

AD1 K11 T20 U21 E05 L12 L12



„DRINGEND NOTWENDIG IST
EIN **REALISTISCHER
BLICK** UND EIN
NEUBEGINN.“

Sachsens Ministerpräsident
Michael Kretschmer
im vdw-Interview

AN FOLGENDEN



SPEZIAL
Ein Road-Trip durch Sachsens
Wohnungswirtschaft

SCHWERPUNKT
Neue Investitionen statt
alter Schulden

Editorial



Es lässt sich nur noch schwer kommentieren, was insbesondere in der Berliner Politik passiert. Nicht, dass es nicht genug gibt, was sich kommentieren lässt: Die Frage ist nur, soll es mit Verbitterung, Wut, Ironie oder Ignoranz begleitet werden. Gesagt wurde schon fast alles darüber: Versagen, Chaos, Unbeständigkeit, ... Die Liste ist lang und passt schon seit viel zu langer Zeit als Beschreibung. Wenn das Bundesverfassungsgericht nun auch noch offiziell bescheinigt, dass der Bundeshaushalt nicht regelkonform aufgestellt worden ist und dass das ausgerechnet auch noch die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Fördermittel betrifft, dann ist das eine Bestätigung der eben genannten Aufzählung und der damit verbundenen Probleme, damit umzugehen.

Doch dieser Ohnmacht, die die eigentlich Mächtigsten des Landes demonstrieren, darf nicht mit der gleichen Einstellung begegnet werden. Zu viel steht auf dem Spiel, insbesondere für die Wohnungswirtschaft und die Menschen, die bei uns leben, als dass man sich abwendet. Und vielleicht liegt in der nun sogar amtlich attestierten Krise und Notlage auch eine große Chance. Wenn die Verantwortlichen endlich, wenn auch leider viel zu spät und auch nicht von selbst, in der Realität angekommen sind und merken, dass man bei ambitionierten Zielen auch diejenigen mitnehmen muss, die diese umsetzen sollen, dann ist das schon einmal ein Fortschritt. Wir werden jedenfalls nicht müde, die Politik auf den Boden der Tatsachen zurückzuholen.

Und einer solchen Ohnmacht lässt sich auch damit begegnen, sich auf die eigenen Stärken zu besinnen. Diese aktuelle Ausgabe unseres Verbandsmagazins zeigt einmal mehr, wie präsent und vielfältig der positive Einfluss unserer Mitgliedsunternehmen ist, für die eigenen Mieter wie auch für die Kommunen, die Region und das gesamte Land. Das Selbstbewusstsein, das sich daraus ergibt, muss noch viel stärker gezeigt werden, so dass es auch bei allen entsprechend ankommt. Es muss klar sein, und zwar unmissverständlich, dass wir nicht alles hinnehmen werden und dass wir zu Recht erwarten, gehört und unterstützt zu werden. Es muss klar sein, welchen unschätzbaren Wert die organisierte und sozial orientierte Wohnungswirtschaft für die Gesellschaft und das funktionierende Miteinander in dieser hat.

Wenn das klar ist und allen Verantwortlichen bewusst, dann ist auch klar, dass deren Ohnmacht keineswegs mit Ignoranz oder Spott begegnet werden darf. Die Herausforderungen werden nicht kleiner und es hilft am Ende nichts, sich über das Versagen anderer zu freuen. Wir müssen mit aller Kraft zeigen, was wir brauchen und wie es gelingen kann, weiterhin bezahlbares und attraktives Wohnen auf dem Land wie auch in den Metropolen zu gewährleisten. Genau das ist es, wofür die beim vdw Sachsen organisierten Unternehmen stehen. Und so gehen wir selbstbewusst und entschlossen das Jahr 2024 an, wohl wissend, worauf es ankommt: auf unsere eigenen Stärken und dass wir diese auch zeigen, ohne dabei aber überheblich zu werden. Wir wissen schon immer, dass wir die Menschen mitnehmen müssen. Näher als wir ist keiner an ihnen.

*Ihr Alexander Müller
Verbandsprecher vdw Sachsen*



INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 SPEZIAL**
Ein Road-Trip durch die sächsische Wohnungswirtschaft – Teil 2
- 12 IM DIALOG**
Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer im vdw-Interview
- 16 SCHWERPUNKT**
„Und es hat BIM gemacht ...“
- 18 IM DIALOG**
Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- 20 SCHWERPUNKT**
Neue Investitionen statt alter Schulden: Warum Sachsen das Problem DDR-Altschulden endlich anpacken muss
- 24 VERBANDSGESCHEHEN**
 - vdw Sachsen in engem Austausch mit der Politik
 - Vorgestellt: Tilo Koch, neuer Vorsitzender des Verbandsrats
 - Jetzt noch individueller: Die weiterentwickelte Kampagne „Wir geben Sachsen Gesicht & Seele“
 - Wohnungspolitik: vdw Sachsen setzt Themen
 - Neue Akzente für die Stadtentwicklung der Zukunft
 - Auf Wachstumskurs: vdw Sachsen begrüßt neues Mitgliedsunternehmen
- 36 ENGAGEMENT**
 - Thalheim: Perfekt wohnen im Alter
 - Bad Elster: Ein Wohngebiet blüht auf
 - Werdau: Eine ganz besondere Partnerschaft
- 46 BILDUNG**
 - Aus Wissen Zukunft bilden: Die neue Ausgabe des Magazins „BILDUNG AKTUELL“ ist da
- 48 WELT UND WOHNEN**
 - Bahn-Unternehmen erforscht perfektes Wohnen für Schichtarbeiter
 - Berlin: Nur noch kleine Wohnungen für Singles?
 - Bauwirtschaft am stärksten von Insolvenzen betroffen
 - BGH: Neben- und Einzimmerwohnungen dürfen untervermietet werden
- 50 TERMINE 2024**
 - Regionaler Erfahrungsaustausch: Bad Dübau, Niesky, Thalheim
 - Treffen der Fachausschussvorsitzenden
 - Parlamentarischer Abend
 - Verbandstag 2024

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.):
Alexander Müller, Verbandsprecher vdw Sachsen

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

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:
myunique 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 Gröber GmbH & Co. KG – Chemnitz

Fotos und Illustrationen:
© Sächsische Staatskanzlei/Foto: Pawel Sosnowski, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, travelview/shutterstock, Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH, Sina Eitzmer Photography/shutterstock, Torgauer Wohnstätten GmbH, Grimmair Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB), Jan Adler/shutterstock, GGZ – Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH, Michael Kretschmer/CDU Landesverband, fellendorf GmbH, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, KfW Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH, WfH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB), Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“, Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster, Gebäude- und Grundstücksverwaltungs-GmbH Werdau, Kindena/shutterstock, Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft, OBB, Scheibelecker, Patino/shutterstock, Lisa-S/shutterstock, PIXEL, to the PEOPLE/shutterstock, vdw Sachsen, myunique GmbH

Produktionsjahr: 2023

Copyright by:
vdw Sachsen und myunique GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
17. Mai 2024

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

TEIL 2

Ein Road-Trip

durch die sächsische Wohnungswirtschaft

Ortstermin in Leipzig: Mit einer weiteren Grundsteinlegung zeigt die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, dass ihr Neubauprogramm trotz schlechter Rahmenbedingungen nicht aus dem Takt kommt: Im Musikerviertel, einer beliebten Wohngegend, lässt sie 104 neue Wohnungen entstehen. Das Projekt ist Teil der dritten Neubauetappe der LWB mit neun Vorhaben – und es ist die erste Etappe unseres herbstlichen „Road-Trips“, der uns diesmal nach Nord- und Westsachsen führt.

In die Aufbruchsstimmung, die an diesem Tag auf der Baustelle in Leipzig herrscht, mischen sich auch nachdenkliche Töne. Der erfolgreiche Baustart in der Robert-Schumann-Straße kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sich weiter verschlechtert haben. Ein großes Unternehmen wie die LWB mit mehr als 36.700 Wohnungen in einer beliebten Metropole kann damit besser umgehen als eine kleine Wohnungsgesellschaft auf dem Land mit hohem Leerstand. Aber auch in Leipzig sieht man die aktuelle Entwicklung nicht

ohne Sorge. „Es gab schon bessere Zeiten fürs Bauen – das ist uns allen bewusst“, sagt Kai Tonne, Geschäftsführer Finanzen und Vermögenssteuerung. „Auch die LWB hat keine Zauberformel für wirtschaftliches Bauen. Um jeden Preis können wir uns das nicht leisten.“ Bei seinen Investitionsentscheidungen fahre das kommunale Unternehmen mehr denn je auf Sicht, ergänzt Doreen Bockwitz, Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau. „Wir beobachten den Markt sehr genau. Hier gibt es viele Einflussfaktoren,

darunter die Baupreise, die Entwicklung des Zinsniveaus, Klimaschutzanforderungen und beispielsweise der wachsende Fachkräftemangel.“

Wie alle kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen ist auch die LWB mehr als „nur“ Vermieter. Sie übernimmt in vielen Bereichen soziale Verantwortung und agiert bei der Mietentwicklung zurückhaltend. Um ihren Aufgaben auch in Zukunft gerecht werden zu können, muss die Gesellschaft aber trotzdem auf die Noten schauen – nicht nur im



Musikerviertel. „Alles, was wir einnehmen, investieren wir in unsere Be-

stände und Quartiere, in soziale und nachhaltige Projekte, den Klimaschutz und die Modernisierung der Services“, erklärt Kai Tonne. „Deshalb können wir es uns einfach nicht leisten, unwirtschaftlich zu sein.“ Das gilt nicht nur für die Neubauprojekte, sondern auch für die vielfältigen Investitionen in die Bestände. Ende des Jahres schließt die LWB zum Beispiel die mehrjährige Sanierung ihrer Plattenbaubestände im Stadtteil Schönefeld ab. Mehr als 20 Millionen Euro wurden allein hier investiert – zum Beispiel in 527 neue Balkone, energetische Maßnahmen an den Gebäuden und neue Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Bei künftigen Investitionen in die Bestände wird auch die Wärmewende eine große Rolle spielen. „Leipzig wird im Wärmesektor nur klimaneutral werden können, wenn die LWB mit ihrem großen Wohnungsbestand wichtige Meilensteine setzt“, unterstreicht Oberbürgermeister Burkhard Jung die Bedeutung des Wohnungsunternehmens. Die Herausforderungen werden nicht kleiner, aber bei der LWB ist man vorbereitet.



Wir verlassen Leipzig in Richtung Norden und werden in Delitzsch von einem fast komplett leerstehenden Bahnhofsgelände empfangen. Der Untere Bahnhof ist eines der aktuellen Projekte, die bei André Planer, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH (WGD), auf dem Tisch liegen. „Als das Gebäude vor der Zwangsversteigerung stand und auch ein Abriss diskutiert wurde, haben wir es gekauft und werden es jetzt sanieren“, kündigt er an. Das neue Nutzungskonzept ist vielseitig: im Dachgeschoss flexible Arbeitsplätze mit Büroräumen, Coworking-Bereichen, Business-Lounges, Konferenz- und Tagungsräumen. Ankermieter für das Obergeschoss soll die Volkshochschule werden. Im Erdgeschoss sind unter anderem ein Café und ein Buchhandel geplant. Geschützte Fahrradstellplätze und eine Fahrrad-Service-Station sollen eine umweltfreundliche Anschlussmobilität ermöglichen. Kein klassisches Projekt für eine Wohnungsgesellschaft, könnte man meinen, aber André Planer denkt dabei einen Schritt weiter: „Bahnhöfe haben städtebaulich die alten Stadteingänge abgelöst und kaum ein Ort hat so viel Einfluss auf den ersten Eindruck einer Stadt“, sagt er. Die Innenstadt grenzt direkt an, es gibt viele Synergien. „Wir betreiben mit dem Projekt auch Stadtentwicklung, denn wir

haben als kommunales Unternehmen nicht nur unsere Wohnungen im Blick, sondern auch das Wohnumfeld und eine attraktive Stadt als Ganzes.“ Anfang 2024 soll die Sanierung beginnen.

Wenn der Bahnhof fertig ist, wird er perspektivisch auch viele neue Fachkräfte begrüßen: In Delitzsch entsteht in den kommenden Jahren ein Standort des neuen Großforschungszentrums CTC zur Transformation der Chemieindustrie. Rund 700 neue Arbeitsplätze sollen entstehen, der Bedarf an Wohnraum wird also steigen und die WGD hat aktuell einen Leerstand von nur zwei Prozent – die Zeichen müssten also klar auf Neubau stehen. „Wir haben auch ein Baugebiet im Blick, dort wollen wir 100 bis 120 neue

Wohnungen entstehen lassen, aber es geht aktuell einfach nicht“, schildert André Planer. „Unter den aktuellen Rahmenbedingungen können wir nicht bauen und müssen das Projekt verschieben.“ Die schwierige Lage macht sich auch bei Sanierungen bemerkbar. Im Delitzscher Norden saniert die WGD gerade einen WBS-70-Plattenbau, der mit vielen Vier-Raum-Wohnungen vor allem für Familien interessant ist. „Wir haben bei dem Projekt allerdings viele Kostensteigerungen gehabt, so dass es sich unter dem Strich trotz Fördermitteln deutlich schlechter rechnen wird als ursprünglich geplant.“ Wer als Mieter im Herbst 2024 einziehen möchte, braucht einen Wohnberechtigungsschein. „Das ist Bedingung wegen der Förderung, ich kenne aber viele Beispiele aus anderen Städten, wo es schwer war, dann die entsprechenden Mieter zu finden“, sagt WGD-Chef André Planer. „Hier bräuchte es deutlich flexiblere Lösungen für die künftige Vermietung.“ Gleiches gilt für die Energie- und Wärmewende: Auch hier fehlt es der WGD nicht an Ideen, wohl aber an verlässlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung. Bei einem innovativen Projekt rund um Balkon-Solarkraftwerke zum Beispiel



LEIPZIG

DELITZSCH

fehlt eine vernünftige Förderung für den Vermieter. „Wir wollen die Module direkt in die Brüstungen von 40 neuen Balkonen einbauen, weil eine einheitliche Lösung besser ist als ein Wildwuchs an experimentellen Einzellösungen der Mieter. Das setzen wir jetzt auch ohne Förderung um, aber die Rahmenbedingungen sind einfach nicht zufriedenstellend.“ Es wäre viel mehr möglich, aber immer wieder wird das Wohnungsunternehmen ausgebremst.

Auf der Landstraße von Delitzsch nach Torgau – Eilmel-

dung: Das Bundesverfassungsgericht hat die Umschichtung der Coronahilfen zu Gunsten des Klima- und Transformationsfonds KTF für verfassungswidrig erklärt. Damit fehlen der Bundesregierung jetzt 60 Milliarden Euro, die sie für Förderzwecke zum Klimaschutz einsetzen wollte – einen bedeutenden Teil auch im Gebäudebereich. „Die Folgen lassen sich noch nicht genau abschätzen“, sagt uns Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Bundesverbands GdW. „Wir haben direkt nach dem Urteil zunächst die Botschaft bekommen, dass die Programme zur Gebäudesanierung und zu klimafreundlichem Neubau sowie das Förderprogramm für Wohneigentum zumindest gesichert seien für 2024.“ Wie es mit dem Bundeshaushalt nun weitergeht, ist zu diesem Zeitpunkt völlig offen. „Der Wohnungswirtschaft droht – mal wieder – ein Förderchaos.“

In Torgau, der nördlichsten Kreisstadt Sachsens, blickt man nicht nur wunderschön über die Elbe, sondern auch über den „Großen Teich“. In direkter Nähe zu dem Naherholungsgebiet hat die Torgauer Wohnstätten GmbH gerade ihren aktuellsten Neubau eingeweiht. Knapp 3 Millionen Euro hat der kommunale Großvermieter hier investiert – und das, wie auch beim letzten Neubau, komplett ohne Fördermittel. „Wir haben es wieder frei finanziert, weil die

Förderprogramme einfach nicht gepasst haben“, sagt Geschäftsführer Andreas Huth. „Die Rahmenbedingungen sind momentan relativ schlecht, aber für dieses Projekt konnten wir noch relativ gute Ausschreibungsergebnisse erzielen und auch noch eine recht günstige Finanzierung an Land ziehen.“ So lagen die Entstehungskosten bei unter 3.000 Euro pro Quadratmeter. Trotz allem sind die Nettokaltmieten mit um die 10 Euro etwa doppelt so hoch wie die durchschnittlichen Nettokaltmieten des Unternehmens. „Günstiger können wir Neubau bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht anbieten“, sagt Andreas Huth. Angesichts der aktuellen Lage können die Torgauer Wohnstätten auch nicht jedes Projekt umsetzen, das sie im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung und der Weiterentwicklung der Bestände gern in Angriff nehmen würden. Aktuellstes Beispiel ist eine stadtbildprägende herrschaftliche Villa im Zentrum Torgaus. „Wir hatten vor, diesen besonderen Altbau zu sanieren“, schildert Geschäftsführer Andreas Huth, „aber die Anforderungen des Denkmalschutzes einerseits und der geforderte Effizienzhausstandard andererseits machen das Projekt für uns unmöglich. Sowohl technologisch als auch kostenseitig lässt es sich bei dieser Liegenschaft einfach nicht umsetzen.“

Auch bei der Wärmewende wird viel davon abhängen, ob bezahlbare und umsetzbare Lösungen möglich sind. „Ein Beispiel: Wir haben schon vor drei Jahren versucht, auf Wärmepumpen zu setzen im Neubau und bei bestimmten Umbauten – es ließ sich mit der Infrastruktur und den Kosten nicht umsetzen.“ Bis die kommunale Wärmeplanung und der Markt zukunftsichere Lösungen ermöglichen, wird es noch einige Zeit dauern. „Wir müssen im Bereich energetische Sanierung aber Investitionsentscheidungen treffen. Das wird noch eine große Herausforderung.“ Ein zweites Feld, das ihm und seinem Team mit Blick auf die nächsten Jahre Sorgen bereitet, ist der soziale Zusammenhalt in den Quartieren. „Wir merken, dass die Stimmung unter den Menschen gereizt ist und eine generelle Unzufriedenheit mit den aktuellen



Durchbruch für Millionen Mieter: Glasfaser – kostenlos für GdW-Mitglieder

Millionen Mieter sollen schneller einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung erhalten: Die Telekom und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. verständigten sich auf ein Positionspapier, das Wohnungsunternehmen mehr Sicherheit und Flexibilität, aber auch eine bedeutende finanzielle Entlastung verspricht.

Die Telekom bietet diesen Unternehmen den kostenlosen Bau und Betrieb von Glasfasernetzen bis in die Wohnung (FTTH, Fiber to the Home) an. Dabei bleibt es den Mietern freigestellt, ob sie den Glasfaseranschluss nutzen wollen – und welchen Anbieter: Die Telekom transportiert über ihre Glasfasernetze nicht nur die eigenen Dienste, sondern grundsätzlich auch die ihrer Wettbewerber. Diese Anbieteroffenheit und Wahlfreiheit für den Mieter, eine schier unerschöpfliche Kapazität, aber auch ein deutlich geringerer Strombedarf unterscheiden den Glasfaseranschluss der Telekom vom Kabelanschluss. Die Regierungsparteien haben daher das Ziel einer flächendeckenden Versorgung mit Glasfaser bis in die Wohnungen in den Koalitionsvertrag aufgenommen.

GdW und Telekom einigen sich über FTTH-Glasfaseranschluss

Das Positionspapier von Telekom und GdW gibt Wohnungsunternehmen mehr Handlungsspielraum beim Anschluss ihrer Grundstücke und Wohnungen: Verträge und Planungsunterlagen werden vereinfacht, die Kommunikation besser abgestimmt. Auch die Vielfalt der Wohnungsunternehmen und ihrer Geschäftsmodelle soll individueller berücksichtigt werden.

Leistungstarker Vollversorger

Als leistungsstarker Vollversorger für Internet, TV und Telefonanschlüsse bietet die Telekom bereits jetzt für fast sechs Millionen Haushalte einen Glasfaseranschluss. Dieses Jahr will die Telekom drei Millionen Glasfaseranschlüsse bauen. Dafür tätigt die Telekom in den nächsten Jahren mit 30 Milliarden Euro die größte Investition ihrer Geschichte. Die Immobilienwirtschaft ist dabei ein Motor: Private und kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Hauseigentümer, Projektentwickler und Bauträger sind wichtige Treiber für das Ausbautempo. Durch eine neue, regionale Organisationsstruktur will die Telekom ihre Nähe und Vertrauensbasis zur Immobilienwirtschaft in Stadt und Land weiter stärken.

Gemeinsame Werte: Sicherheit, Stabilität und Seriosität

„Der Glasfaserausbau in Deutschland kann nur gelingen, wenn Netzbetreiber die Vielfalt und die individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft verstehen und ihre Verträge, Technik und Kommunikation darauf zuschneiden“, kommentiert GdW-Präsident Axel Gedaschko. Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom: „Kommunen und Immobilienbranche wünschen sich Sicherheit, Seriosität und Stabilität in der Medienversorgung – nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch in der Geschäftsbeziehung. Uns verbinden gemeinsame Werte und eine gemeinsame Verantwortung für Deutschland. Deshalb freuen wir uns, unsere Partnerschaft weiterentwickeln zu können.“



Glasfaser gehört in jede Wohnung: GdW-Präsident Axel Gedaschko (links) und Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom sind sich einig.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

E-Mail: wohnungswirtschaft@telekom.de
Rufnummer für Wohnungsunternehmen:
0800 33 0 3333

www.telekom.de/wohnungswirtschaft



Entwicklungen zu verzeichnen ist“, sagt Andreas Huth. „Ich bin froh, dass wir sehr gute, qualifizierte Mitarbeiter haben, die damit umgehen können. Aber allein wird die Wohnungswirtschaft Probleme, die sich zum Beispiel durch überforderte Nachbarschaften aufgrund der Flüchtlingsthematik ergeben, nicht lösen können.“

Die Unterbringung von Geflüchteten und die Wahrung des sozialen Friedens in den Quartieren – eine Herausforderung, die viele Wohnungsunternehmen umtreibt, wie sich auch im rund 50 Kilometer entfernten Grimma zeigt.



„Die Bereitstellung des Wohnraums funktioniert gut, weil wir frühzeitig Rahmenverträge mit dem Landkreis abgeschlossen haben“, schildert Katrin Hentschel, Geschäftsführerin der Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB). „Die Probleme beginnen, wenn die Geflüchteten nach einer bestimmten Zeit nicht mehr von der Ausländerbehörde betreut werden. Dann fallen sie meist aus den Rahmenverträgen heraus, benötigen neuen Wohnraum und die GWB findet in der Folge weder Unterstützung noch Ansprechpartner.“ Die größte Schwierigkeit jedoch ist, dass die Wohnungsgesellschaft nicht mehr viel freien Wohnraum hat, den sie so günstig anbieten kann, dass er den Vorgaben der Kosten der Unterkunft entspricht. „Die Sätze sind so gestaltet, dass inzwischen nur noch bestimmte Wohngebiete oder einzelne Gebäude dafür in Frage kommen“, erläutert die GWB-Chefin. „Dennoch müssen wir mit Weitblick steuern, wie viele Flüchtlinge pro Objekt bzw. Hauseingang ein neues Zuhause finden, um den sozialen Frieden in gegenseitigem Respekt zu wahren.“ Dieser Zielkonflikt lässt sich immer schwerer auflösen. „Generell fehlen

auch wirklich strukturierte und zielführende Integrationsmaßnahmen. Das Thema wird immer nur begrenzt auf die Unterbringung, das reicht aber bei Weitem nicht.“

Ein großes Bauprojekt, das die GWB in den vergangenen Jahren viel Kraft gekostet hat, steht in diesen Tagen kurz vor dem Abschluss. Die „Stecknadel“, so der Spitzname des markanten Hochhauses in Grimma, ist im bewohnten Zustand für rund 3,5 Millionen Euro seniorengerecht saniert worden – und während dieses Projekts kam es für die GWB ganz dick: Corona, Baukostenexplosion, Lieferengpässe. Zugleich musste immer Rücksicht auf die größtenteils hochbetagten Mieter genommen werden. „Die komplexe Sanierung erfolgte strangweise und immer nach Fertigstellung eines Stranges sind die Mieter mit umfassender Unterstützung der GWB umgezogen“, erzählt Katrin Hentschel. „Das war eine riesige Herausforderung, ich habe jeden Mieter und jede Mieterin persönlich kennengelernt und musste auch feststellen, dass sich bei vielen älteren Menschen die eigene Familie kaum für sie interessiert. Das war erschreckend und hat mich sehr bewegt.“ Zwischen Umzugskartons, Möbelrücken und Gardinenstangen stand das GWB-Team dann auch vor dem Problem, dass die Bauarbeiten wegen Corona vorübergehend eingestellt werden mussten und im Anschluss Lieferengpässe drohten. Pragmatische Lösung: Kurzerhand wurden Wohnungen im Haus zu Materiallagern umfunktioniert, damit frühzeitig in entsprechenden Größenordnungen eingekauft werden konnte. So schaffte man es, sogar unterhalb der Kosten schätzung aus dem Jahr 2019 zu bleiben. Jetzt ermöglicht die „Stecknadel“ es Menschen bis ins hohe Alter, selbstbestimmt leben zu können – ohne Barrieren, gut betreut durch den Verein BSW, mit vielfältigen Aktivitäten und in einer herzlichen Gemeinschaft.

Spürt man auf dem Wohnungsmarkt in Grimma noch die Nähe zu Leipzig? „Auf dem Mietwohnungsmarkt profitieren wir davon nicht, aber bei der Erschließung von Bauflächen merken wir den Drang aus Leipzig“, sagt GWB-Geschäftsführerin Katrin Hentschel. Am deutlichsten zeigt sich das am Rappenberg nordwestlich der Altstadt, wo die GWB durch Entwicklung und Erschließung von Brachflächen gerade ein neues Wohngebiet mit viel Grün entstehen lässt. Im ersten Bauabschnitt mit 1,2 Hektar wurden 23 Baugrundstücke erschlossen und vermarktet. Nachdem die

Bauplätze wesentlich überzeichnet waren, schloss man einen zweiten Bauabschnitt mit sage und schreibe 8,3 Hektar an. „Wegen vieler Auflagen hat sich der Planungsprozess leider sehr in die Länge gezogen, aber jetzt ist die Erschließung so gut wie abgeschlossen. Zwei Drittel der Grundstücke sind schon verkauft und werden bereits bebaut, die ersten beiden Familien sind auch schon eingezogen.“ Die GWB plant auch, selbst ein Mehrfamilienhaus zu bauen – trotz schwieriger Rahmenbedingungen. „Was uns insgesamt am meisten zu schaffen macht, ist die überbordende Bürokratie“, sagt die Geschäftsführerin zum Abschluss unseres Gesprächs. „Taxonomie, Nachhaltigkeitsberichterstattung, Solarpaket, Wachstumschancengesetz, Hinweisgeberschutz, CO₂-Aufteilung, Trinkwasserverordnung, Telekommunikations- und Geldwäschegesetz, immer neue Überraschungen bei Förderprogrammen ... Wir sind 17 Leute im Team, darunter fünf technische Mitarbeiter. Mehr als 200 Quadratkilometer umfasst das Gebiet, in dem wir 1700 Einheiten verwalten und im eigenen Bestand haben. Wie sollen wir die viele zusätzliche Bürokratie leisten?“

Auf dem Weg nach Zwickau, der letzten Station unseres „Road-Trips“, erreicht uns die Meldung, dass die KfW einen vorläufigen Antrags- und Zusagestopp für vier Förderprogramme im Bereich Bauen und Wohnen verhängt hat, darunter die Programme für altersgerechtes Bauen und energetische Stadtsanierung. Das Haushaltschaos in Berlin nimmt weiter Fahrt auf. „Diese Programme sind wichtig und wir haben uns immer für sie eingesetzt. Noch entscheidender wird nun aber sein, ob die Gebäudesanierung mit gut 18 Milliarden Euro weiter finanziert wird und ob die soziale Wohnraumförderung mit den geplanten Mitteln des Bundes in unveränderter Höhe erhalten bleibt“, gibt uns GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht eine erste Einschätzung zur schon wieder neuen Gemengelage.

„Das viele Hin und Her nimmt uns jegliche Planungssicherheit“, konstatiert Thomas Frohne, Geschäftsführer der GGZ – Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH, gleich zu Beginn unseres Gesprächs. „Fördermittel müssen über einen längeren Zeitraum zuver-

lässig zur Verfügung stehen, damit unsere Branche planen und damit arbeiten kann.“ Weil das nicht der Fall ist und die Rahmenbedingungen für das Bauen sich nicht spürbar verbessern, muss auch die GGZ neue Projekte auf Eis legen.



„Im Geschosswohnungsneubau läuft momentan gar nichts, weil kostendeckende Mieten die Höhe übersteigen würden, die wir hier in Zwickau am Markt realisieren können“, so Thomas Frohne. „Anfang 2023 haben wir das letzte Projekt, den Neubau von Reihenhäusern zur Vermietung, abgeschlossen. Anschlussvorhaben sind in Planung, können aber aller Voraussicht nach auch nicht starten unter den aktuellen Bedingungen.“ Selbst bei Grundrissänderungen, die zu beliebten großen Familienwohnungen führen, stößt das Unternehmen mittlerweile an Grenzen aufgrund der Preisentwicklung und der eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten. „Immerhin bekommt man jetzt wieder mehr Angebote bei Ausschreibungen, aber wir haben immer noch ein wahnsinnig hohes Niveau bei den Baupreisen, vor allem bei den Herstellerpreisen.“

Der Mietmarkt in Zwickau hat sich in den vergangenen Jahren nicht so positiv entwickelt wie in anderen größeren Städten. Das spürt man auch bei der GGZ. „Im Leerstand haben wir eine Seitwärtsbewegung bei etwa 10 bis 11 Prozent, auch das Mietniveau lässt sich mit Städten wie Dresden, Leipzig oder Chemnitz nicht vergleichen“, so Thomas Frohne. Der Blick richtet sich hier nun vor allem auf die Entwicklungen in der Automobilindustrie. „Von dieser Branche hängt in unserer Region einiges ab.“ Der Umstieg auf Elektromobilität gefährdet Arbeitsplätze, vor allem bei den Zulieferern. „Das hat auch immer Auswir-



>> kungen auf unseren Wohnungsmarkt.“ Zudem macht sich der demografische Wandel weiterhin bemerkbar, so wie auch in den anderen ländlichen und strukturschwachen Regionen. Deshalb bleibt für die GGZ auch Rückbau ein Thema. „Statt ganzer Blöcke würden wir gern auf Teilrückbau setzen, weil die oberen Etagen ohne Aufzug nur noch schwer zu vermieten sind, der Anbau von Aufzügen aber sehr teuer ist und man auch städtebaulich mit Teilrückbau bessere Akzente setzen könnte“, erklärt der GGZ-Chef. „Auch da fehlen uns aber die passenden Fördermittel und ich hoffe, dass im Landesrückbauprogramm künftig auch Teilrückbau kostenmäßig entsprechend berücksichtigt wird.“

dürfen eines nicht vergessen: Die Sanierungen nach der Wende sind jetzt rund 30 Jahre her. Wir stehen vor der nächsten Sanierungswelle, die uns auch ohne Wärmewende schon enorm viel abverlangen wird. Das, was an Wandel auf uns zukommt, wird die Wohnungswirtschaft nicht allein stemmen können. Zumindest nicht in dem Tempo, das die Politik teilweise vorgeben möchte, ohne verlässlich bei der Umsetzung zu unterstützen.“

Den größten Wunsch der sächsischen Wohnungswirtschaft an die Politik – Thomas Frohne bringt ihn zum Abschluss unserer Reise mit einem einzigen Wort auf den Punkt: „Pragmatismus.“

Gefragt nach der größten Herausforderung für das Unternehmen in den nächsten Jahren, nennt auch Thomas Frohne die Weiterentwicklung der Bestände vor dem Hintergrund der Energie- und Wärmewende als Hauptthema. „Und wir



ENDE

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

igc.
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU

KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de



„DRINGEND NOTWENDIG IST EIN REALISTISCHER BLICK UND EIN NEUBEGINN.“

Michael Kretschmer (CDU) möchte im kommenden Jahr als Ministerpräsident Sachsens wiedergewählt werden. „vdw AKTUELL“ hat mit ihm in einem Exklusivinterview über Migration, Lösungsansätze für den Fachkräftemangel, die Energie- und Wärmewende, den gefährdeten Zusammenhalt in der Gesellschaft und seine Ziele für die nächste Legislaturperiode gesprochen.

Migration: Die aktuellen Entwicklungen bei den Flüchtlingszahlen stellen die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen im Freistaat vor große Herausforderungen, die nur noch schwer oder gar nicht mehr zu bewältigen sind. Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie dafür und wie kann die Sächsische Staatsregierung unter Ihrer Führung mit konkreten Maßnahmen dazu beitragen, dieses drängende Problem zu lösen?

Der Freistaat Sachsen ist ein solidarisches Land. Das haben wir in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten immer wieder bewiesen. Ich bin allen dankbar, die in unseren Kommunen daran mitarbeiten, die notwendigen Dinge bei der Unterbringung und Integration zu organisieren.

Es gibt eine große Unterstützung in der Bevölkerung. Aber die Bevölkerung kann auch erwarten, dass irreguläre Migration eingedämmt wird und diejenigen, die sich nicht an Recht und Gesetz halten, die vollziehbar ausreisepflichtig sind, unser Land auch wieder verlassen. Hier ist die Bundesregierung in der Pflicht. Das ist etwas, was der Freistaat Sachsen, was die sächsischen Kommunen nicht in der Hand haben. Klar ist: Wir brauchen Rückführungsabkommen mit den Ländern, aus denen diese Menschen kommen. Und das muss zügig und viel entschlossener passieren. Wir brauchen eine bessere Steuerung der Migration und müssen wissen, wer in unser Land kommt. Das Recht auf Asyl muss an den europäischen Außengrenzen geprüft werden. Und die Sozialkosten müssen runter.

Wir haben in Sachsen auch an anderer Stelle immer wieder Druck gemacht, damit sich etwas bewegt. Beispielsweise bei der Einstufung von Ländern wie Moldau und Georgien als sichere Herkunftsländer. Das ist nicht genug, aber es ist immerhin ein Anfang. Ich bin auch unserem Innenminister Armin Schuster dankbar, dass er so energisch und hartnäckig mit dafür gekämpft hat, dass bei uns stationäre Kontrollen an den Außengrenzen kommen. Mir ist klar, dass das auch zu Verzögerungen an der Grenze führen kann. Aber es ist vor allem ein klares Signal an die Schleuser, das Wirkung zeigt. Der Freistaat Sachsen wird zudem seine Aufnahmekapazitäten für die Erstaufnahme noch einmal erhöhen, um weitere Puffermöglichkeiten zu schaffen.

Fachkräfte: Sachsen braucht dringend gut ausgebildete Fachkräfte – auch aus dem Ausland –, um neues Wirtschaftswachstum zu generieren. Dafür muss auch die Infrastruktur passen, von Bildung bis Wohnen. Aktuell sind aber vielerorts notwendige Investitionen nicht möglich aufgrund hoher Baukosten, hoher Zinsen, einer nicht ausreichenden und nicht zielgenauen Förderung und erdrückender Auflagen im Dienste des Klimaschutzes. Wie lässt sich dieser Investitionsstau auflösen?

Wir brauchen in einer Zeit, in der Deutschlands Wirtschaft schwächelt, dringend Impulse für Wachstum. Und wir brauchen neue Zuversicht. In Sachsen arbeiten wir gemeinsam daran, dass die Rahmenbedingungen für die hiesigen Unternehmen und neue Investoren gut sind. Eine ganz



wichtige Rolle spielen dabei unsere weiter sehr hohen Investitionen in Bildung und Forschung. Gemeinsam mit den Partnern in der Wirtschaft, mit Kammern und Verbänden wollen wir zudem bei der Zuwanderung qualifizierter Fachkräfte vorankommen. Dazu wurde im Frühjahr ein „Pakt zur Gewinnung internationaler Fach- und Arbeitskräfte“ beschlossen. Denn eine starke Wirtschaft ist entscheidend für unseren künftigen Wohlstand. Aber wir agieren als Freistaat eben nicht im luftleeren Raum. So haben wir auf Landesebene in den vergangenen Jahren Vereinfachungen bei der Förderpraxis erreicht und so Hürden abgesenkt. Tatsächlich sind unsere Möglichkeiten, Bürokratie einzudämmen, aber begrenzt. Denn nur ein einseitiger Anteil der Normen betrifft Landesrecht. Besonders gefordert sind daher nach wie vor auch Bund und EU. Und wir brauchen vor allem eine vernünftige Wirtschafts- und Finanzpolitik dieser Bundesregierung, um als Industrieland wieder an Stärke zu gewinnen.

Energie: Die aktuellen Entwicklungen bei den Energiepreisen bereiten vielen Unternehmen große Probleme, es droht eine Abwanderungswelle. Zentrale Entscheidungen rund um die Energie- und Wärmewende stoßen in der Bevölkerung auf Unverständnis und Ablehnung. In der Wohnungswirtschaft sehen viele Unternehmen massive Probleme bei der Umsetzung, vor allem bei den Kosten, und einen Zielkonflikt zum bezahlbaren Wohnen. An welchen Stellen muss die Energie- und Wärmewende aus Ihrer Sicht neu ausgerichtet werden und welche Beiträge kann die Staatsregierung dabei leisten?

Dringend notwendig ist ein realistischer Blick – und ein Neubeginn. Es kann nicht richtig sein, dass überzogene und praktisch nicht umsetzbare Vorgaben des Staates beim Klimaschutz die ohnehin hohen Baupreise noch weiter nach oben treiben. Der Klimaschutzstandard bei Gebäuden ist absurd hoch. Hier wünsche ich mir und fordere mehr Realitätssinn und mehr Flexibilität und Technologieoffenheit.

Das gilt auch für die Energiewende. Wir müssen alles tun, um im Industrieland Deutschland die Energiepreise zu senken – im Interesse der privaten Verbraucher und der Wirtschaft. Wir müssen ernsthaft aufpassen, dass nicht die Grundlagen unseres Wohlstands gefährdet werden. Die Bundesregierung muss umsteuern und auf die Leute hören, die sich mit dem Thema auskennen. Um Ökonomie, Ökologie und soziale Fragen in Einklang zu bringen und damit die Energiewende realisieren zu können, braucht es eine parteiübergreifende Kommission. Eine Energiewende mit der Brechstange – das funktioniert nicht.

Zusammenhalt: Wir erleben in Sachsen gerade eine selten dagewesene Polarisierung der Gesellschaft. Die Stimmung heizt sich immer mehr auf, was zum Beispiel auch die kommunalen Wohnungsunternehmen vor Ort bei Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern immer stärker zu spüren bekommen. Der soziale Frieden in den Quartieren gerät vielerorts ernsthaft in Gefahr. Worin sehen Sie die Gründe für diese Zuspitzung und mit welchen konkreten Maßnahmen kann die Landespolitik erreichen, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzt?

Ob es um irreguläre Migration geht, hohe Energiekosten oder falsche Leistungsanreize beim Bürgergeld: Wenn die Menschen das Gefühl haben, die Probleme werden auf Bundesebene seit Monaten nicht angepackt, dann ist das nicht gut. Das ist etwas, das viele Menschen skeptisch macht. Ich halte es für richtig und geboten, auf Fehlentwicklungen hinzuweisen und einen Kurswechsel einzufordern. Im Freistaat wollen wir weiter durch gute Arbeit überzeugen, auch durch kluges und solides Haushalten. Auch mir persönlich ist es ganz wichtig, weiter im direkten Gespräch zu sein mit den Menschen. Der unmittelbare Austausch über das, was die Menschen bewegt, hilft dabei, gegenseitiges Verständnis und Vertrauen zu schaffen.

Zukunft: Sie wollen Sachsen auch nach der Landtagswahl 2024 weiter führen als Ministerpräsident. Welche konkreten Ziele haben Sie sich für die nächste Legislaturperiode gesetzt und wie wollen Sie erreichen, dass Sie dafür die nötigen Mehrheiten erhalten?

Die Menschen in Sachsen haben mehrfach gezeigt, aus welchem Holz sie geschnitzt sind. Sie haben sich auch in schwierigen Zeiten nie unterkriegen lassen. Sie können deshalb selbstbewusst und mit großer Zuversicht nach vorne blicken – im Bewusstsein, dass die Dinge gelingen werden. Mir ist wichtig, dies deutlich zu machen und immer wieder auch die Gemeinsamkeiten zu betonen. Ich möchte, dass sich unsere Heimat weiter gut entwickelt. Wir wollen weiter in die Infrastruktur, in Bildung und Forschung und neue attraktive Arbeitsplätze investieren und dafür optimale Rahmenbedingungen bieten. Es lohnt sich, für einen starken Zusammenhalt zu arbeiten. Und es geht auch darum, das, was in den vergangenen Jahrzehnten hier in unserer Heimat aufgebaut wurde, zu verteidigen: Wohlstand, Sicherheit und unsere Demokratie.

“

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



BELFOR

„UND ES HAT BIM GEMACHT ...“

BUILDING INFORMATION MODELING – KURZ BIM – GILT ALS WEGWEISEND FÜR DAS BAUEN DER ZUKUNFT. DER ANSATZ MACHT NICHT NUR PLANUNGS- UND BAU-PROZESSE EFFIZIENTER, SONDERN AUCH DEN ANSCHLIESSENDEN BETRIEB DER GEBÄUDE. DANK KÜNSTLICHER INTELLIGENZ WERDEN DIE NEUEN MÖGLICHKEITEN JETZT NOCH UMFASSENDE NUTZBAR.

„BIM-Pilotprojekt“ – hinter diesem unspektakulären Namen verbirgt sich ein groß angelegtes Bau- und Pilotbauvorhaben mit Beteiligung des Bundes, das gerade in Sachsen umgesetzt wird. Auf dem vorgesehenen Baufeld wird ein Gebäude in einer komplexen Grundstücksgeometrie errichtet, bei dessen Entstehung das Building Information Modeling (BIM) umfassend zum Einsatz kommt. Partner für die Planung ist das renommierte Architekturbüro fellendorf GmbH aus Chemnitz, das ausschließlich in der BIM-Methodik arbeitet. „Wir haben den Planungsprozess des Bundesbau-Projekts schon ab der frühesten Phase, der Standortanalyse, übernommen und stehen jetzt am Abschluss der Ausführungsplanung, also kurz vor Baubeginn“, sagt Geschäftsführer und Architekt Dirk Fellendorf. „Bereits in den ersten Phasen hat sich einmal mehr gezeigt, wie groß die Potentiale von BIM sind. Auch für die Wohnungswirtschaft eröffnen sich damit ganz neue Möglichkeiten.“

BIM – die meisten sehen darin bisher vor allem die 3D-Modellierung von Gebäuden zur besseren Visualisierung. „Der Ansatz geht aber viel weiter“, erläutert Architekt Frank Schettler, der im Architekturbüro fellendorf auch als BIM-Manager tätig ist und das Projekt federführend betreut. „Mit der Planungsmethode BIM lassen sich die physikalischen und funktionalen Eigenschaften eines Bauwerks digital virtuell darstellen. Die Daten dafür werden zentral in einem Modell erzeugt und verwaltet.“ Es ergibt sich also eine digitale Informationsdatenbank, die sich während des gesamten Lebenszyklus des Bauwerks nutzen lässt – von der allerersten Vorplanung bis

zum Rückbau. „Das Modell enthält zum Beispiel umfassende Informationen zu Wänden, Böden und Decken, die von Materialqualitäten bis hin zu Brandschutzinformationen reichen. Wir generieren jede Wand, jedes Fenster, jede Tür. Auch Geländedaten können hinterlegt werden, zum Beispiel zur Festigkeit und Schadstoffbelastung des Bodens, und vieles mehr.“ Alle relevanten Daten zum Gebäude werden in dem intelligenten Modell zentral erfasst und lassen sich jederzeit für alle am Prozess Beteiligten auslesen – visualisiert in 3D und auch über viele Dokumente wie zum Beispiel Bauteil-Listen.



„BIM meets KI“: vdw-Mitglied WG Adorf/Vogtl., Agentur my:uniquate und Architekturbüro fellendorf

„Das hat immense Vorteile, nicht nur bei der Optimierung der Planungsprozesse“, erklärt Frank Schettler. „Neben der sauberen Modellierung für alle Fachplaner ermöglicht es auch eine umfassende Kollisionsprüfung, um Probleme zu vermeiden, die sonst erst später auf der Baustelle auftreten würden.“ Probleme mit notwendigen Durchbrüchen, die sich wegen dahinter liegender Leitungen als nicht möglich erweisen, gehören damit zum Beispiel der Vergangenheit an. Weiterer Vorteil: Jede Veränderung im Planungsprozess muss nicht umständlich in verschiedenste Listen und 3D-Modell-Ansichten ein-

gearbeitet werden wie bisher, sondern kann auf Knopfdruck im gesamten System aktualisiert werden. Muss aufgrund von bestimmten Anforderungen zum Beispiel eine einfache Tür in eine Zwei-Flügel-Tür geändert werden, wird das automatisiert in allen Modellen und Bauteillisten aktualisiert, die später für Ausschreibungen und Bauabwicklung relevant sind.

„Der wohl größte Vorteil des BIM-Ansatzes für die Wohnungswirtschaft wird in der Branche aber noch viel zu wenig wahrgenommen“, sagt Architekt Dirk Fellendorf. „Statt vieler kleinteiliger Aktenordner übergeben wir nach Fertigstellung mit dem digitalen Modell alle relevanten Daten zum Gebäude so, dass sie danach für ein hocheffizientes Betreiben des Gebäudes zur Verfügung stehen. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt für die Wohnungsunternehmen ja die wichtige Phase, in der sie ihr Geld verdienen – und da bietet BIM große Potentiale, die Kosteneffizienz im Facility Management zu erhöhen.“ Das beginnt – und endet noch lange nicht – bei sämtlichen Produktinformationen rund um die



Bauteile, die mit wenigen Klicks abgerufen werden können und Aufschluss über Beschaffenheiten, Wartungsintervalle und vieles mehr bieten. „Klassisches Beispiel ist die Reinigung von Oberflächen“, erläutert Frank Scheffler. „Je nach Typ Bodenbelag braucht es unterschiedliche Reinigungsintervalle, auch die Art und Weise der notwendigen Reinigung unterscheidet sich. Mit einem Klick hat man alle Infos für die entsprechenden Rahmenverträge.“ Gleiches gilt zum Beispiel für die Wartung und Prüfung technischer Anlagen – von Brandschutzklappen über Aufzüge bis hin zu den Heizungsanlagen. „Das spart Zeit und Geld.“ Und steht nach 20 oder 30 Jahren eine Sanierung an, hat man auch dafür alle wichtigen Unterlagen sofort greifbar, ohne dass man lange in meist nur noch halb vollständigen Papierunterlagen suchen muss.

Einen zusätzlichen Schub bekommt die Arbeit mit BIM ganz aktuell durch die vielfältigen neuen Möglichkeiten, die künstliche Intelligenz (KI) im Planungs- und Bau-

prozess eröffnet. „Wenn wir digitale Zwillinge von Gebäuden erstellen, indem wir die Gebäude abscannen, lassen wir sogenannte Punktwolken entstehen, mit denen wir dann zum Beispiel in der weiteren Visualisierung arbeiten“, erklärt Marc R. Zahradnik, Master of Arts Architektur. Er prüft im Architekturbüro fellendorf permanent den Einsatz neuer Schnittstellen und Anwendungen und implementiert diese. „Mit den Punktwolken liegen wertvolle Daten vor, die unzählige hochspannende Anknüpfungspunkte zu neuen KI-Anwendungen bieten. Das wird das Planen und Bauen für alle Beteiligten revolutionieren.“ So lassen sich zum Beispiel Räume mittels KI in verschiedensten Varianten ausgestalten und KI-gestützte Solar- oder Lärmanalysen durchführen. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen können so schnell und einfach wie nie in die Planung einfließen via BIM. Auch Erfahrungswerte aus der Bewirtschaftung lassen sich künftig hocheffizient auswerten, um Rückschlüsse für künftige Sanierungen oder Umbauten ziehen zu können. Im Neubau lassen sich verschiedenste Planungsvarianten in kürzester Zeit KI-gesteuert durchrechnen, um danach Entscheidungen treffen zu können, wie der Bau auf dem jeweiligen Grundstück bestmöglich erfolgen kann – inklusive Außenanlagen. „Da steckt enorm viel Potential drin, viele Anwendungen sind schon nutzbar, weitere gerade in der Entwicklung“, so Marc R. Zahradnik. „Die Voraussetzung dafür, diese riesigen Potentiale nutzen zu können, sind aber die vorliegenden digitalen Daten zum Gebäude und ihre Qualität. Allein deshalb wird an BIM in Zukunft kein Weg vorbeigehen, wenn man effizient und innovativ bauen will.“

Was heute alles bereits möglich ist beim Einsatz künstlicher Intelligenz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zeigen das Architekturbüro fellendorf, die Kommunikations- und Medienagentur my:uniquate und die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH erstmals am 12. Dezember 2023 bei einer KI-Konferenz in Berlin, veranstaltet von der renommierten BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Ein weiterer Termin ist aufgrund der sehr hohen Nachfrage im April 2024 geplant. Die KI-Konferenz gibt neben den Facetten, die KI für Planung und Bau von Gebäuden bietet, auch Einblicke in die vielfältigen neuen Möglichkeiten, die der Einsatz Künstlicher Intelligenz in den Bereichen Kommunikation und Marketing für die Wohnungswirtschaft bringt.

Mehr Infos zur KI-Konferenz





„DIE FÖRDERSITUATION IST KATASTROPHAL“

ALS GESCHÄFTSFÜHRER DES GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. VERTRITT DR. CHRISTIAN LIEBERKNECHT DIE INTERESSEN DER ORGANISIERTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN – UNTER ANDEREM IM „BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM“. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHM ÜBER DIE DRAMATISCHEN AUSWIRKUNGEN DER AKTUELLEN BUNDESPOLITIK AUF DIE BRANCHE GESPROCHEN.

Es war ein Paukenschlag: Der GdW als Spitzenverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im September die Teilnahme am Wohngipfel der Bundesregierung abgesagt. Wie zerschnitten ist das Tisch Tuch gerade zwischen Bundespolitik und Wohnungswirtschaft?

Eine Einladung des Bundeskanzlers schlägt man nicht einfach so aus. Da müssen gewichtige Gründe vorliegen. Wir haben diese Entscheidung einstimmig in den Gremien getroffen, nachdem sich immer mehr abgezeichnet hatte, dass die von der Bundesregierung geplanten Maßnahmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft überhaupt nicht helfen werden. Die Erweiterung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten über die degressive AfA kann so gut wie keines unserer Mitgliedsunternehmen anwenden. Sie ist auch kein Beitrag zu bezahlbarem Wohnen. Andere Maßnahmen, die wir stattdessen gefordert haben, sind nicht gekommen. Deshalb haben wir gesagt: Wir müssen hier ein Zeichen setzen. Gleichzeitig haben wir immer betont, dass das eine punktuelle Entscheidung ist und wir im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auch weiterhin genauso intensiv und engagiert mitarbeiten werden wie bisher. Aber das Zeichen musste gesetzt werden.

Die Branche muss langfristig investieren und braucht Planungssicherheit. Es bahnt sich aber in Berlin gerade ein neues Förderchaos an: Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds fehlen der Regierung

60 Milliarden Euro. Welche Auswirkungen auf die Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft erwarten Sie?

Im Moment lässt sich das noch nicht genau abschätzen. Wir haben direkt nach dem Urteil zunächst die Botschaft bekommen, dass die Programme zur Gebäudesanierung und zu klimafreundlichem Neubau sowie das Förderprogramm für Wohneigentum zumindest gesichert seien für 2024. Aber nach Ausgabenstopp und offener Grundsatzdiskussion innerhalb der Regierung über die Aussetzung der Schuldenbremse droht der Wohnungswirtschaft nun tatsächlich – mal wieder – ein Förderchaos.

Was raten Sie den Wohnungsunternehmen in dieser verfahrenen Lage?

Wir haben Schreiben an die Mitgliedsunternehmen verschickt und sie informiert über die Situation. Ein Rat, den ich allen Unternehmen geben würde: Wer Bauprojekte schon vorbereitet hat und für das erste Quartal 2024 geplant hatte, die Anträge einzureichen, sollte versuchen, diese noch bis 31. Dezember 2023 zu stellen. Das kann natürlich nicht jedes Unternehmen leisten und es ist eine Notlösung, aber wenn es irgendwie möglich ist, empfehle ich, da Gas zu geben. Die katastrophale Fördersituation im Moment zwingt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft dazu.

Noch hat man den Eindruck, dass sich die Kräne auf den Baustellen drehen und Richtfeste gefeiert werden. Aber einbrechende Baugenehmigungen und

aktuelle Meldungen über Großinsolvenzen in der Baubranche sind Alarmsignale. Steht uns ein Crash im Wohnungsbau bevor?

Die Umfragen, die wir durchgeführt haben, haben ergeben, dass Investitionen – vor allem im Bereich Neubau – aktuell noch durchgeführt werden. Allerdings muss man wissen, dass das häufig Projekte sind, bei denen eine jahrelange Planung vorausgegangen ist. Sie werden zum Abschluss gebracht, auch wenn die Kosten höher sind als ursprünglich gedacht. Wenn man jedoch ein Jahr weiter schaut, sieht es schon ganz anders aus. Es wird weniger gebaut werden, das ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Neben Baugenehmigungen und Bauanträgen sind zum Beispiel auch die notariell beglaubigten Grundstücksverkäufe eingebrochen. Die große Verunsicherung, die unter anderem mit der abrupten Beendigung von Förderprogrammen geschaffen wurde, hat Folgen. Auch für Investitionen in Modernisierungen sehe ich diesen Trend. Es fehlt überall die verlässliche Planungsgrundlage.

Für die Wohnungsmärkte dürfte das in nächster Zeit keine Entspannung bedeuten – vor allem nicht in den größeren Städten. Wie sieht Ihre Prognose aus?

Wenn nicht gebaut wird, bleibt die Wohnungsknappheit in den Städten. Das Problem wird sogar noch virulenter, weil die Fertigstellungszahlen nach unten gehen, parallel aber die Nachfrage weiter steigt aufgrund der Zuwanderung. Flüchtlingsströme wird es weiterhin geben. Das wird vor allem im bezahlbaren Segment den Druck auf dem Wohnungsmarkt weiter erhöhen. Es wird zunehmend Überbelegungen von Wohnungen geben – also Menschen, die ohne Mietvertrag unterkommen. Auch das Thema Wohnungslosigkeit wird uns noch stärker beschäftigen. Die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen wird weiter wachsen, aber auch ihre Herausforderungen.

In der aktuell schwierigen Gemengelage soll die Wohnungswirtschaft auch noch die Wärmewende im Gebäudebereich auf den Weg bringen. Ohne massive Förderung wird vieles aber nicht umsetzbar sein, wenn das Wohnen bezahlbar bleiben soll. Droht auch hier Stillstand?

Das Gebäudeenergiegesetz, das in der Kommunikation völlig vermurkst war, hat viel zusätzliche Verunsicherung gebracht. Die Förderung für die nächsten Jahre ist nach wie vor unklar – sicher ist nur, dass es sehr wahrscheinlich keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung geben wird. Was man auch sehen muss: Ein Gaskessel hat vielleicht 30 Jahre gehalten, für Wärmepumpen liegt die Prognose etwa bei der Hälfte dieser Zeit. Es muss also dann auch früher wieder investiert werden – ohne dass man Förderung einplanen kann. Zugleich können sich

viele Unternehmen aber Stillstand nicht leisten, sie wollen und müssen etwas tun. Gerade im ländlichen Raum mit hohen Leerständen wird um jeden Mieter gekämpft und man wird Wohnungen nicht mehr vermietet bekommen, die irre hohe Heizkosten haben. Der CO₂-Preis steigt weiter, auch das setzt unter Druck. Viele Unternehmen haben Fahrpläne zur Klimaneutralität ausgearbeitet, aber ob das am Ende alles ohne Mieterhöhungen vonstattengehen kann, wie man es sich in vielen Stadträten vorstellt, wage ich zu bezweifeln. Das ist eine Illusion.

Wird die kommunale Wärmeplanung so, wie sie jetzt angedacht ist, die Wärmewende voranbringen?

Ich bezweifle, dass die ambitionierten Zeitpläne sich so umsetzen lassen. Wenn jetzt alle Kommunen bundesweit anfangen, Berater für die kommunale Wärmeplanung zu suchen, wird das die Beraterkapazitäten völlig übersteigen. Es wird dann sehr teuer und nicht jede Kommune wird den Zeitplan bis 2026 oder 2028 halten können. Ein großer Knackpunkt wird auch sein, wie man mit den Monopolstrukturen bei der Fernwärme umgeht. Hier braucht es Preiskontrollen oder eine Preisaufsicht, die Politik will bisher aber nur „Preistransparenz“ schaffen. Das reicht nicht, denn es kann ja auch einfach nur heißen, dass über die extrem hohen Preise in bestimmter Weise informiert werden muss. Wirtschaftsminister Habeck und Bauministerin Geywitz haben aber das Signal gegeben, diesen Punkt aufzugreifen.

Wird das alles, was in den nächsten Jahren auf die Branche zukommt, von der Wohnungswirtschaft überhaupt leistbar sein unter den aktuellen Rahmenbedingungen?

Die Wohnungswirtschaft hat es bisher immer geschafft, alle Herausforderungen zu bewältigen, aber im Moment stellen sich viele Geschäftsführerinnen, Geschäftsführer und Vorstände sehr ernsthaft die Frage, wie sie die notwendigen Investitionen mit den vorhandenen Mitteln und Mieteinnahmen sicherstellen sollen. Die Unternehmen wollen investieren, sie wollen Positives für ihre Mieterinnen und Mieter erreichen, sie wollen neuen, modernen, bezahlbaren Wohnraum schaffen. Aber wenn die Mieterträge gerade bei den kommunalen Unternehmen nicht hoch sind in ländlichen Märkten oder durch politische Einflussnahme gedeckelt werden, also die Möglichkeiten von Mieterhöhungen beschnitten werden, dann kann man irgendwann nur noch über Förderung agieren. Und wenn die Förderung auch nicht da ist, ja, dann bleibt Ratlosigkeit. Deshalb muss die Politik jetzt massiv gegensteuern und endlich verlässliche Rahmenbedingungen zum Investieren schaffen.

NEUE INVESTITIONEN STATT ALTER SCHULDEN

WIE MAN DAS PROBLEM DDR-ALTSCHULDEN ENDLICH ANPACKEN KANN

Viele kommunale Wohnungsunternehmen und auch Genossenschaften haben seit der Wende mit DDR-Alt-schulden zu kämpfen, die ihnen von außen „aufgedrückt“ wurden. Noch immer belasten diese Schulden die Unternehmen und verhindern dringend notwendige Investitionen. Dabei könnte eine einfache Lösung Abhilfe schaffen.

Die Altschulden waren zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung nur fiktive Schulden, entstanden durch Finanz-

und die stark gestiegenen Leerstände um die Jahrtausendwende stellten viele Unternehmen vor so große Herausforderungen, dass der Abbau der unverschuldeten Schulden immer schwerer wurde. Eine Altschuldenhilfe, die Linderung verschaffen sollte, ist Ende 2013 ersatzlos ausgelaufen.

Die Altschulden blieben jedoch ein immenses Problem und auch ein klarer Standortnachteil für die Wohnungswirtschaft im Osten. Zahlen aus zwei Bundesländern



„57 VON 74 VNW-MITGLIEDS-
UNTERNEHMEN IN MECKLENBURG-
VORPOMMERN HABEN DIE ALT-
SCHULDENHILFE BISHER ERHALTEN.
DAS MODELL WÄRE AUCH AUF
SACHSEN ÜBERTRAGBAR.“

zuweisungen aus dem Staatshaushalt der DDR zur Finanzierung des Wohnungsbaus. Weil die Kredite für die Bau- und Sanierungskosten zu DDR-Zeiten aus den niedrigen Mieten nicht zurückgezahlt werden konnten, wanderten sie als „Eventualverbindlichkeiten“ in die öffentlichen Haushalte. Mit dem Einigungsvertrag wurden daraus jedoch reale Schulden, die den kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften übertragen wurden. Man ging damals davon aus, dass die ebenfalls übertragenen Wohnungsbestände so ertragreich sein würden, dass man damit die Schulden in den nächsten 30 bis 40 Jahren locker abtragen kann. Doch es kam anders: Der große Sanierungsstau zur Wendezeit

verdeutlichen dies: Im Jahr 2017 beliefen sich die DDR-Alt-schulden der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen noch auf knapp 500 Millionen Euro. In der kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern waren es rund 326 Millionen Euro. Dort hat man bereits reagiert und einen Altschuldenfonds auf den Weg gebracht. „Das Land stellt pro Jahr im kommunalen Finanzausgleich 25 Millionen Euro zur Verfügung“, erläutert Andreas Breitner, Verbandsdirektor des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. „Die Kommunen können diese Mittel zur Tilgung beantragen – auch für die kommunalen Wohnungsunternehmen.“ Die Möglichkeit wird im Norden rege genutzt: „57 von 74 Mitglieds-



Gemeinsam wachsen.



VERSICHERUNGSVERTRAGS- UND SCHADENSMANAGEMENT
ORGANISATIONSBERATUNG | BREITBANDKABEL- UND MULTIMEDIABERATUNG
FINANZIERUNGS- UND BELEIHUNGSMANAGEMENT INKLUSIVE CO₂-INTEGRATION
EXTERNER DATENSCHUTZ | CO₂-REDUKTIONSSTRATEGIEN | 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

unternehmen haben bisher Altschuldenhilfe erhalten“, sagt Andreas Breitner, der die Lösung in Mecklenburg-Vorpommern gemeinsam mit dem Städte- und Gemeindegtag initiiert hatte. „Das Modell wäre auch 1 : 1 auf Sachsen und weitere Bundesländer übertragbar.“

In Sachsen hat der Fachausschuss Rechnungswesen und Steuern des vdw Sachsen jetzt ein Konzept entwickelt, das über die bloße Tilgung hinausgeht und Investitionen in das Wohnen der

Zukunft in den Mittelpunkt stellt. „Wir schlagen ein Alt- und Wendeschulden-Investitionsprogramm vor“, erklärt Karsten Hummel, Vorsitzender des Fachausschusses und Geschäftsführer der KVV Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft



„EIN ALT- UND WENDESCHULDEN-INVESTITIONSPROGRAMM KÖNNTE EINE BEACHTLICHE REGIONALE WERTSCHÖPFUNG GENERIEREN UND DIE UNTERNEHMEN BEI DER BEWÄLTIGUNG DER ENERGIEWENDE UNTERSTÜTZEN.“

Olbersdorf mbH in der Lausitz. „Ein solches Konjunkturprogramm könnte auf Basis einer Schuldentlastung eine beachtliche regionale Wertschöpfung generieren und zugleich die Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung energetischer Maßnahmen im Rahmen der Energie- und Wärmewende unterstützen. Vor allem im ländlichen Raum wäre ein solcher Investitionszuschuss eine dringend notwendige Hilfe, um diese große Herausforderung zu stemmen.“

Der Konzeptvorschlag sieht vor, dass Unternehmen nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse erhalten, die sie für komplexe Modernisierungen und auch energetische Einzelmaßnahmen in Bestandsgebäuden sowie städtebauliche Anpassungsmaßnahmen im Bestand gemäß gültigen Stadtentwicklungs- und Fördergebietskonzeptionen nutzen können. „Im Rahmen entsprechender städtebaulicher Konzepte könnte man auch Neubau bei Nachweis des Bedarfs und den Ankauf von Gebäuden zur Beseitigung städtebaulicher Brennpunkte integrieren“, so Karsten Hummel. Als Vorbild für die Ausgestaltung des Investitionszuschusses kann der Bund-Länder-Anteil bei der Städtebauförderung dienen: 2/3 Zuschuss, 1/3 Eigenanteil des Wohnungsunternehmens.

Ein Zahlenbeispiel zeigt, wie das in der Praxis aussehen könnte: „Ein Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen, für das wir den Ansatz durchgerechnet haben, hat nach Abzug der Entlastungen durch das abgelaufene Altschuldenhilfegesetz noch 7,84 Millionen Euro Alt- und Wendeschulden“, rechnet Karsten Hummel vor. „Bei einem

maximalen Investitionszuschuss nach unserem Modell käme ein Gesamtinvestitionsbetrag von 11,76 Millionen Euro heraus. Da 1 Euro Investition erfahrungsgemäß bis zu 8 Euro regionale Wertschöpfung ergibt, könnte allein dieses Mitgliedsunternehmen bis zu 94,08 Millionen Euro regionale Wertschöpfung auslösen.“

Dass entsprechende Mittel bereitgestellt werden können, wenn der politische Wille da ist, zeigt das Bundesland

Mecklenburg-Vorpommern. Zudem hat der Bund entsprechende Lösungen bereits ermöglicht. „Die Bundesebene hat ihre Hausaufgaben gemacht, indem sie den Ländern Verpflichtungen im mittleren dreistelligen Millionenbereich abgenommen hat“, erklärt Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. „Die Länder waren dazu aufgefordert, dieses Geld für die Entlastung, speziell auch im Bereich der Altschulden bei den Wohnungsunternehmen, zu verwenden. Nur ein Land hat das bisher getan, zumindest für kommunale Wohnungsunternehmen.“ Inzwischen kommt nun aber auch im Sächsischen Landtag Bewegung in die Sache: Die Linke forderte jüngst in einem Antrag von der Staatsregierung einen „auskömmlich finanzierten“ Entschuldungsfonds, mit dem Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bei der Tilgung der Altschulden unterstützt werden. Auch über Sachsen hinaus ist das Thema wieder auf die Tagesordnung gerückt. „Der Ostbeauftragte der Bundesregierung zeigte sich grundsätzlich interessiert an dem Thema, als wir ihn darauf angesprochen haben“, berichtet VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner.

„Wir müssen in dieses Thema wieder Dynamik hineinbekommen, denn es stehen große Herausforderungen an, bei denen die Wohnungsunternehmen durch die Altschulden massiv ausgebremst werden“, resümiert Alexander Müller, Verbandssprecher des vdw Sachsen. „Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass auch jenen Wohnungsunternehmen jetzt Mittel für Investitionen fehlen, die in der Vergangenheit in größerem Umfang bereits Altschulden abgetragen haben. Hier darf keine Ungerechtigkeit entstehen, deshalb sollten auch bereits getilgte Alt- und Wendeschulden in Investitionszuschüsse umgewandelt werden können.“



Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

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

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

Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de



VDW SACHSEN IN ENGEM AUSTAUSCH MIT DER POLITIK

DIE AKTUELLEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE SÄCHSISCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT SIND KOMPLEX UND VIELSCHICHTIG. UMSO WICHTIGER IST DER REGELMÄSSIGE AUSTAUSCH MIT POLITIK UND PARTNERN DER BRANCHE, DEN DER VDW SACHSEN IN DEN VERGANGENEN MONATEN WEITER VORANGETRIEBEN HAT.

So brachte der Verband zum Beispiel bei einem Spitzentreffen der sächsischen Bau- und Wohnungswirtschaft unter Führung des zuständigen Ministers für Regionalentwicklung, Thomas Schmidt (CDU), seine Forderungen ein. Ergebnis des Treffens im Vorfeld des Wohnungsbaugipfels beim Bund war die „Dresdner Erklärung“. Sie enthielt einen Forderungskatalog an den Bund und unterstrich mit einem starken Signal den breiten Konsens zwischen Sachsens Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die enge Vernetzung mit den Energieversorgern wird für die Wohnungsbranche in nächster Zeit essentiell sein – nicht nur vor dem Hintergrund der Energie- und Wärmewende. Gemeinsam mit dem Schwesterverband vtw aus Thüringen nutzte der vdw Sachsen beispielsweise das 28. Dresdner Fernwärme-Kolloquium, um bestmögliche Lösungen für die bezahlbare Energie und Wärme der Zukunft in den Beständen der Mitgliedsunternehmen zu diskutieren. Als nächster konkreter Schritt wurde hier ein gemeinsamer Leitfaden zur kommunalen Wärmeplanung verabredet.

Auch der Austausch mit der Bundespolitik spielte in den vergangenen Monaten immer wieder eine wichtige Rolle. Bei einem Besuch von Bundesbauministerin Klara Geywitz in Meißen nutzten vdw-Vorstandsmitglied Peter Stimpel und Verbandssprecher Alexander Müller die Gelegenheit, gemeinsam mit Vertretern weiterer Verbände aus Mitteldeutschland aktuelle wohnungspolitische Themen mit der Ministerin zu erörtern – von überambitionierten und ineffizienten Vorgaben über mangelnde Fördermittel bis hin zur Bekämpfung der Baukostenexplosion. Ähnliche Themen haben auch regelmäßige Gespräche mit Abgeordneten, zuletzt unter anderem mit Lars Rohwer (MdB, CDU). Auch bei der Fachtagung Wohnungslosenhilfe, in einer Podiumsdiskussion beim MIT-Sommerfest und bei vielen weiteren Veranstaltungen machte der vdw Sachsen die Positionen des Verbands deutlich, um bezahlbares Wohnen auch in Zukunft zu sichern.



Gewinnbringende Synergien Erfolg in der Wohnungswirtschaft

Best Practice Beispiel „WBG Bad Salzungen eG“

Einführung  IVMPRO®
Intelligente Softwarelösung für professionelles Vermiet-/Kundenmanagement und viele weitere prozessorientierte Lösungen



arbeitsplatzbegleitendes Coaching
Prozessoptimierung in den Bereichen Kundenbindung, Kundenrückgewinnung und Vertrieb

Relaunch Unternehmensauftritt
Logoerstellung und Webseite mit umfangreicher Wohnungssuche



„[...] Meine Erwartungen wurden übertroffen. Wenn Sie nach einer Lösung suchen, die Ihre Produktivität steigert und Ihre Arbeitsprozesse optimiert, dann kann ich IVMPRO® wärmstens empfehlen. Zusätzlich steigerte sich, durch den neuen Unternehmensauftritt, merklich unsere Außenwahrnehmung und damit unser Image. [...]“



Mehr als 120 Kunden vertrauen auf diese Synergien. Profitieren auch Sie davon und steigern Ihre Kundenzufriedenheit.



Buchen Sie Ihren persönlichen Beratungstermin
03338 75117-0 | info@gba-pro.de | Produktseite: ivm-pro.de

„DER WOHNUNGSMARKT WIRD VON DER POLITIK OFT NICHT VERSTANDEN.“



Tilo Koch ist zum neuen Vorsitzenden des Verbandsrats des vdw Sachsen gewählt worden. „Mehr denn je braucht es aktuell eine starke Stimme der sächsischen Wohnungswirtschaft“, sagt der Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft Heidenau. „Wenn sich an den Rahmenbedingungen nichts ändert, kann schlicht nicht mehr gebaut werden.“

Einen weiten Weg wird Tilo Koch nicht haben, wenn er künftig Verbandsratssitzungen in Dresden leitet: Vom Sitz der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, die er als Geschäftsführer leitet, ist man vergleichsweise schnell in der Geschäftsstelle des vdw Sachsen. „Zeitlich wird es schon eine Herausforderung werden, denn als Chef einer städtischen Wohnungsgesellschaft ist man ganz ordentlich eingebunden, aber die Kinder sind aus dem Haus und die Verbandsarbeit reizt mich einfach“, sagt Tilo Koch. „Mehr denn je braucht es aktuell eine starke Stimme der Wohnungswirtschaft in Sachsen – und da bringe ich mich sehr gern ein.“

Seit rund zweieinhalb Jahren leitet er den kommunalen Großvermieter WVH in Heidenau, genauer gesagt den WVH-Unternehmensverbund, der aus insgesamt vier Gesellschaften besteht. Auch davor haben Immobilien sein Berufsleben maßgeblich geprägt: Als Leiter Finanzen bei der städtischen Woba in Dresden begleitete er die Fusionen der städtischen Gesellschaften und den Verkauf, bei der Norddeutschen Landesbank betreute er über viele Jahre Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in verschiedensten Regionen, als Vorstand der Genossenschaft CAWG eG leitete er vor der WVH auch bereits ein Mitglied des vdw Sachsen. „Ich kenne beide – Gesellschaften und Genossenschaften – und möchte als Verbandsratsvorsitzender beim vdw Sachsen auch den Austausch und die Zusammenarbeit weiter fördern. Gemeinsame Fachausschüsse und Weiterbildungsangebote zum Beispiel möchte ich weiter stärken.“

In der künftigen Verbandsarbeit steht für Tilo Koch vor allem im Mittelpunkt, die Interessen aller Mitglieder in all ihren Facetten wirkungsstark zu vertreten. „Die Herausforderungen sind extrem unterschiedlich. Hier in Heidenau haben wir durch die Nähe zu Dresden einen sehr niedrigen Leerstand, während in anderen Regionen Rückbau und Strukturförderung dominierende Themen sind. Ein zentrales Thema für alle sind die Rahmenbedingungen für das Bauen. Hier muss von Seiten der Politik viel mehr passieren.“ Selbst in Heidenau, wo die Nachfrage nach Wohnungen hoch ist, können aktuell keine neuen Projekte begonnen werden. „Wir haben viel vor, können es mit den derzeitigen Baupreisen aber nicht umsetzen“, konstatiert der WVH-Chef. „Die Preise müssen mindestens um 10 bis

15 Prozent runter, damit die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und wir zu angemessenen Preisen vermieten können. Da nützen auch keine neuen Abschreibungsmöglichkeiten, von denen nur Privatinvestoren profitieren. Es braucht Baukostenzuschüsse oder zumindest neue verbilligte Darlehen.“ Stattdessen auf Mietpreisbremsen zu setzen, hält er für den falschen Weg. „Der Wohnungsmarkt wird von der Politik oft nicht verstanden. Instrumente wie eine Mietpreisbremse waren immer kontraproduktiv – und dann hat man sich gewundert, dass nicht neu gebaut wird und die Mieten steigen.“

Auch den von der Politik eingeschlagenen Weg für die Energiewende sieht Tilo Koch kritisch. „Das kann so nicht funktionieren, weil man immer nur schwarz oder weiß sehen möchte – entweder ist eine Energie gut oder sie ist schlecht. Die Wirklichkeit ist aber facettenreicher, vielfältiger, bunter. Und nicht jede Lösung macht überall Sinn.“ Die derzeitige Zurückhaltung der Branche bei Investitionen in diesem Bereich werde bleiben, solange die Unsicherheit zu künftigen Vorgaben und Richtlinien bleibe. „Ohne Planungssicherheit wird kaum jemand große Investitionen tätigen.“ Heidenau ist bei der Wärmewende schon jetzt gut aufgestellt: In der Fernwärme übertrifft der örtliche Versorger, der auch zum WVH-Verbund gehört, das Ziel von 65 Prozent erneuerbaren Energien schon jetzt um Längen. „Momentan liegen wir dort ungefähr bei 90 Prozent, die aus Biomasse gewonnen werden“, so Tilo Koch. Dass man den Versorger gewissermaßen mit im eigenen Haus hat, wird auch bei der kommunalen Wärmeplanung Vorteile bringen. „Wir können hier Einfluss nehmen auf die Geschäfts- und Investitionspolitik. Das hat auch eine Breitenwirkung in Heidenau, denn das Unternehmen beliefert nicht nur die WVH, sondern noch viele andere Kunden.“

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre sieht Tilo Koch neben der energetischen Weiterentwicklung des Bestands vor allem darin, den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu erhalten und zu stärken. „Hier sind wir als erster Ansprechpartner für viele Mieterinnen und Mieter gefragt – nicht nur aus sozialer Verantwortung heraus, sondern auch, weil wir als Großvermieter rund 30 Prozent des Wohnungsbestands in Heidenau bewirtschaften.“ Das Thema hat für den Verbandsratsvorsitzenden des vdw Sachsen auch sachsenweit große Relevanz. „Die Wahrung des sozialen Friedens in den Wohngebieten treibt viele kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften um und wird ein wichtiges Thema in der Verbandsarbeit bleiben.“

WIR GEBEN SACHSEN GESICHT & SEELE



IMAGE STÄRKEN, VERMIETUNG STÄRKEN: MIT DER WEITERENTWICKELTEN KAMPAGNE DES VDW SACHSEN KÖNNEN DIE MITGLIEDSUNTERNEHMEN JETZT NOCH INDIVIDUELLER AKZENTE SETZEN. MIT NUR WENIGEN KLICKS LASSEN SICH EIGENE KAMPAGNENMOTIVE ERSCHEFFEN, DIE DAS ENGAGEMENT VOR ORT GANZ KONKRET ZEIGEN. DIE LANDINGPAGE WURDE EBENFALLS ERWEITERT.



Eine Kampagne, so individuell wie die Mitglieder: Der vdw Sachsen macht es ab sofort möglich, dass jedes Mitgliedsunternehmen seine eigenen Motive erstellen und so die Kampagne noch individueller nutzen kann. „In enger Abstimmung mit dem Fachausschuss Kommunikation haben wir vielfältige neue Tools entwickelt, mit denen jedes Wohnungsunternehmen eine eigene Kampagnenvariante schaffen kann“, so Thomas Schindler, Prokurist und Leiter Strategie & Konzeption in der Kommunikationsagentur my:uniquate. „Mit wenigen Klicks lassen sich zum Beispiel eigene Plakate, Roll-ups, Bauzaunplanen, Postkarten, Fassadenbanner oder Social-Media-Motive erstellen, die dann flexibel ins eigene Marketing integriert werden können. Die Botschaft der Kampagne lässt sich so ganz individuell mit Beispielen des vielfältigen Wirkens eines jeden Mitglieds vor Ort untersetzen.“ Alle Tools, ein kleines Handbuch und Tutorial-Videos zur Benutzung stehen für Mitglieder kostenfrei zur Verfügung. Auch auf der Landingpage www.wir-sind-das.de hat sich einiges getan: „Hier machen wir neugierig, die Welt der Wohnungswirtschaft zu entdecken und auch Zusammenhänge besser zu verstehen“, erklärt Thomas Schindler. „Alle Inhalte, zum Beispiel Videos zu unterschiedlichen Themen, können die Mitgliedsunternehmen auch



individuell für ihr Marketing nutzen.“ Alle Tools und Inhalte wurden auf einer Auftaktveranstaltung in Dresden vorgestellt und stehen ab sofort im internen Mitgliederbereich auf www.vdw-sachsen.de zur Verfügung.

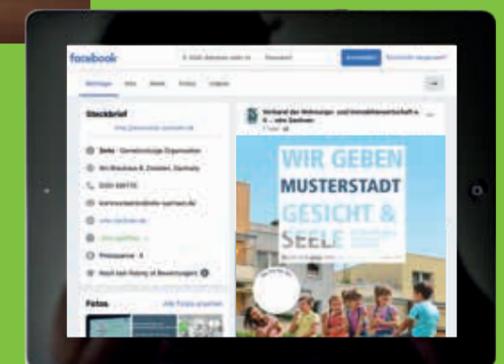
> KAMPAGNE NEXT LEVEL

Die neuen Möglichkeiten kurz erklärt



> TUTORIAL

So einfach geht's



NEUE AKZENTE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG DER ZUKUNFT



KIRSTEN SCHÖNHERR HAT IN DIESEM JAHR DEN VORSITZ IM FACHAUSSCHUSS STADTENTWICKLUNG ÜBERNOMMEN. DIE WEITERENTWICKLUNG DER FÖRDERPROGRAMME IN DIESEM BEREICH WILL SIE INS ZENTRUM DER AUSSCHUSSARBEIT RÜCKEN.

Ein Berufsleben ohne Immobilienwirtschaft? Für Kirsten Schönherr undenkbar. „Direkt nach meinem Mathematik- und BWL-Studium bin ich in die Wohnungswirtschaft gestartet, damals beim kommunalen Großvermieter GGG in Chemnitz, und seitdem hat mich die Branche nicht mehr losgelassen“, sagt sie. Neben einem weiteren Studium mit Abschluss MBA Internationale Immobilienwirtschaft folgten Stationen als Bereichsleiterin der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Woba in Dresden, Prokuristin bei einer Tochtergesellschaft der Münchner Rückversicherung mit Immobilienbezug und einer Immobilienochtergesellschaft der Sparkasse. Dann übernahm Kirsten Schönherr 2015 die Geschäftsführung der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB). „Hier in Bautzen liegt mir neben der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände auch die Stadtentwicklung insgesamt sehr am Herzen“, sagt sie. Was lag da näher, als dieses Thema auch in der Ausschussarbeit des vdw Sachsen intensiver zu begleiten?

Als neue Vorsitzende des Fachausschusses Stadtentwicklung, der einer der bedeutendsten Ausschüsse des vdw Sachsen ist, will Kirsten Schönherr vor allem die Weiterentwicklung der Förderprogramme im Freistaat in den Mittelpunkt ihrer Arbeit rücken. „Für eine gute, nachhaltige Stadtentwicklung braucht es eine zielgerichtete Förderung, die in engem Austausch mit der Wohnungswirtschaft und der Sächsischen Aufbaubank SAB auch ständig überprüft und optimiert wird“, ist sie überzeugt.

Ein zentrales Anliegen ist Kirsten Schönherr dabei nicht nur, Schwierigkeiten bei der Umsetzung zu identifizieren und Lösungsvorschläge dafür zu entwickeln, sondern auch, die Mitgliedsunternehmen noch stärker dafür zu sensibilisieren, welche vielleicht noch ungenutzten Fördermöglichkeiten es gibt und wie diese sich bestmöglich anwenden lassen. „Gerade im Bereich der Städtebauförderung ist gemeinsam mit den Städten und Gemeinden sehr viel möglich, da sehe ich noch große Potentiale“, sagt sie. „In Bautzen konnten wir im Schulterschluss mit der Stadt schon viele tolle Projekte umsetzen, von vielfältigen Sanierungen bis hin zum Bau eines großen Spielplatzes, der das Wohnumfeld immens aufwertet.“ Aus ihrer Erfahrung bringt Kirsten Schönherr viele Impulse und Inspiration in die Ausschussarbeit ein.

Aktuell stehen im Fachausschuss Stadtentwicklung zum Beispiel Detailfragen rund um die Belegungsbindung bei geförderten Sanierungen im sozialen Wohnungsbau im Fokus. „Hier wollen wir auf etwas flexiblere Lösungen hinwirken, weil die Bedingung des Wohnberechtigungsscheins mit den derzeitigen Vorgaben die Zielgruppe der künftigen Mieter oftmals sehr einengt“, so Kirsten Schönherr. „Wenn zwei Erwachsene zum Mindestlohn 38 Stunden voll arbeiten, sollten sie auch die Möglichkeit haben, eine geförderte Sozialwohnung zu bekommen. Auch für solche wichtigen Themen ist der Fachausschuss Stadtentwicklung das richtige Forum und ich freue mich, die Ausschussarbeit jetzt als Vorsitzende federführend gestalten und begleiten zu dürfen.“

GIGASPEED FÜR IHRE IMMOBILIEN

**SachsenGigaBit - Ihr Partner
für Glasfaser und Telekommunikation**

Alles aus einer Hand

SachsenEnergie ist der Leistungsführer in der Energiebranche unserer Heimat. Mit modernen, marktgerechten Lösungen rund um **Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation, Elektromobilität und Smart Services** sorgen wir für beste Lebensqualität. Dazu zählt insbesondere auch die sichere und günstige Versorgung von Wohnungsunternehmen.

SachsenGigaBit bündelt für Sie dabei alle Kompetenzen im Bereich Breitbandausbau – mit mehr als 25 Jahren Telekommunikations-Erfahrung aus desaNet, DREWAG und ENSO. Wir stellen den Menschen und der Wirtschaft leistungsfähige Multimedia-Lösungen zur Verfügung – und machen Sachsen damit fit für die Zukunft. Dazu treiben wir den **Breitbandausbau** kontinuierlich voran. Wir stehen für Sicherheit, Zuverlässigkeit und **moderne, zukunftssichere Glasfaser-Technologie**. Für die Region und aus der Region.

SachsenGigaBit auf einen Blick



Über **25 Jahre**
Markterfahrung



4. größter
kommunaler Energie-
versorger Deutschlands



Bereits ca.
5.000 km
Glasfaser-Infrastruktur



> 155
Telekommunikations-
Experten unter einem Dach



Internet

Highspeed-Glasfasernetz
mit bis zu 2 Gbit/s



Telefonie

Telefonie-Angebote in alle
Fest- und Mobilfunknetze



TV

Brillantes TV in HD-Qualität



Mieter-Vorteile

Auf Wunsch auch spezielle
Produkte für Ihre Mieter

Glasfaser - Investition in die Zukunft

- Glasfasernetze sind der **entscheidende Faktor** für die **digitale Transformation**
- **Glasfasernetze** sind durch ihren geringen Energieverbrauch **klimafreundlich** und gleichzeitig **hoch verfügbar**
- **Durchgehende Glasfaserverbindungen** vom Backbone bis in die Wohnung **stellen höchste Bandbreiten sicher**

Welche Vorteile bringt das für die Wohnungswirtschaft?

- **Wertsteigerung** Ihrer Objekte und Immobilien
- **State-of-the-Art-Vernetzung**
- **Wachsende Mieterzufriedenheit** durch schnelles Internet-, Telefonie- und TV-Angebot mit höherer Betriebsstabilität



Mehr Informationen unter:

0351 5630 56303

Wohnungswirtschaft@Sachsen-GigaBit.com

www.Sachsen-GigaBit.com/Wohnungswirtschaft

**Sachsen
GigaBit**

Eine Marke der SachsenEnergie



AUF WACHSTUMSKURS: VDW SACHSEN BEGRÜSST NEUES MITGLIEDSUNTERNEHMEN

Nossen ist ein beliebter Wohnstandort im Herzen Sachsens, nicht zuletzt auch dank der sehr guten Autobahnanbindung in Richtung Dresden, Leipzig und Chemnitz. Seit kurzem ist die Stadt jetzt auch beim vdw Sachsen vertreten: Die kommunale Wohnungsgesellschaft Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Nossen mbH (WVG) ist das aktuellste Neumitglied des Verbands. Die WVG verwaltet etwa 500 Wohneinheiten in rund 100 Gebäuden, die über die Stadt verteilt sind. Mit sechs engagierten Mitarbeitern/-innen engagiert sich das Team um Geschäftsführerin Julia Strigl vor Ort für gutes, sicheres, bezahlbares Wohnen. Die WVG-Chefin ist mit der Immobilienwirtschaft und dem Mietmarkt in Nossen bestens vertraut: Bevor sie im Januar 2021 die WVG-Leitung übernahm, war sie bei einem WEG-Verwalter in Nossen tätig. „Der Verband wurde mir aus vielen Richtungen empfohlen und ich freue mich darauf, von den vielfältigen Angeboten des vdw Sachsen und vom Erfahrungsaustausch mit anderen Mitgliedern zu profitieren“, sagt Julia Strigl. Eine der größten Herausforderungen in nächster Zeit wird für das Unternehmen die Weiterentwicklung des Bestands sein – auch vor dem Hintergrund der Energie- und Wärmewende. Noch werden die Bestände mit Öl und Gas, zu einem ganz kleinen Teil auch mit Kohle beheizt. „Bei der Umsetzung neuer Maßnahmen ist es gut zu wissen, einen starken und erfahrenen Partner wie den vdw Sachsen an der Seite zu haben“, so Julia Strigl. Verbandssprecher Alexander Müller heißt die WVG Nossen herzlich willkommen: „Wir freuen uns sehr, die WVG als neues Mitglied im vdw Sachsen begrüßen zu dürfen. Auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!“

ANZEIGE



stadtlandvernetzt.de



STADT LAND VERNETZT.

Der Vodafone-Podcast für die Immobilienwirtschaft

Erhalten Sie wertvolle Einblicke in die digitale Transformation der Immobilienbranche mit unserem Podcast „StadtLandVernetzt.“. Unsere Experteninterviews liefern Ihnen praxisnahe Erkenntnisse zu aktuellen Themen, die die Immobilienwirtschaft bewegen.

Jetzt Reinhören und abonnieren!

Wohnraum planen und bauen
ab **2.000 €**
brutto pro m²



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



Folge 1
mit Prof. Dr. Kerstin Hennig
**Herausforderungen für
den deutschen
Immobilienmarkt**



Folge 2
mit Ingeborg Esser
**Mit seriellem Sanieren
und Gebäudemanage-
ment auf dem Weg zur
Klimaneutralität**



Folge 3
mit Dr. Sebastian Groß
**Gebäudedigitalisierung
und die Rolle von Big
Data in der Immobilien-
wirtschaft**



Folge 4
mit Dr. Christian Böing und
Andreas Fuchs
**Der Weg zum kostenlosen
Glasfaser-Anschluss mit
OXG**

StadtLandVernetzt. – überall da, wo es Podcasts gibt, und auf stadtlandvernetzt.de

THALHEIM: PERFEKT WOHNEN IM ALTER

FÜR EIN HOCHHAUS UND SEINE BEWOHNER IM ERZGEBIRGISCHEN THALHEIM BEGINNT IN DIESEN WOCHEN EINE NEUE ZEIT: NACH EINEM GRÖßEREN UMBAU WIRD DAS HAUS KÜNFTIG VOR ALLEM ÄLTEREN MENSCHEN EIN SELBSTBESTIMMTES LEBEN IN GUTER BETREUUNG UND HERZLICHER GEMEINSCHAFT BIETEN.

Kaffezeit in Thalheim: Gemütlich sitzen die beiden Freundinnen Bärbel und Brigitte, beide über 80, zusammen und plaudern über alte und neue Zeiten. Aus dem Hausflur ist ab und an etwas Baulärm zu hören, aber das stört die beiden nicht, denn sie wissen: Es ist für einen guten Zweck. Das Hochhaus, in dem sie wohnen, wird gerade umgebaut. Ab Anfang 2024 wird es ein völlig neues „Servicewohnen“ bieten – mit vielfältigen Betreuungsangeboten und Aktivitäten, barrierearmen Wohnungen, einem Wohngebietstreff in einem neuen Anbau und vielem mehr. Die beiden Seniorinnen freuen sich bereits darauf: „Ich brauche bisher wenig Unterstützung, möchte aber sicher sein, dass ich gut betreut und versorgt bin, wenn sich das mal ändert“, sagt Bärbel. Ihre langjährige Freundin Brigitte ist beim Laufen auf einen Rollator angewiesen und schätzt deshalb vor allem die weitgehende Barrierefreiheit, die in den Wohnungen entstanden ist – aber nicht nur das: „In unserer Hausgemeinschaft muss niemand allein sein, es gibt immer Austausch. Ich habe auch fast alles im direkten Umfeld, was ich im Alltag brauche. Und am meisten genieße ich den wunderschönen Ausblick vom Balkon über das Erzgebirge.“

Für Menschen wie Bärbel und Brigitte ist es gemacht, das neue „Servicewohnen“ in Thalheim. „Selbstbestimmt wohnen bis ins hohe Alter – diesen Wunsch können wir jetzt vielen weiteren Mieterinnen und Mietern in Thalheim erfüllen“, sagt Ulla Stecher, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“. Mehr als 6 Millionen Euro wurden dafür in das Gebäude investiert. „Viele Wünsche, die vor allem ältere Menschen mit Blick auf ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und notwendige Unterstützung im Alltag haben, sind in die Planungen eingeflossen.“ Dafür brauchte es passende Lösungen, die das Planungsbüro IGC

Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH entwickelte. „Mit dem Plattenbau-Gebäudetyp haben wir viel Erfahrung, er bietet mehr Gestaltungsmöglichkeiten, als viele denken“, so IGC-Projektleiter Tom Ahner. „Die elfte Etage ist zum Beispiel normalerweise nicht über Aufzug zu erreichen, wir haben das aber ermöglichen können. Auch bei der Schaffung von Nebenräumen für Waschmaschinen, Rollatoren und Rollstühle auf einzelnen Etagen und beim neuen Anbau für die Gemeinschaftsräume im Eingangsbereich konnten wir viel individuell gestalten.“

Als Partner für die Betreuungsangebote konnte die WBG Zwönitztal die Diakonie Erzgebirge gewinnen. „Mit einer breiten Palette an Unterstützungsangeboten stehen wir den Bewohnern künftig im Alltag zur Seite“, sagt Katja Peplinski, Pflegedienstleiterin der Diakonie Erzgebirge in Thalheim. „Viele Leistungen, die wir anbieten, können die Bewohnerinnen und Bewohner sich flexibel als Bausteine zusammenstellen – genau abgestimmt auf ihre jeweilige Situation und den Bedarf.“ Neben Sozialstation und Tagespflege wird die Diakonie auch den Wohngebietstreff betreiben, der in einem Anbau entstanden ist. Verschiedene weitere Dienstleistungen, zum Beispiel eine Ergotherapie, wird es direkt im Gebäude geben.

„Ein lebendiges Haus, in dem niemand allein sein muss, lebt auch von guter Nachbarschaft und einem ständigen Austausch der Bewohner untereinander, deshalb hört soziale Verantwortung für uns nicht an der Wohnungstür auf“, sagt WBG-Chefin Ulla Stecher. „Gemeinsam mit unseren Partnern werden wir künftig vor allem älteren Menschen ein besonderes Zuhause bieten.“



EIN WOHNGEBIET BLÜHT AUF



DAS WOHNGEBIET „AM KUHBERG“ IN BAD ELSTER HATTE LANGE MIT EINEM SCHLECHTEN RUF ZU KÄMPFEN. DASS ES HEUTE BELIEBTER DENN JE IST UND BALD NOCH MEHR AUFBLÜHT, VERDANKT ES ZU GROSSEN TEILEN DER WBG BAD ELSTER.

„Wohnen verstehen wir nicht nur als vier Wände“, sagt Gabriela Haas-Zens, Geschäftsführerin der Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Bad Elster, als sie an diesem Nachmittag die zahlreichen Besucher des Quartiersfestes „Am Kuhberg“ begrüßt. Es regnet leicht, trotzdem haben sich rund 120 Gäste im Grünen zusammengefunden, um gemeinsam eine Premiere zu feiern: die Übergabe der komplett neu gestalteten Außenanlagen im Wohngebiet.

Rund eine halbe Million Euro sind in die Aufwertung des Freigeländes geflossen, darunter auch verschie-



dene Fördermittel. Neu ist zum Beispiel eine direkte Verbindung in die Innenstadt, über die das Zentrum jetzt fußläufig noch besser erreichbar ist. Dafür wurden auch neue Sitzgelegenheiten gebaut, Wildwuchs und Trampelpfade gehören der Vergangenheit an. Ein Bolzplatz und ein Basketballplatz sind entstanden, die Aufenthaltsqualität wurde spürbar verbessert. „Die neuen Außenanlagen sollen auch einen Anreiz schaffen, zusammenzukommen und gemeinsam Freizeit zu verbringen, denn das stärkt den Zusammenhalt“, sagt Gabriela Haas-Zens. „Ziel ist es, den Lebensraum der Menschen hier noch attraktiver zu gestalten“, betont Bürgermeister Olaf Schott. „Das ist als Teilmaßnahme des 2018 von der Stadt entwickelten Sanierungskonzepts gelungen.“

Viele Familien mit Kindern und auch ältere Bewohner lieben es sich zudem nicht nehmen, an einer besonderen



Pflanzaktion teilzunehmen: 1750 Zwiebeln für Frühblüher steckten sie an verschiedenen Stellen in die Erde, auf dass die neuen Wege und Grünflächen im Frühjahr richtig aufblühen – so wie auch das gesamte Quartier. Unter den Gästen an diesem Nachmittag sind auch Christel und Günter Bauer. Das betagte Pärchen, beide gehen auf die 88 zu, ist vor einiger Zeit aus einem Dorf im Leipziger Umland ins Vogtland gezogen. Obwohl zum Beispiel auch Dresden in der näheren Auswahl war, entschieden sich die beiden für Bad Elster: „Kultur, Natur, medizinische Betreuung und eine perfekt passende Wohnung im betreuten Wohnen ‚Waldblick‘ mit vielen Angeboten – hier haben wir alles, was wir brauchen“, sagt Christel Bauer. Die beiden Objekte „Waldblick I und II“, die es Menschen bis ins hohe Alter ermöglichen, selbstbestimmt und gut betreut zu leben, hat die WBG Bad Elster durch Sanierung und Umbau zweier Wohnblöcke im Quartier „Am Kuhberg“ geschaffen. „Sie werden sehr gut angenommen und haben Bad Elster auch Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands gebracht“, so WBG-Chefin Gabriela Haas-Zens. „Die Bewohner des Waldblicks profitieren nun auch davon, dass der Kuhberg noch ein Stück grüner und attraktiver geworden ist.“ So werden die neuen Außenanlagen, die zum Treffen und Verweilen einladen, auch dazu beitragen, der Einsamkeit im Alter entgegenzuwirken, die vielerorts ein oft unentdecktes Problem ist. „Eine ältere Bewohnerin sagte mir gerade, es habe ihr so viel Spaß gemacht heute, dass sie darüber sogar ihre Rückenschmerzen vergessen hat“, erzählt Gabriela Haas-Zens, als sich das Quartiersfest dem Ende zuneigt. „Kann es etwas Schöneres geben?“

Rauchwarnmelder Digital und rechts- sicher.



Der Rauchwarnmelderservice von Minol.

Der zertifizierte Minoprotect 4 radio wurde speziell für die Einbindung in das Minol Connect-Funksystem entwickelt. Und Minol bietet Ihnen den passenden Service dazu: Die Datenerfassung über Funk ermöglicht die gesetzlich vorgeschriebene, jährliche Funktionsprüfung vor Ort – zuverlässig, komfortabel und rechtskonform.

Rauchwarnmelderpflicht in Sachsen.
Jetzt bis 31.12.2023 umsetzen!

EINE GANZ BESONDERE PARTNERSCHAFT

WIE EIN BILDUNGSZENTRUM UND EINE WOHNUNGSGESELLSCHAFT GEMEINSAM AZUBIS NACH SACHSEN BRINGEN

Auch in Westsachsen suchen mittelständische Betriebe händeringend nach neuen Azubis. Viele Lehrstellen bleiben Leerstellen, weil es schlicht nicht genügend Bewerber gibt. Das Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft (bsw) und die städtische Wohnungsgesellschaft GGV in Werdau gehen die Herausforderung bereits seit einigen Jahren gemeinsam an – und die Partnerschaft entwickelt sich immer mehr zum Erfolgsmodell.

Begonnen hat alles im Jahr 2019 mit zwei Auszubildenden aus Vietnam: Das Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft (bsw) in Werdau hatte die beiden engagierten jungen Männer über ein Netzwerk aus Partnereinrichtungen in Vietnam für eine Ausbildung in Deutschland begeistert. In engem Kontakt mit der regionalen Wirtschaft wurden die Kontakte vertieft, viel Aufklärungsarbeit geleistet und schließlich auch organisatorisch alles Wichtige vorbereitet. „Botschaft, Visa, Flüge, das generelle Ankommen in Deutschland – wir haben die Jugendlichen und ihre Familien bei alldem unterstützt und sind auch Partner rund um die Ausbildung“, schildert Jens Särchinger, Leiter des bsw-Bildungszentrums in Werdau. „Als wichtiges Thema kristallisierte sich dabei schnell die Unterbringung heraus. Hier brauchten wir einen zuverlässigen, leistungsfähigen Partner vor Ort und haben diesen in der GGV gefunden.“

„ES GING NICHT NUR UM DIE BLOSSE UNTERBRINGUNG“
Die Gebäude- und Grundstücksverwaltungs- GmbH (GGV), Werdau kommunaler Großvermieter, reagierte schnell und stellte individuell genau den Wohnraum zur Verfügung, den es in Größe, Kosten und Lage brauchte. „Es ging dabei nicht nur um die bloße Unterbringung, sondern darum, den jungen künftigen Azubis ein neues Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen“, sagt GGV-Geschäftsführerin Ines von Müller. „Eine gute, bezahlbare Wohnung ist ein wichtiger zusätzlicher Anreiz für Azubis aus dem Ausland, damit sie sich entscheiden, zu uns zu kommen. Auch den

Familien in Vietnam war dieser Punkt von Anfang an sehr wichtig.“

„DIE DYNAMIK IST BEMERKENSWERT“

Die Kooperation entwickelte sich in kurzer Zeit zum Erfolgsmodell. Schnell wurden aus zwei Azubis sechs, inzwischen sind es rund 30, für nächstes Jahr gibt es auch



bereits zahlreiche neue Voranmeldungen. „Die Dynamik ist bemerkenswert auch vor dem Hintergrund, dass die berufliche Ausbildung, wie wir sie bei uns kennen, in einem Land wie Vietnam so gar nicht bekannt ist“, sagt Jens Särchinger vom bsw. „Ebenso überrascht sind die Interessenten in Vietnam, dass es hier eine solche Unterstützung rund um die Frage des Wohnens gibt und die Jugendlichen dabei nicht auf sich allein gestellt sind.“

„EINE SO ENGE PARTNERSCHAFT KENNE ICH AUS KEINER ANDEREN STADT“

Die Zusammenarbeit zwischen der Bildungseinrichtung

und dem Wohnungsunternehmen war deshalb von Anfang an ein wichtiger Erfolgsfaktor. „Das ist gewissermaßen unser Alleinstellungsmerkmal in Werdau“, betont Jens Särchinger. „Eine so enge Partnerschaft, die so flexibel und lösungsorientiert ist, kenne ich aus keiner anderen Stadt mit bsw-Bildungszentrum.“ Die Jugendlichen sind inzwischen auch selbst Multiplikatoren: „Wenn sie hier ankommen, fotografieren und filmen sie oft ihre Wohnungen und schicken die Aufnahmen via Social Media in die Heimat. Man merkt, dass sie stolz sind, diese Chance bekommen zu haben, und welchen Stellenwert dabei auch das Wohnen hat.“

GANZ ANDERE MÖGLICHKEITEN ALS IN DEN METROPOLLEN

In Werdau gibt es dafür ganz andere Möglichkeiten als in großen Metropolen. „Wir können hier passgenaue Wohnungen zu einem Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, das in keiner Großstadt so möglich wäre“, sagt GGV-Chefin Ines von Müller. „Gezielt können wir damit die Vorteile des ländlichen Raums ausspielen und die Unternehmen hier auf der Suche nach den Fachkräften von morgen unterstützen.“ In den Wohnungen stellt die GGV auch Einbauküchen zur Verfügung, um die Möblierung kümmert sich das bsw in enger Partnerschaft mit den ausbildenden Unternehmen.

ERFOLGSMODELL SOLL AUSGEWEITET WERDEN

„Die Ausbildungsbetriebe, in denen die ausländischen Azubis lernen, stammen derzeit überwiegend aus dem technisch-gewerblichen Bereich, vorrangig aus der Metall- und Elektrobranche“, erklärt Jens Särchinger. „Wir sind aber auch offen für andere Branchen und arbeiten auch gerade daran, das Erfolgsmodell für Azubis auf Fach- und Arbeitskräfte auszuweiten. Das wird die nächste Stufe und ich freue mich in diesem Zusammenhang sehr auf die weitere Zusammenarbeit mit der GGV.“ Auch für andere Städte und Gemeinden wird das Modell zunehmend interessant. „Wir haben über den Verband vdw Sachsen und viele persönliche Kontakte ein gutes Netzwerk zu anderen kommunalen Vermietern und vermitteln bei Bedarf auch gern neue Kooperationspartner in anderen Städten“, so GGV-Geschäftsführerin Ines von Müller.

Das Beispiel aus Werdau macht deutlich: Leistungsfähige, motivierte Fachkräfte von morgen aus dem Ausland zu gewinnen, ist nicht nur eine Frage der guten Vernetzung und der Bezahlung. Auch das Wohnen spielt dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle. Gemeinsam zeigen bsw und GGV in Werdau, wie flexible regionale Kooperationen dabei wirkungsvoll unterstützen können.

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement



Sebastian Schneider
Unternehmensberatung
Seniorberater

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

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



avestrategy.com



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich
Unternehmen bei diesen Themen:

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

Alle Leistungen aus einer Hand  Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net

IM GESPRÄCH: CARMEN MÖRBE UND JÜRGEN WENZLER (DKB)

CARMEN MÖRBE IST SEIT 2017 LEITERIN DES STANDORTES DER DEUTSCHEN KREDITBANK AG (DKB) IN DRESDEN. VON HIER AUS BETREUEN SIE UND IHR TEAM WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE UNTERNEHMEN IN GANZ SACHSEN. JÜRGEN WENZLER IST LEITER DER REGION SÜD, DIE NEBEN DEM STANDORT DRESDEN 10 WEITERE STANDORTE UMFASST.

WIE SCHÄTZEN SIE DIE AKTUELLE LAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN SACHSEN EIN?

MÖRBE: Die positive Nachricht zuerst: Die allermeisten Wohnungsunternehmen haben sehr vorausschauend gewirtschaftet und wir sehen nach wie vor sehr gute bis gute Bonitäten. Das hilft den Unternehmen in der aktuell wirtschaftlich angespannten Situation. Was mir Sorgen macht, ist, dass wir weiterhin rückläufige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verzeichnen. Neubau findet nur sehr selektiv statt. Viele Projekte rechnen sich vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Baukosten und Zinsen nicht mehr – zumindest nicht, wenn der Anspruch besteht, für breite Teile der Bevölkerung bezahlbare Mieten anzubieten. Zurecht fordert die Wohnungswirtschaft in dieser Situation mehr Unterstützung von der Politik, um sozialen Wohnungsbau, energetische Sanierung und gestiegene Kosten unter einen Hut zu bringen. Die Stagnation am Markt sehen wir auch bei uns in der Darlehnsanfrage: Die lag 2023 noch einmal deutlich unter dem Wert von 2022, der bereits niedriger als der Durchschnitt zuvor war. Die EZB hat die Leitzinsen in diesem und letzten Jahr in Rekordtempo erhöht. Wie, glauben Sie, geht es weiter? Wenzler: Das, was wir über die letzten Monate gesehen haben, ist beispiellos: Insgesamt zehn Zinserhöhungen gab es in Folge. In ihrer jüngsten Sitzung Ende Oktober hat die EZB nun ihren Erhöhungskurs ausgesetzt und den Leitzinssatz bei 4,5 Prozent belassen. Vieles spricht dafür, dass damit zunächst einmal das Zinsplateau erreicht ist und es auch bei den nächsten Entscheidungen keine weiteren Erhöhungen gibt. Ausschlaggebend dafür wird die weitere Entwicklung der Inflation sein. Ziel der EZB ist es, diese mittelfristig auf 2,0 Prozent zu drücken. Zuletzt war die Inflationsrate gesunken und lag im Oktober bei 3,8 Prozent,



dem niedrigsten Wert seit August 2021. Auch wenn die Inflationsentwicklung aktuell gut ist, ist mit Senkungsschritten des Leitzinses in den nächsten Monaten noch nicht zu rechnen. Im Gegensatz dazu rechnen wir mit Blick auf das schwache wirtschaftliche Umfeld mit leicht rückläufigen Langfristzinsen. Das Phänomen der inversen Zinsstruktur (Zinsen für kurze Laufzeiten > Zinsen für lange Laufzeiten) wird uns noch eine Weile erhalten bleiben.

WAS BEDEUTET DAS FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN?

MÖRBE: Das ist abhängig von der Struktur des Portfolios und anstehenden Investitionsentscheidungen. Über Forward Darlehen mit Forwardperioden von bis zu 60 Monaten, Bausparverträge mit guten Bauspardarlehenskonditionen oder den Einsatz von Zinsderivaten ist individuelle Zinsrisikosteuerung möglich. Außerdem haben sich mit der Erhöhung des Leitzinses neue Möglichkeiten der kurz- und mittelfristigen risikoarmen Geldanlage mit attraktiven Konditionen ergeben.

WELCHE ROLLE SPIELT NACHHALTIGKEIT IN DER KREDITVERGABE?

Wenzler: Dass sich die Banken mit Nachhaltigkeit in der Kreditvergabe mehr und mehr befassen und Nachhaltigkeit ein Faktor in der Kreditvergabe wird, ist eine Forderung der Aufsicht. Und es ist meiner Meinung nach richtig. Nur, wenn Banken konsequent den Weg in eine dekarbonisierte Wirtschaft mitgehen, können sie die notwendige Transformation finanzieren. Für uns in der DKB bedeutet das, dass wir nicht nur schon 100%ig perfekt nachhaltige Projekte finanzieren, sondern auch den Weg dorthin. Denn insbesondere die Transformation kostet. Auch, wenn aktuell der Klimaschutz stark im Fokus steht, sind die sozialen Dimensionen von



LÄUFT WIEDER!



B&O
SERVICE



Für alle
Wohnungen

Nachhaltigkeit genauso wichtig, gerade beim Thema Wohnen. Schon heute zahlen 73 Prozent unserer ausgegebenen Kredite auf die SDGs (Sustainable Development Goals) der Vereinten Nationen ein. Bis 2030 wollen wir diesen Anteil auf 85 Prozent steigern.

WIE BEWERTEN SIE, OB EIN PROJEKT NACHHALTIG IST? WIE WICHTIG SIND SPEZIELLE PROJEKTDATEN DAFÜR?

WENZLER: Das Thema Nachhaltigkeitsdaten nimmt gerade erst Fahrt auf. Es wird vor allem durch die Reportingpflicht, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), aber auch durch die EU-Taxonomie getrieben. Wir werden in den nächsten Jahren einen deutlich verstärkten Austausch von Nachhaltigkeitsdaten zwischen Unternehmen einer Lieferkette sowie Banken sehen. Insbesondere dem Energieausweis wird eine immer wichtigere Rolle zukommen. Genau wie Grundbuchauszüge, Grundrisse oder Mietenlisten werden Energieausweise zur Pflichtunterlagen für die Gutachtenerstellung. Deswegen wäre die Einführung eines digitalen, öffentlichen Gebäudeenergieausweiskatasters sinnvoll, das die Vergabe nachhaltiger Kredite erleichtert und bei allen Prozessbeteiligten zu Effizienzgewinnen führt. Das ist in anderen Ländern bereits gängige Praxis und wird seit geraumer Zeit von verschiedenen Akteuren auch hier gefordert. Die Bundesregierung sollte hier zeitnah ihren Prüfauftrag des Koalitionsvertrags umsetzen. Neben neuen Objekten werden die Datenanforderungen auch den Bestand betreffen, weil die zunehmenden aufsichtsrechtlichen Reportingpflichten Banken und Kreditnehmer verpflichten, regelmäßig über die Nachhaltigkeitsmerkmale finanzieller Kreditportfolien bzw. des eigenen Bestands zu berichten. Während diese Pflichten aktuell nur wenige sehr große Wohnungsunternehmen direkt betreffen, sind die Banken ihrerseits auf Daten ihrer Kreditnehmer angewiesen, um die eigenen Berichtspflichten erfüllen zu können.

Die Schaffung von Transparenz zu den energetischen Eigenschaften der eigenen Bestände und einer Lieferfähigkeit der entsprechenden Daten wird damit

zu einer wichtigen Aufgabe für die gesamte Wohnungswirtschaft.

VOR KURZEM WURDE DIE NOVELLE DES GEG, DAS SOGENANNTHE HEIZUNGSGESETZ, BESCHLOSSEN. WIE BLICKEN SIE AUF DIESE NEUEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

MÖRBE: Das GEG 2023 hat zum Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien beim Heizen in Gebäuden nachhaltig und effizient zu steigern. Es ist in Stufen aufgebaut und sieht Übergangsfristen vor. Wir begrüßen es, dass nach dem langen hin und her, die Novelle des GEG nun endlich beschlossen ist und damit Planungssicherheit bietet. Auch wenn es Übergangsfristen gibt, rechnen wir damit, dass durch die neuen Anforderungen die Neueinbauten von Heizungen teurer werden. Das ist in der aktuellen Situation mit der ohnehin sehr angespannten Lage der Wohnungs- und Bauwirtschaft eine zusätzliche Belastung. Und vor allem muss das neue GEG im Gesamtkontext mit den weiteren neuen Anforderungen gesehen werden. Auf EU-Ebene befindet sich gerade die EU-Gebäuderichtlinie im Trilog. Sie wird festlegen, welche Mindestanforderungen an Bestandsgebäude hinsichtlich der Energieeffizienzklassen gestellt werden und welcher Sanierungsbedarf sich in welchem Zeitraum daraus ergibt. Richtig und wichtig ist, dass der Gebäudesektor seinen Anteil zum Klimaschutz beitragen muss. Damit das gelingt, braucht es jedoch eine echte Förderkulisse, die überhaupt das Bauen wieder flächendeckend wirtschaftlich macht. Die Wohnungsunternehmen stehen wie kaum eine andere Branche vor dem Zielkonflikt der ökologischen Transformation auf der einen Seite und der sozialen Frage des bezahlbaren Wohnens auf der anderen Seite.

IN PUNCTO BAUEN: IST DIE ALTE IDEE DES SERIELLEN BAUENS DIE LÖSUNG?

Mörbe: In einem von massiven Kosten- und Zinssteigerungen geprägten Umfeld gilt es, jeden Hebel für die Beschleunigung von Bauprozessen und die Hebung von Skaleneffekten zu nutzen. Hierfür kann die serielle Bauweise – sei es im Neubau oder in der Sanierung – einen Beitrag leisten. Die technische Entwicklung der letzten Jahre stellt dabei sicher, dass seriell gebaute oder sanierte Objekte optisch keinesfalls mit den Plattenbauten der Großwohnsiedlungen der 70er und 80er Jahre vergleichbar sind. Wo Baukörper und Baustelle für diese Bauweise geeignet sind, lassen sich Kosten und Bauzeiten vor Ort deutlich reduzieren.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DOKUMENTEN-MANAGEMENT-PROZESSE FÜR ALLE

UNABHÄNGIG VOM EINGESETZTEN ERP-SYSTEM

Unsere DocuWare-Kompetenz für Ihren Erfolg: Digitales Dokumentenmanagement für alle immobilienwirtschaftlichen ERP-Systeme & Softwarelösungen - On Premise oder Cloud.



- Vermeidung von Papierchaos & aufwendiger Ablage
- Schnelle Suche & Verfügbarkeit aller Dokumente
- Automatisierte, individuelle Freigabe- & Bearbeitungsprozesse
- Ortsunabhängiger Zugriff auf geordnete & getaggte Dokumente
- Implementierung in Anlehnung an die GoBD Vorgaben

UNSERE KOMPETENZEN

INDIVIDUELLE INTEGRATION VON DOCUWARE IN IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Wir bei CREM SOLUTIONS verfügen über langjährige Erfahrung bei der Implementierung des digitalen Dokumentenmanagement-Systems DocuWare in Immobilienunternehmen. Diese umfassende Expertise nutzen wir, um alle dokumentenbezogenen Prozesse individuell zu gestalten und auf Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Wir integrieren DocuWare in alle gängigen immobilienwirtschaftliche Softwaresysteme und entwickeln spezielle Ablage- und Bearbeitungsprozesse für Dokumente in Immobilienunternehmen. Wir integrieren DocuWare in Ihre IT-Landschaft nach Ihren Vorstellungen.

MEHR INFOS FINDEN

SIE HIER



ODER HIER:

[HUBS.LY/Q027B0KW0](https://hubs.ly/Q027B0KW0)

DIGITALES DOKUMENTENMANAGEMENT FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE IM LIVE-WEBINAR

DIGITALISIERUNG NEXT LEVEL: EFFEKTIVES DOKUMENTENMANAGEMENT FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Im Live-Webinar zeigen wir Ihnen

- unseren Best Practice Prozess für die digitale Postverarbeitung
- die rechtssichere Archivierung von Dokumenten mit Erfüllung der Compliance Anforderungen
- wie Sie Ihre Dokumente schnell und einfach finden und so Suchzeiten reduzieren

JETZT ZUM WEBINAR

ANMELDEN



ODER HIER:

[HUBS.LY/Q027B0PB0](https://hubs.ly/Q027B0PB0)





AUS WISSEN ZUKUNFT BILDEN

DIE NEUE AUSGABE DES MAGAZINS
„BILDUNG AKTUELL“ IST DA

Entdecken Sie die aktuellen Seminarangebote des
vdw Sachsen und lassen Sie sich in
Sachen Bildung und
Personalentwicklung
inspirieren.

NEUGIERIG?
JETZT IHR PERSÖNLICHES
EXEMPLAR KOSTENFREI BESTELLEN
ODER ONLINE LESEN:
WWW.VDW-SACHSEN.DE

ANZEIGE

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.

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

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-

FINANZIELLE MACHBARKEIT

Wie viel Dekarbonisierung können Sie sich leisten?

Antworten finden Sie mit WOWICONTROL:

- **objektkonkrete Dekarbonisierungspfade** mit Ihrer Unternehmensplanung zusammenführen
- gemeinsam die **finanzielle Machbarkeit** würdigen und einen **Finanzierungsplan** ableiten
- ein individuelles **Vorgehensmodell** zur Dekarbonisierung Ihres Gebäudebestandes entwickeln

So wissen Sie jederzeit, was Sie sich wann leisten können.

Stefanie Kubisch, Expertin für Unternehmensfinanzierung

Gemeinsam Zukunft denken
drklein-wowi.de/dekarbonisierung



DR. KLEIN WOWI



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
Web: www.ead-leipzig.de

Folgen Sie
uns auf
Facebook



BAHN-UNTERNEHMEN ERFORSCHT PERFEKTES WOHNEN FÜR SCHICHTARBEITER

Wie lassen sich Wohnungen auf die Bedürfnisse von Menschen anpassen, die in Schichten arbeiten? Ein Forschungsprojekt der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) geht dieser Frage jetzt nach. In St. Pölten werden dafür die mehr als 100 Jahre alten „Eisenbahnerhöfe“ mit rund 550 Wohnungen saniert. Verschiedene Raffinessen sollen es den künftigen Bewohnern ermöglichen, Arbeits- und Familienleben noch besser zu vereinen. So wird es beispielsweise eine spezielle Beschattung und Kühlung der Wohn- und Schlafräume und einen besonderen Schallschutz geben. Ein eigenes Lichtkonzept für Einschlaf- und Aufwachphasen ist auch vorgesehen. Die ÖBB machen somit in den Wohngebäuden künftig die Nacht zum Tag oder den Tag zur Nacht – je nachdem, wie es die Schichtarbeiter/-innen gerade brauchen. Das Modell soll im Rahmen des Projekts „ZuZugLeben“ perspektivisch auch in weiteren Eisenbahnersiedlungen umgesetzt werden. So will das Bahnunternehmen, das rund 4.000 Wohnungen besitzt, auch für neue Mitarbeiter/-innen attraktiver werden.



BERLIN: NUR NOCH KLEINE WOHNUNGEN FÜR SINGLES?

Nach allerlei wohnungspolitischen Rohrkrepiern von Mietendeckel bis Vorkaufsrecht hat die Stadt Berlin jetzt eine neue Idee zur Mietmarktregulierung: Singles sollen nur noch in kleine Wohnungen einziehen dürfen. Ab 2024 soll diese Regelung zumindest bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gelten. Da diese mit rund 300.000 Wohnungen etwa 15 % des Berliner Wohnungsmarktes ausmachen, dürfte die Neuregelung nicht ganz unerhebliche Wirkung haben. Zudem ist Berlin mit 55,4 % deutscher Spitzenreiter bei Einpersonenhaushalten. In einem ersten Entwurf war davon die Rede, dass Singles nur noch Einzimmerwohnungen bekommen sollen, das wurde inzwischen etwas abgeschwächt. Eine Folge der Neuregelung dürfte jedoch nicht sein, dass Wohnen günstiger wird – im Gegenteil: Mieten in diesem Segment werden weiter anziehen und Singles umso mehr belasten. Bei nichtstädtischen Vermietern werden Singles zudem umso stärker auf den Markt für größere Wohnungen drängen, was die Preise für alle hochtreibt. Abgesehen davon ist auch fraglich, wie man zum Beispiel verhindern will, dass sich ein Single auf Wohnungssuche vorübergehend eine/-n (Fake-)Partner/-in zulegt, um doch an eine größere Wohnung zu kommen. Und theoretisch müsste dann auch einem Mieter gekündigt werden, wenn er sich nach einer bestimmten Zeit von seiner Freundin trennt und somit die Wohnung für ihn allein zu groß ist, was ebenso absurd ist.



BAUWIRTSCHAFT AM STÄRKSTEN VON INSOLVENZEN BETROFFEN

Bei den bundesweiten Insolvenzen aller Unternehmensgrößen ist aktuell die Bauwirtschaft am stärksten betroffen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Kreditversicherers Allianz Trade. Im Jahresverlauf bis inklusive August verzeichnete die Baubranche demnach die meisten Insolvenzfälle, gefolgt von Handel und Dienstleistungssektor. Deutlich gestiegen ist die Zahl der Großinsolvenzen (+73 % im Vergleich zum Vorjahr und +165 % im Vergleich zu 2021). Allianz Trade erfasst dabei Unternehmen mit einem jährlichen Umsatz von mindestens 50 Millionen Euro. Am stärksten betroffen sind hier Einzelhandel, Krankenhäuser, Maschinenbau und Bauwirtschaft.



BGH: NEBEN- UND EINZIMMERWOHNUNGEN DÜRFEN UNTERVERMIETET WERDEN

Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs stärken die Rechte von Mietern beim Wunsch nach Untervermietung. Im ersten Fall entschied der BGH, dass eine Untervermietung auch bei einer Einzimmerwohnung erlaubt ist. Der Mieter wollte die Wohnung während eines längeren Auslandsaufenthalts untervermieten. Weil aber im Gesetz steht, dass immer nur ein Teil der Wohnung überlassen werden darf, hatte der Vermieter die Untervermietung der kleinen Wohnung unter Verweis auf die Größe nicht erlaubt. Der Mieter jedoch hatte spitzfindig einen Quadratmeter abgetrennt, in dem er einen Teil seiner Sachen aufbewahrte. Der BGH entschied, dass das zulässig ist und hier Ein- und Mehrzimmerwohnungen gleichbehandelt werden müssen. Im zweiten Fall entschied der BGH, dass eine Wohnung auch dann untervermietet werden darf, wenn es sich um eine Nebenwohnung – also keinen Hauptwohnsitz – handelt. Ein Mieter, der die Wohnung nur beruflich nutzt und untervermieten wollte, bekam damit Recht. So Mietkosten zu sparen, sei ein berechtigtes Interesse.



REGIONALER ERFAHRUNGSUSTAUSCH

06.02.2024 in Bad Dübén

Gastgeber: Wohnungsbaugesellschaft Bad Dübén mbH

07.02.2024 in Niesky

Gastgeber: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Niesky mbH

08.02.2024 in Thalheim

Gastgeber: Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“

TREFFEN DER FACHAUSSCHUSSVORSITZENDEN

29.02. – 01.03.2024

Ort: Hotel c/o 56 Chemnitz

PARLAMENTARISCHER ABEND

28.05.2024

Ort: elements – DELI & RESTAURANT, Zeitenströmung, Dresden

VERBANDSTAG 2024

11.06.2024

Ort: Radebeul – Radisson Blu Hotel

AUSBLICK

TERMIN

ANZEIGE



Die erste Alternative zum Neuanstrich.



vorher nachher

Fassadenreinigung

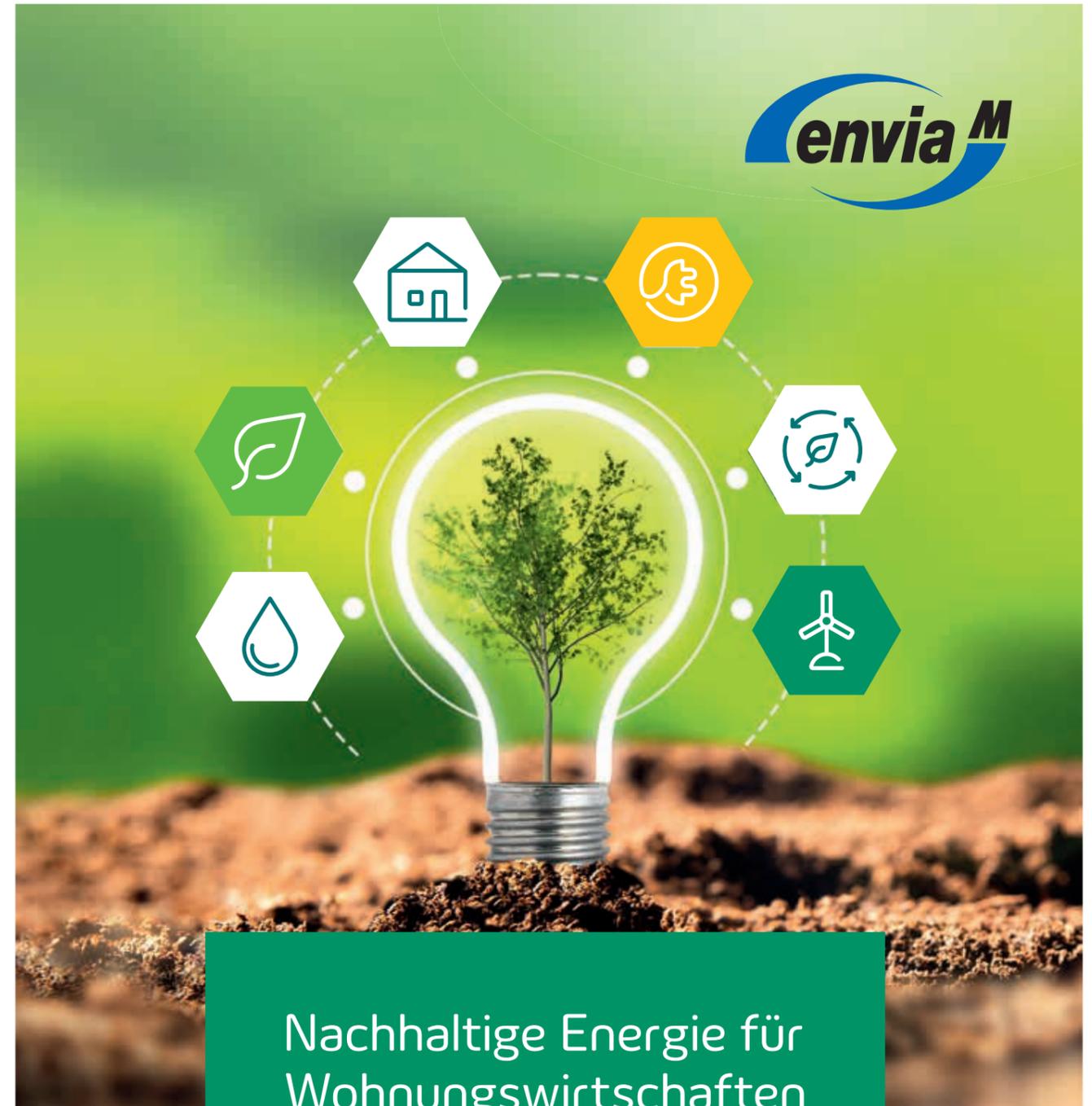
Ihre Vorteile bei Algenmax:

- 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

www.algenmax.de



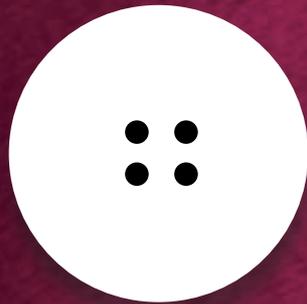
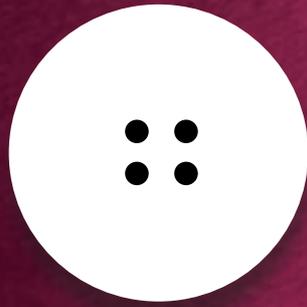
Nachhaltige Energie für Wohnungswirtschaften

Gemeinsam für mehr Energieeffizienz

Ob bei der Suche nach Energieeinsparmöglichkeiten zur CO₂-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



**UND WAS WOLLEN
SIE SICH IM NEUEN JAHR
VORKNÖPFEN?**

**WIR UNTERSTÜTZEN SIE AUCH 2024
DABEI, IHRE UNTERNEHMERISCHEN ZIELE
ZU ERREICHEN.**

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