 Mio. Mal weltweit.



techem

Niemand zu Hause? Macht nichts: Mit Techem Funkmessgeräten sind präzise Verbrauchsdaten verfügbar, ohne dass Wohnungen betreten werden müssen. Das spart Ablesetermine und damit jede Menge Zeit und Aufwand.

Techem Energy Services GmbH · Niederlassung Dresden · Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel. +49 351 83774-0 · www.techem.de

KALO
einfach persönlicher.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf



Clever wohnen leicht gemacht: Hans und Franz starten weiter durch

Es gibt Fragen, die in Mietshäusern immer wieder für Diskussionen sorgen: Mülltrennung zum Beispiel. Doch wie erklärt man seiner Mieterschaft auf charmante Weise, was bei der Sache mit den Tonnen zu beachten ist, ohne zu langweilen oder mit dem erhobenen Zeigefinger daherzukommen? Wir können da zwei verdienstvolle Mitarbeiter des Verbands wärmstens empfehlen: Hans und Franz. In ihren kultverdächtigen Tutorial-Videos erklären sie auf etwas schräge, aber immer informative und unterhaltsame Weise, worauf es beim Miteinander im Mietshaus ankommt. Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen können die Videos kostenlos auf allen ihren Kanälen verwenden, egal ob Website, Facebook, Kundenzentrum oder als Postkarte. Übrigens: In der neuesten Folge werden die beiden beweisen, dass das Thema Mülltrennung überaus sexy sein kann ...



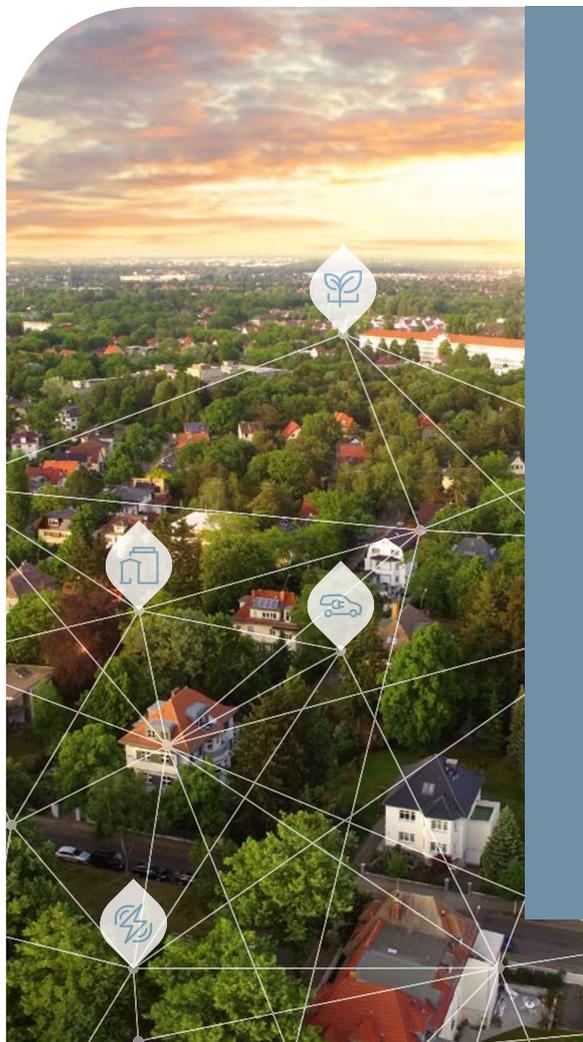
ANZEIGE

ENTWICKLUNG EFFIZIENTER UND KLIMA- FREUNDLICHER STÄDTE UND QUARTIERE

energielenker berät Kommunen, Wohnungswirtschaft und Stadtwerke auf dem Weg zu mehr Effizienz und Klimaschutz. In unseren Handlungsfeldern Energie, Gebäude, Mobilität und Umwelt erbringen wir folgende Leistungen:

- ▶ Energetische Sanierungsfahrpläne für Bestandsgebäude
- ▶ Energiekonzepte für Neubauten
- ▶ Umbau und Optimierung der Energie- und Wärmeversorgung
- ▶ Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien inkl. Nutzung von Eigenstrom, Mieterstrom und E-Mobilität
- ▶ Entwicklung neuer Nah- und Fernwärmeversorgungslösungen
- ▶ Planungsleistungen zur Umsetzung der Maßnahmen
- ▶ Strategieberatung Wohnungswirtschaft, Stadtwerke und Kommunen

Mehr Informationen unter: www.energielenker.de
Kontakt unter: info@energielenker.de





Intelligente **Softwarelösung**
für **Vermiet- und Kundenmanagement** in der Wohnungswirtschaft

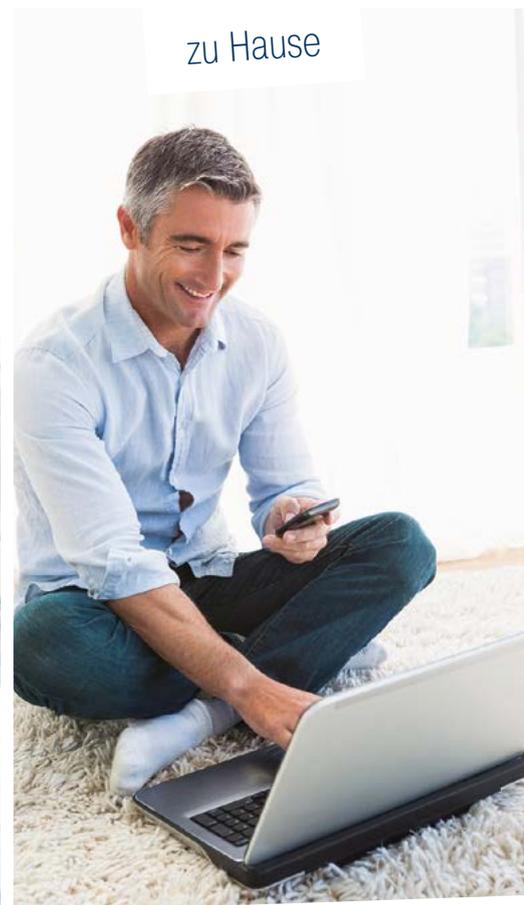
im Büro



unterwegs



zu Hause



raffiniertes
Interessenten-
management

Ticketsystem
Bestands-
mieter

digitale
Wohnungs-
abnahmen und
-übergaben

Kontroll-App

... und das ist noch lange nicht alles!

EIN WALDBLICK

Mehr Zuzug, weniger Leerstand, noch bessere Betreuung für ältere Mieter: Ein Projekt mit Weitblick sorgt in Bad Elster gerade für Aufsehen.

Wenn Gabriela Haas-Zens in diesen Tagen im Wohngebiet „Am Kuhberg“ in Bad Elster unterwegs ist, dann dauert es meist nicht lange und sie wird auf ihr neuestes Großprojekt angesprochen. „Das Interesse ist groß, was mich natürlich freut“, sagt die Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster. Rund 5,5 Millionen Euro investiert das Unternehmen gerade in den Ausbau eines ganz besonderen Objekts: Ein Plattenbau aus dem Jahr 1988 wird zum modernen Energieeffizienzhaus mit um-



fangreichem Service-Wohnen für Senioren und integrierter Tagespflege umgebaut. „Im Nachbarblock haben wir vor einigen Jahren ein ähnliches Projekt umgesetzt und waren anfangs unsicher, wie gut es angenommen wird. Inzwischen ist das Haus Waldblick komplett vermietet. Deshalb kommt jetzt der Waldblick II.“

Von den Erfahrungen aus dem ersten Haus kann das Unternehmen jetzt profitieren. „Wir haben zum Beispiel gemerkt, wie wichtig große Gemeinschaftsflächen sind“, so die WBG-Chefin. „Unsere älteren Mieter möchten selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben, aber



GENÜGT NICHT MEHR

zugleich eine intakte und herzliche Gemeinschaft um sich herum haben. Das bieten wir. Hier muss niemand allein sein.“ Im Waldblick II wird es aber auch komplett neue Angebote geben. „Die Diakonie, die wieder als Partner im Boot ist, wird im Erdgeschoss eine Tagespflege mit 23 Plätzen eröffnen – ein völlig neues Angebot in Bad Elster.“ Außerdem entstehen 54 vollsanierte und barrierefreie Wohnungen in unterschiedlichen Größen, von der Ein- bis zur Drei-Raum-Wohnung. So senkt die Gesellschaft auch den Leerstand, der vor allem bei kleinen Wohnungen vorherrschte. Fertig sein soll alles im Herbst 2021. „Wegen Corona hat die Genehmigungsphase etwas länger gedauert, aber sonst läuft alles nach Plan. Auf unsere vielen regionalen Partner ist eben Verlass.“ Rund 850.000 Euro Fördermittel, teils vom Freistaat und teils aus dem Bund-Länder-Programm zum Stadtumbau, bekam das Unternehmen bewilligt. So können trotz der aktuell hohen Baukosten die künftigen Mieten bezahlbar gehalten werden. „Der Preis ist letztlich aber nicht alles“, so die WBG-Chefin. „Wir spüren, dass den Menschen

auch die Wohnqualität wieder zunehmend wichtiger wird und sie auch bereit sind, für gut sanierte Wohnungen mit zusätzlichen Mehrwerten etwas mehr Geld auszugeben.“

Die erste Mieterin stand schon beim Baustart fest: Helga Dietrich wird aus Zwönitz nach Bad Elster ziehen, weil ihr das Konzept des Hauses und das Wohnumfeld so gut gefällt. „Wir haben nicht wenige Interessenten von außerhalb, einige geben sogar ihr Haus auf, um künftig gut betreut hier zu wohnen“, sagt Gabriela Haas-Zens. „Damit setzt sich der Trend aus dem ersten Haus fort. Auch dort wohnen viele ältere Menschen, die Bad Elster als neue Heimat entdeckt haben und zum Beispiel aus Berlin oder München hergezogen sind.“ So sorgt die kommunale Wohnungsgesellschaft nicht nur dafür, dass ältere und hilfsbedürftige Menschen in Bad Elster gut, sicher und bestens betreut bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden leben können, sondern beschert der Stadt zusätzlich auch einen nicht unwesentlichen Zuzug.



MIT DEM RICHTIGEN PARTNER DIGITALISIERUNG GESTALTEN

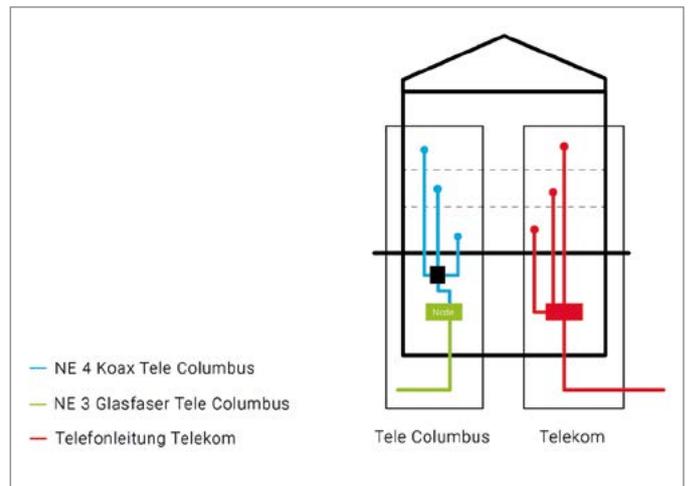
Die Pandemie hat uns einmal mehr gezeigt, wie wichtig die leistungsfähige Breitbandanbindung ist. Der durch Homeoffice und Homeschooling ausgelöste Digitalisierungsschub der Lern- und Arbeitswelt wird bleiben. Für den bedarfsgerechten Ausbau der Internetkapazitäten sind verlässliche Partnerschaften daher wertvoller denn je.

Die außergewöhnlichen Erfahrungen der Covid19-Pandemie haben gezeigt, auf wen für die Wohnungswirtschaft Verlass ist: Tele Columbus war mit seiner Marke PÿUR auch 2020 in der Lage, sich in unabhängigen Tests zur Netz- und Servicequalität der Fachzeitschrift „Connect“ deutlich zu steigern. Es ist ohnehin kaum zu übersehen, dass die Breitbandmessungen der Fachzeitschrift „Connect“ aber auch die Massenmessungen auf der Seite der Bundesnetzagentur immer klarer aufzeigen, wie deutlich sich die Leistung der Glasfaser-Kabelnetze inzwischen von den VDSL-Angeboten auf den Telefonleitungen absetzen.

KABELNETZE ESSENZIELL FÜR BREITBANDAUSBAU UND WETTBEWERB

In der diesjährigen Diskussion um eine mögliche Streichung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten der Kabelanlagen geht es im Kern um eine Schwächung dieser bewährten Partnerschaft. Fakt ist: Der Betrieb von zwei unabhängigen Breitbandinfrastrukturen im Haus führt nicht zu weniger, sondern zu mehr Wettbewerb und Wahlfreiheit für die Mieter. Tele Columbus steht zudem für eine Öffnung der glasfaserbasierten Kabelnetze für Drittanbieter. Künftig werden die PÿUR-versorgten Kabelhaushalte bspw. die Möglichkeit haben, sich für Produkte von Telefónica zu entscheiden. So profitieren Mieter und Bewohner von mehr Auswahl und von transparenter, marktbasierter Preisbildung.

Gemeinsam können wir die vor uns liegende Herausforderung, die Glasfaser immer weiter in die Wohnungen zu treiben, meistern. Unsere gelebte Nähe zum Kunden und unser Wissen um das Geschäft der Wohnungswirtschaft machen den Unterschied. Nutzen Sie unsere Erfahrung und Flexibilität als Dienstleister der Wohnungswirtschaft, denn am Ende führen nur echte Partnerschaften zu langfristigem Erfolg.



Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
 Mehr Bandbreite.
 Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PÿUR
 Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com

Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee, 10553 Berlin, Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG ISO 9001:2015 ff. AKG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/Impressum aufgelistet sind; Stand 10/2020

EAD Funkablesung

Heizkosten-Verbrauchserfassung ohne Betreten der Wohnung



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

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

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

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

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

Dresden

EAD Detlef Buchholz Wärmedienst

Stauffenbergallee 81, 01099 Dresden
Tel.: 0351-3190305, Fax: 0351-3190307
E-Mail: ead-dresden@t-online.de
www.ead-dresden.de

Freiberg

EAD Hermann Hammer GmbH

Münzbachtal 46, 09599 Freiberg
Tel: 03731-200622, Fax: 03731-200623
E-Mail: info@ead-hammer.de
www.ead-freiberg.de

Leipzig

EAD Leipzig GmbH

Merseburger Str. 200, 04178 Leipzig
Tel: 0341-92 64 30, Fax: 0341-92 64 329
info@leipzig.ead-systeme.de
www.ead-leipzig.de



**Heizkostenabrechnungsdienst
regional - innovativ - effizient**



Open Metering System

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

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

**Ihr Partner
in Ihrer Nähe**



www.ead-heizkostenabrechnung.de

KLEINE BOX, GROSSES ZIEL: EIN MENSCHENWÜRDIGES ZUHAUSE

Wie verschafft man notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause, gibt ihnen Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung? Drei aktuelle Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. zeigen, wie es gehen kann:

Mit dem Bau von Häusern in Selbsthilfe, Brennholzsparenden Kochherden, Toiletten mit Waschmöglichkeiten, der Fortbildung zu Ernährung und Gesundheit und der dualen Maurerausbildung verbessert die DESWOS die Lebensgrundlagen von 60 Familien im Dorf Mirazul del Llano in Nicaragua.



Nach hunderten Lebensmittelpaketen und Hygienartikeln für 510 Kita-Familien im Township Mfuleni bei Kapstadt in Südafrika, als die Ernährungslage im

Township wegen der Corona-Pandemie im September so schlimm war, setzt die DESWOS ihre gewohnte Projekthilfe fort: Mit dem Umbau ausgedienter Seecontainer zu Kindertagesstätten erhalten hunderte Kleinkinder eine liebevolle frühkindliche Förderung und die Erzieherinnen eine pädagogische Weiterbildung.

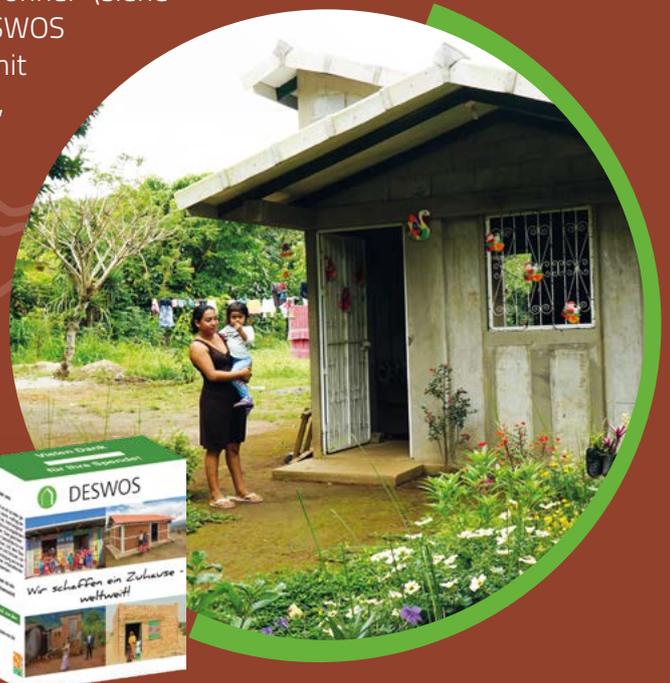


Das vom Bürgerkrieg in den 80er Jahren geprägte und bis heute fast verlassene Dorf Cinquera in El Salvador wird wieder zum Leben erweckt: Für 50 Familien, alles Rückkehrer sowie verarmte Bewohner (siehe Foto), fördert die DESWOS

den Bau eines Hauses mit Toilette und Waschküchen, bildet zehn Jugendliche zu

Maurern aus und fördert den Aufbau eines sanften Ökotourismus in der besonderen Tropenwald-Region.

Um auch künftig Projekte wie diese umsetzen zu können, ist die DESWOS auf Unterstützung angewiesen. Eine Möglichkeit zu helfen ist die DESWOS-Spendenbox, mit der Unternehmen, ihre Mitarbeiter und Kunden zu Multiplikatoren werden. Jetzt anfordern und gemeinsam Spenden für den guten Zweck sammeln: 0221 5798937 bzw. astrid.meinicke@deswos.de.



The logo for enviaM-Gruppe features the word 'envia' in a white, lowercase, sans-serif font, followed by a large, white, stylized 'M' that is partially enclosed by a white swoosh. To the right of the 'M' is the word 'Gruppe' in a white, uppercase, sans-serif font. The entire logo is set against a dark blue background with a full moon and stars.

envia^M-Gruppe

A photograph showing a group of sheep in a grassy field in the foreground. In the background, there are several modern, multi-story apartment buildings with white facades and blue-tinted windows. The sky is clear and blue.

Sie entspannen. Wir zählen.
Digitale Heizkostenabrechnung
von enviaM

Messdienste und Verbrauchsabrechnung aus einer Hand

Unsere enviaM Energiemanager beraten Sie gern in einem persönlichen Gespräch über Ihre Möglichkeiten rund um die digitale Heizkostenabrechnung. Sie sind zu erreichen unter:

 0371 482-2344 oder 0345 216-2415

 immobilienwirtschaft@enviaM.de

GEWINNER DER KRISE I: IMMOBILIENPREISE STEIGEN ÜBERRASCHEND STARK



Kurzarbeit, drohende Insolvenzen, Angst vor Jobverlust: Krisenzeiten, wie wir sie gerade erleben, bekommt normalerweise auch der Immobilienmarkt negativ zu spüren. In Deutschland ist derzeit allerdings das Gegenteil der Fall: Die Preise für Wohnimmobilien kletterten im dritten Quartal 2020 so stark wie seit Ende 2016 nicht mehr. Um 7,8 Prozent stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr, so eine aktuelle Schätzung des Statistischen Bundesamts. Auch verglichen mit dem vorherigen Quartal ergibt sich ein Plus von immerhin 2,6 Prozent. Offenbar investieren die Menschen gerade jetzt verstärkt in ihr Zuhause, das in der Pandemie stark an Bedeutung gewonnen hat. Langfristig könnte der Trend zum Home-Office auch dazu führen, dass auch ländliche Regionen stärker und schneller als gedacht von der aktuellen Entwicklung profitieren.



Auch die Möbelanbieter gehören zu den großen Profiteuren der Krise. Der Online-Händler „home24“ beispielsweise konnte seinen Umsatz im dritten Quartal um sagenhafte 54 Prozent im Vergleich zum Vorjahr steigern und rechnet für das Gesamtjahr mit einem stolzen Umsatzwachstum von um die 40 Prozent. Als Ikea während des Lockdowns seine Filialen schließen musste, stieg der Online-Umsatz in der gleichen Zeit so rasant, dass die Verluste aus dem stationären Handel mehr als ausgeglichen wurden. Unter dem Strich stehen für das Geschäftsjahr 2019/2020 (30. August) in Deutschland Erlöse von 5,33 Milliarden Euro in den Büchern, was einem Plus von 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Krise? Welche Krise? Besonders gefragt waren übrigens Büromöbel. Das Home-Office lässt auch hier freundlich grüßen.

GEWINNER DER KRISE II: ES WIRD AUFGEMÖBELT



Wird die Wohnungssuche in Berlin dank des Mietendeckels nun einfacher? Das Gegenteil ist der Fall, wie eine aktuelle Analyse des Portals „ImmoScout24“ zeigt. Zwischen September 2019 und September 2020 ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen in Berlin demnach um 41,5 Prozent geschrumpft. Zum Vergleich: In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart stieg die Zahl der Mietwohnungen, die auf dem Portal inseriert wurden, im selben Zeitraum im Schnitt um 35,3 Prozent an. Die Verknappung des Angebots in Berlin führt naturgemäß zu einer noch stärkeren Nachfrage nach den verbliebenen Wohnungsangeboten: Die Anzahl der Kontaktanfragen pro Inserat ist stark angestiegen. Bei Wohnungen, die vor 2014 fertiggestellt wurden und somit besonders vom Mietendeckel betroffen sind, lag die Zahl der Anfragen pro Inserat im September sagenhafte 172 Prozent höher als im gleichen Monat des Vorjahres.

ANALYSE: MIETENDECKEL VERSCHÄRFT DIE PROBLEME



URTEIL: KATZENNETZ AM BALKON DARF BLEIBEN



Erlaubt ein Vermieter Haustiere, dann muss er auch Katzennetze am Balkon hinnehmen. Das hat ein Berliner Amtsgericht entschieden. Im konkreten Fall hatte eine Vermieterin sich an einem solchen Netz gestört und wollte durchsetzen, dass es vom Balkon verschwindet. Das Gericht erteilte ihr jedoch eine Absage und führte zur Begründung aus, dass es bei gestatteter Haustierhaltung einer Katze auch möglich sein müsse, an die frische Luft zu gelangen, ohne Nachbarn zu stören oder Singvögel zu jagen. Zudem sei das Netz ohne einen Eingriff in die Bausubstanz angebracht worden.



ICH MEINTE RATSCHLAG, NICHT RADSCHLAG



Sichere Beratung auch in unsicheren Zeiten:
Wir sind für Sie da.

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 | post@dr-winkler.org

30

JAHRE
ERFAHRUNG