



## WER TRÄGT, WENN ES SCHWER WIRD?

Die organisierte Wohnungswirtschaft  
zwischen sozialem Auftrag und  
wirtschaftlichem Druck



### Im Dialog

mit Regina Kraushaar, Staatsministerin  
für Infrastruktur und Landesentwicklung,  
& Verbandsdirektor Alexander Müller

### Schwerpunkt

**In guten wie in schlechten Zeiten**  
Warum der Freistaat den sozialen  
Wohnungsbau zur Priorität macht

# EDITORIAL



Es ist schon irgendwie bezeichnend, dass politische Wechsel viel Bewegung versprechen, die Realität der Wohnungswirtschaft aber nahezu unverändert bleibt. Die neue Bundesregierung gibt sich ambitioniert, der Freistaat bemüht sich redlich, und doch hat sich an den Grundproblemen wenig geändert: Investitionen brechen ein, Modernisierungen werden verschoben, Genehmigungen dauern zu lange und die Anforderungen wachsen schneller als die Spielräume. Die Schwere, die auf der Branche lastet, ist nicht bloß ein Gefühl; sie ist messbar, sichtbar und vielerorts existenziell.

Gleichzeitig erleben wir eine bemerkenswerte Klarheit: Unsere Mitgliedsunternehmen wissen sehr genau, was möglich ist – und was nicht. Sie treffen Entscheidungen mit Blick auf Jahrzehnte, nicht auf Wahlperioden. Sie modernisieren, wo es tragfähig ist. Sie investieren, wo es verantwortbar bleibt. Und sie benennen deutlich, was sie benötigen: Planungssicherheit, machbare Standards, verlässliche Förderung und ein Verständnis dafür, dass sozial orientierte Wohnungswirtschaft nicht beliebig belastbar ist. Es müssen daher Weichen gestellt werden, bevor sich die Belastung in Überforderung verwandelt.

In dieser Ausgabe machen wir sichtbar, worum es in Sachsen wirklich geht: um Stabilität unter schwierigen Bedingungen, um Rückbaufragen, die neu bewertet werden müssen, um Modernisierungsdruck, der nicht mit warmen Worten zu lösen ist, und um soziale Verantwortung, die mehr ist als ein politischer Slogan. Die organisierte Wohnungswirtschaft trägt viel, oft mehr, als man sieht. Aber sie kann es nur weiter tun, wenn man sie lässt. Dafür setzen wir uns ein, klar, verlässlich und im engen Austausch mit allen, die mitentscheiden.

Und genau dieser Austausch macht Mut. Wir spüren, dass unsere Themen gehört werden, dass unsere Argumente wirken und dass wir auf Augenhöhe wahrgenommen werden. Das ist mehr als Anerkennung. Es ist die beste Voraussetzung, um gemeinsam den Blick nach vorn zu richten und die Herausforderungen der kommenden Jahre verantwortungsvoll zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihr Alexander Müller  
Verbandsdirektor vdw Sachsen



# INHALT

## 4-13 Titelthema

### Alles nur Fassade?

Neue Regierungen, alte Realitäten – eine Bilanz aus Sicht der Wohnungswirtschaft in Sachsen

## 14-17 Im Dialog

mit Regina Kraushaar, Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung, & Verbandsdirektor Alexander Müller

## 19-22

### Was wächst, wenn nichts mehr wächst?

Sachsens Wohnungswirtschaft zwischen Anspruch und Altlast

## 24-27

### In guten wie in schlechten Zeiten

Warum der Freistaat den sozialen Wohnungsbau zur Priorität macht

## 28-29

### Kulturhauptstadt Chemnitz

und wie die GGG sie mitgestaltet

## 30-33

### Zwischen Erfahrung & Aufbruch

Wie Nachfolge gelingt

## 34-44 Verbandsgeschehen

› Fördermitglied: enviaM — Seite 34  
Stärkung des Austauschs mit der Wohnungswirtschaft

› Fördermitglied: TKI — Seite 36  
Verbindung schafft Zukunft

› Rückblick: Verbandstag 2025 — Seite 38  
Wohnungswirtschaft in volatilen Zeiten

› Rückblick: Parlamentarischer Abend — Seite 40  
Nicht nur Standpunkte, sondern Perspektiven

› Rückblick: Thementag — Seite 42  
„Finanzierung der Energiewende strategisch meistern“

› Rückblick: Sommertour — Seite 44  
Zwischen ideal & real – „Wohnungsbesichtigungen“ mit  
Regina Kraushaar, Sächsische Staatsministerin für Infrastruktur  
und Landesentwicklung

## 46-47 Wohnen in aller Welt

› Kreise schließen, Zukunft gestalten  
Wohnen im Zeichen von „Wa! Germany“

› Bauen ohne Beton  
Schwedens Vision gegen Wohnungsnot und Klimakrise

› Gablok im Glashaus  
Bauen neu denken – Klima neu schützen

## 48-51 Bildung & Termine

› Die Generation Praxis  
Wie die Wohnungswirtschaft ihren Nachwuchs findet

› Unser Bauplan für die Zukunft  
Der Azubi-Tag 2025

› Bildung AKTUELL  
Vorschau unseres Seminarangebots

› Save the Date  
Die vdw-Jahres-Highlights

### 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  
Mail: info@vdw-sachsen.de  
Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):  
Alexander Müller, Verbandsdirektor  
vdw Sachsen

### Ansprechpartner:

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

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:  
my:unique GmbH  
Arno-Loose-Villa

Horst-Menzel-Straße 12  
09112 Chemnitz

& vdw Sachsen e. V.

### Anzeigen:

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

Druck:  
Druckerei Willy Gröer GmbH & Co. KG  
Chemnitz

### Fotos und Illustrationen:

Wohnungsbau gGmbH Bergstadt  
Schneeberg mbH, Städtische Wohnungs-  
gesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft  
Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur  
und Landesentwicklung – Staatsministerin  
Regina Kraushaar © SML/Pilz, Wohnungsgesell-  
schaft mbH Hoyerswerda, Städtische  
Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Leipziger  
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH,  
pixabay/ Maximilian Scheffler, envato/cons8,  
Gebäude- und Grundstücksgesellschaft  
Zwickau mbH, Grimmaer Wohnungs- und  
Baugesellschaft mbH, envia Mitteldeutsche  
Energie AG, TKI mbH, German Pavilion © MIR,  
LAVA\_facts and fiction, Stockholm Wood City\_  
Henning Larsen\_Render\_TERRACE –  
www.henninglarsen.com, envato/High-Fliers,  
© Gablok Deutschland GmbH, my:digital,  
my:unique GmbH, vdw Sachsen

Produktionsjahr: 2025

Copyright by:  
vdw Sachsen und my:unique GmbH

Nächster Redaktions- und  
Anzeigenschluss:  
26. Mai 2026

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

# Alles nur Fassade?

**Neue Regierungen, alte Realitäten – eine Bilanz aus Sicht der Wohnungswirtschaft in Sachsen**



**E**s kommt selten vor, dass ein Regierungswechsel gleichzeitig Bewegung verspricht und Stillstand diagnostiziert. Die politische Farbenlehre hat sich vor einiger Zeit verändert – in Berlin wie in Dresden –, doch die Ausgangslage der Wohnungswirtschaft ist unverändert: eine Branche zwischen strukturellem Kostendruck, regulatorischer Verdichtung und Erwartungen, die schneller wachsen als die Möglichkeiten.

Die politischen Absichten haben sich verschoben, die wirtschaftlichen Parameter nicht. Während das politische Personal neu sortiert wurde, haben sich die Rahmenbedingungen weiter verschlechtert. Investitionen brechen ein, Fertigstellungen sinken, Modernisierungen stocken. Die Debatte wird neu geführt – die Realität ist alt.

Zwischen politischen Grundsatzreden und tatsächlicher Entwicklung des Marktes verläuft inzwischen ein Graben, der in den kommenden Jahren eher breiter als schmäler werden dürfte. Die Wohnungswirtschaft erlebte 2025 kein Scheitern der Politik, sondern ein Überforderungssyndrom des Systems: zu viele Aufgaben, zu wenig Ressourcen, zu hohe Erwartungen, zu geringe Realisierungskraft.

## Berlin setzt auf Tempo – die Realität auf Bremse

Die Bundesregierung hat die klare Botschaft ausgetragen, bauen zu wollen: Milliardenprogramme, vereinfachte Verfahren, ein „Turbo“-Gesetz. Die Instrumente sind groß, der politische Sound selbstbewusst.

Nur: Es fehlt die wirtschaftliche Grundlage.

Die GdW-Zahlen sind eindeutig: Rund 229.000 Fertigstellungen 2025 – etwa zehn Prozent weniger als im Vorjahr. Das politische Ziel von 400.000 bleibt in weiter Ferne. Fast überall im Land zeigt sich dieselbe Struktur: steigende Baukosten, erhöhte Finanzierungskosten und ein Markt, der auf Verdrängung reagiert statt auf Expansion.

Die Diskrepanz zwischen politischer Absicht und ökonomischer Machbarkeit ist nicht neu – aber sie wird unübersehbarer. Berlin setzt auf Schlag-

# 229.000

## Fertigstellungen neuer Wohnungen 2025

= ca. 10 % weniger als  
im Vorjahr



kraft, während die Branche von Tragfähigkeit spricht. Und die beiden Sprachen passen nicht zusammen.

Was politisch als „Baubeschleunigung“ verkauft wird, prallt in der Praxis auf eine völlig andere Chronologie: Banken bremsen, Gutachter verzögern, Genehmigungsbehörden arbeiten am Limit. Während die Bundesregierung Geschwindigkeit erzwingen will, agieren die Marktmechanismen in Zeitlupe.

## Ostdeutschland: Die stille Verschiebung der Risiken

Während westdeutsche Ballungszentren weiter unter Wohnraummangel leiden, zeigt Ostdeutschland ein anderes Bild: hohe Leerstände, schrumpfende Märkte, alternde Bestände. Die Region wird damit zum Testfall struktureller Verwundbarkeit.

Der Leerstand liegt bei 5,9 Prozent – etwa 144.000 Wohnungen, die wirtschaftlich kaum noch bewirtschaftbar sind. Hinzu kommt ein Modernisierungsdruck, der nicht linear, sondern exponentiell steigt – nicht aufgrund neuer Vorgaben, sondern wegen der technischen Alterung eines riesigen DDR-Bestands und seiner Bewohner.

Diese Gemengelage macht Ostdeutschland zu einem Ort, an dem sich entscheiden wird, ob Deutschland eine strategische Wohnungspolitik besitzt – oder lediglich eine reaktive.

Dabei verschiebt sich das Problem jedes Jahr weiter: weniger Nachfrage, mehr Pflichten, geringere Wertentwicklung. Es ist eine Risikolandschaft, die nicht einzelne Unternehmen betrifft, sondern ganze Regionen. Eine stille Erosion, die lange vor politischem Eingriff wirksam wurde. Und sie war absehbar.

# 5,9 Prozent

**betrug der Leerstand  
bei den GdW-Unternehmen  
in den ostdeutschen Ländern  
inklusive Berlin im Jahr 2023,  
was rund 144.000 leerstehenden  
Wohnungen entspricht.**

Quelle: GdW Jahresbilanz 2024.

## Sachsen im Bundesvergleich: Stabilität mit begrenzten Mitteln

Der Freistaat versucht, die strukturellen Unterschiede zu dämpfen. Anders als in Berlin geht es weniger um Geschwindigkeit, mehr um steuernde Zurückhaltung und möglichst gute Verteilung des immer weniger Werden-den: keine spektakulären Neubauoffensiven, keine überhöhten Ankündigungen – sondern eine Ausrichtung auf das, was im Bestand stabil gehalten werden kann und vor allem den sozialen Wohnbau betrifft. Der Rest wurde eingedampft.

Sachsen bleibt damit in seiner Methodik konser-vativ: Bewahren. Eine Strategie, die nicht glänzt, aber in einer schrumpfenden Region rational ist.

Die sächsische Politik setzt nicht auf den großen Wurf, sondern auf Wirksamkeit im Rahmen der Möglichkeiten: genug Förderung, um zu stützen, aber nicht genug, um zu trans-formieren. Es ist ein Kurs, der nicht alle zu-friedenstellt – aber der die Lage realistisch bewertet.

In diesem Ansatz liegt mehr Klarheit, als es auf den ersten Blick scheint: Wer entlang sinkender Bevölkerungszahlen und stagnie-render Einkommen plant, weiß, dass nicht Expansion die Leitwährung der kommenden Jahre ist, sondern Schadensbegrenzung. Staaten und Märkte teilen selten denselben Optimismus; Sachsen hat sich für den realis-tischeren entschieden.



# Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

### Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer\*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter  
[telekom.de/wohnungswirtschaft](http://telekom.de/wohnungswirtschaft)  
oder 0800 33 03333



Connecting  
your world.



## Modernisierung unter Druck: Der Konflikt der kommenden Jahre

Die Debatte über Klimaneutralität ist bundesweit deckungsgleich – die wirtschaftliche Wirkung jedoch regional höchst unterschiedlich. Wärmepumpen, Dämmung, neue Heizungssysteme und digitale Verbrauchssteuerung sind programmatisch gesetzt; die Finanzierung ist es nicht.

Der GdW berichtet, dass 16 Prozent der Modernisierungen 2025 gestrichen werden. Nicht aus politischem Widerstand, sondern aus ökonomischer Logik. Der Korridor zwischen politischem Anspruch und finanzieller Machbarkeit wird enger.

Die ostdeutschen Bestände – groß, energetisch schwach, nur begrenzt mietbelastbar – sind die ersten, die diese Lücke spüren. Und sie werden nicht die letzten sein. Aber auch hier setzt Bewegung ein – auch auf Druck aus Sachsen nach Berlin. Stichwort: das Gebäude-E-Gesetz. „E“ steht hier auch für einfach.

Denn der Begriff „Modernisierungspflicht“ suggeriert Handlungsspielräume, die es längst nicht mehr gibt. Für viele Unternehmen bedeutet jede zusätzliche Norm eine weitere Verschiebung des realisierbaren Horizonts – in einem Umfeld, in dem selbst tragfähige Projekte betriebswirtschaftlich auf Kante genäht sind. So stünde „E“ für ernüchternd.

## Die große Unbekannte: Beschleunigung ohne Beweis

Die Bundesregierung verspricht Digitalisierung, Vereinfachung, Beschleunigung. Die Länder arbeiten daran, die Kommunen sollen sie umsetzen.

Nur: Der Nachweis fehlt.

Es gibt bislang keine belastbaren Daten, dass Genehmigungszeiten spürbar sinken oder Verfahren glatter laufen. Strukturelle Probleme der Bauämter – Personal, Qualifikation, technische Schnittstellen – lösen sich nicht per Gesetz auf.

Für die Wohnungsunternehmen bleibt die nüchterne Erkenntnis: Der Faktor Zeit ist so unberechenbar wie zuvor.

Die eigentliche Unsicherheit liegt nicht in der Technik, sondern im Vollzug. Selbst digitale Verfahren ändern wenig an komplexen Prüfketten, überlasteten Ämtern und fehlenden Standards. Digitalisierung beschleunigt nur dort, wo Kapazität vorhanden ist. Und die ist vielerorts nicht einmal analog gegeben.

**16 Prozent**  
der geplanten Modernisierungen im Jahr 2025 entfielen  
laut GdW vollständig.

## Der Ausblick: Eine Branche zwischen Stabilisierung und Stillstand

Deutschland baut zu wenig und saniert zu langsam. Der Süden ringt mit Preisentwicklung, der Westen mit Nachfrage, der Osten mit Substanzverlust. Die politischen Programme sind größer geworden – die Lücke zwischen Anspruch und Realität ebenfalls.

Für Sachsen bedeutet das: Die kommenden Jahre werden nicht von Aufbruch geprägt sein, sondern von Stabilisierung unter erschwerten Bedingungen. Die großen Fragen:

- Kommt der Bau im ländlichen Raum ohne Zinsprogramme zurück?
- Wird Modernisierung finanzierbar, ohne soziale Härten zu erzeugen?
- Werden Genehmigungen schneller – oder nur digitaler?
- Kann der Freistaat die Balance halten zwischen Schrumpfung und Bestandsicherung?

Zwischen ambitionierten Klimapfaden, stagnierenden Mieten und begrenzten Fördermitteln entsteht ein Zielkonflikt, der die kommenden Jahre prägen wird: Wie saniert man einen Bestand, der sich rechnerisch kaum trägt? Wie baut man neu, wenn Nachfrage unsicher ist?

Sachsen steht damit vor einer doppelseitigen Aufgabe – nicht Wachstum zu ermöglichen, sondern Rückgang so zu gestalten, dass er nicht in Verfall kippt. Das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung unter Regina Kraushaar gibt sich besorgt, aber ambitioniert – und engagiert. Man weiß um die Bedeutung der organisierten Wohnungswirtschaft im Freistaat. Es geht nicht um Verteilung, sondern es braucht die Wirtschaft, damit es etwas zu verteilen gibt.

### Fazit

Die ersten Monate der neuen Regierungen zeigen keinen Durchbruch, aber auch keine Resignation. Sie zeigen die Realität einer Branche, die nicht an Ambition scheitert, sondern an Rahmenbedingungen, die politisch gewollt, wirtschaftlich aber nicht oder nicht ausreichend tragfähig sind.

Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, resümiert die Gespräche mit allen Beteiligten, die er täglich führt: „Politische Beschleunigung ist ein Versprechen – wirtschaftliche Machbarkeit eine Grenze. Solange dieser Widerspruch ungelöst bleibt, trägt die Wohnungswirtschaft die Verantwortung dafür, dass Wohnen bezahlbar und Bestände intakt bleiben. Wir sind verlässlicher als die Bedingungen, unter denen wir arbeiten müssen.“

Auch Sachsen wird diesen Widerspruch länger spüren als andere Regionen. Und die kommunale Wohnungswirtschaft wird früher als andere auf wirtschaftliche Flauten reagieren müssen.

Das ist keine schlechte Nachricht. – Denn dafür ist sie ja da, (system-)relevanter denn je. – Aber eine deutliche.

Klarheit ist kein Komfort – aber sie ist die Voraussetzung für Handlungsfähigkeit. Und die ist nun gefragter denn je. Auf allen Seiten.



**„Politische Beschleunigung  
ist ein Versprechen –  
wirtschaftliche Machbarkeit eine Grenze.  
Solange dieser Widerspruch ungelöst bleibt,  
trägt die Wohnungswirtschaft  
die Verantwortung dafür, dass  
Wohnen bezahlbar und Bestände intakt  
bleiben.“**



## „Der soziale Wohnungsbau bleibt eine Priorität – aber die Luft wird dünner.“

Nach den grundsätzlichen Befunden zur Lage der Wohnungswirtschaft stellt sich die nächste, praktisch entscheidende Frage: Wie belastbar sind politische Zusagen, wenn Haushalte enger, Investitionen riskanter und Erwartungen höher werden? Entscheidungen über Bauordnung, Förderung, Digitalisierung und Mietrecht wirken in der Praxis oft stärker als große Strategien.

Im Gespräch mit Verbandsdirektor Alexander Müller erläutert die Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung Regina Kraushaar, wie ihr Haus Prioritäten setzt, wo Entlastungen möglich sind – und an welchen Stellen die politischen Spielräume bereits an ihre Grenzen stoßen.

**Alexander Müller:** „Sehr geehrte Frau Staatsministerin. Im Haushalt konnten die Mittel für sozialen Wohnungsbau trotz Sparauflagen erhöht werden. Das freut die Branche. Aber wie geht es nun weiter?“

**Regina Kraushaar:** Die Zusammenarbeit mit Ihrem Verband ist mir seit vielen Jahren wichtig, und wir sind in einem guten, offenen Austausch. Der Befund ist klar: Investitionen in Wohnungsbau sind hoch, teurer als viele andere Projekte. Aber sozialer Wohnungsbau ist ein Gebot der Zeit – trotz der in Sachsen sehr unterschiedlichen Marktlagen. Wir konnten im laufenden Haushalt alle Mittel abnehmen und bereitstellen. Dieses Jahr stehen rund 193 Millionen Euro bereit, und ich setze mich dafür ein, im kommenden Jahr über die Marke von 200 Millionen Euro zu kommen.“

Aber ich sage es mit aller Klarheit: Die freien Spielräume im Haushalt werden kleiner, bei einem ho-

hen Bindungsgrad für gesetzliche Aufgaben wie das Wohngeld. Für 2025/2026 sind wir gut aufgestellt. Für 2027/2028 wird es eine Herausforderung, alle Mittel vom Bund abzunehmen und mit Landesmitteln entsprechend zu kofinanzieren. Die Prognosen für den nächsten Doppelhaushalt sind ernst – und sie machen mich zurückhaltend, ohne die Priorität aus den Augen zu verlieren.“

**„Das ist kein Spannungsfeld, das ist ein Zielkonflikt.“**

**Alexander Müller:** Eine unserer größten Herausforderungen ist das Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten. Wie kann man das zusammenbringen?

**Regina Kraushaar:** Wir reden hier nicht über ein Spannungsfeld, sondern über einen echten Ziel-

konflikt. Unser Gebäudebestand ist alt – vielfach aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Diese Häuser sind nicht für heutige Energie- und Klimastandards gebaut. Aber wir müssen sie anpassen, weil die rechtlichen Anforderungen steigen und die Zeit drängt.

Das führt zwangsläufig zu steigenden Kaltmieten. Durch die geplante Steigerung der CO<sub>2</sub>-Preise werden viele Sanierungen in der Zukunft dann doch positiv auf die Warmmiete wirken. Wir fördern klimagerechte Gestaltung im Wohngebäudebestand, und wir tun das bewusst. Doch realistisch betrachtet: Um alles zu kompensieren, müssten wir das Hundertfache an Mitteln bereitstellen. Das kann kein Land leisten.

Es muss investiert werden – und der Return on Investment kommt später. Es ist anzunehmen, dass die nächste Generation stärker profitiert. Aber wir müssen beginnen, Schritt für Schritt – auch da, wo Fördermittel nicht ausreichen. Der Bestand ist zu groß, um ihn nicht ohne Geduld und Pragmatismus klimafit zu bekommen.

### **„Die Baukosten galoppieren. Vereinfachen ist kein Luxus, sondern Notwendigkeit.“**

**Alexander Müller:** Viele Unternehmen sind verunsichert. Die Baukosten steigen, Investitionen stocken. Welche Hebel haben Sie?

**Regina Kraushaar:** Die Entwicklung der Baukosten treibt uns alle um. Egal ob Wohnungsbau, Straßen oder Schienen – die Kosten laufen davon. Deshalb setzen wir konsequent auf Vereinfachungen in der Sächsischen Bauordnung. Wir haben Stellplatzregelungen gelockert, den Dachgeschossausbau erleichtert und den Gebäudetyp E – das einfache Bauen – auf den Weg gebracht.

Entscheidend wird die Haftungsfrage. Wir brauchen eine klare Grundlage, damit Planende und Ausführende rechtssicher arbeiten können. Ich setze auf das Bürgerliche Gesetzbuch. Keine neuen, umfangreichen Vertragswerke, die zusätzliche Unsicherheit schaffen.

Parallel läuft das Projekt SPAtEN – das „Sächsische Projekt zum Abbau technisch entbehrlicher Normen im Wohnungsbau“. Wir sprechen mit denen, die es



täglich betrifft: Handwerker, Architekten, Kammern. In leitfadengestützten Gesprächen soll sichtbar werden, welche Normen notwendig sind und welche nur belasten. Brandschutz und Statik sind unantastbar. Aber die Normenfülle insgesamt muss reduziert werden. Unser Ziel: rund 25 Normen identifizieren, die entfallen können. Ob wir diese Zahl erreichen, wird sich zeigen – aber wir greifen das Thema an.

### **„Verlässlichkeit bedeutet nicht, dass Fördergelder immer steigen.“**

**Alexander Müller:** Die Branche wünscht sich vor allem Verlässlichkeit. Gerade beim Bund gab es zu-letzt Enttäuschungen. Was bedeutet Verlässlichkeit aus Ihrer Sicht?

**Regina Kraushaar:** Verlässlichkeit heißt ja nicht unbedingt, dass Fördermittel immer steigen oder konstant bleiben. Fördermittel sind Steuergelder, und Steuergelder setzen ausreichend Steuerein-nahmen aufgrund einer starken Wirtschaft voraus. Ohne florierende Wirtschaft gibt es keine stabilen Fördertöpfe.

Für mich bedeutet Verlässlichkeit: Wir prüfen kon-sequent alles, was Entbürokratisierung, Digitalisie-

zung und effizientere Prozesse ermöglicht. Wir hinterfragen unsere Regelwerke und passen sie an, wo es möglich und verantwortbar ist. Heißt: Wir arbeiten verlässlich an der Entlastung der Bauwirtschaft und senken damit verlässlich deren Aufwand. Ein Beispiel ist die digitale Bauakte. Hier sind wir – nach viel Anstrengung – auf der Zielgeraden. Und es ist mein Anspruch, dass Digitalisierung nicht unange-messen lange dauert.

Beim Mietrecht geht es um Balance. Eigentum ist geschützt, Mieterinteressen sind wichtig – beides muss in ein Verhältnis gebracht werden. Zur Miet-preisbremse haben wir ein Gutachten beauftragt, das für alle Gemeinden im Freistaat anhand von Indikatoren prüft, ob sie gerechtfertigt ist. Politischer Druck reicht dafür nicht. Gerichte interessiert, ob Entscheidungen gründlich, belastbar und nachvoll-ziehbar getroffen wurden. Unser Anspruch ist, dass sie gerichtsfest sind.

### **„Rückbau bleibt im Werkzeug-kasten – aber seine Priorität ist begrenzt.“**

**Alexander Müller:** Und der Rückbau? Das ist ein Thema, was viele Wohnungsunternehmen umtreibt.

**Regina Kraushaar:** Unser Rückbauprogramm hat nicht die Wirkung erzielt, die wir uns erhofft hatten. Gleichzeitig mussten wir bei der Haushaltsaufstel-lung priorisieren – und diese Priorität lag klar beim sozialen Wohnungsbau. Die Mittel fließen dorthin, wo sie am stärksten wirken.

Für 2027/2028 schauen wir uns alle Förderpro-gramme erneut an, auch das für den Rückbau. Das Instrument existiert. Aber ob und wie wir es bestü-cken, wird eine Frage des Bedarfs und der Haus-haltslage. Was funktioniert, führen wir weiter. Was nicht funktioniert, überprüfen wir. Und der vdw Sachsen wird sicher weiter dafür werben, dass Mit-tel dorthin fließen, wo sozialer Wohnungsbau ent-steht – und das halte ich für richtig.

**Alexander Müller:** Vielen Dank, Frau Staatsminis-terin, für das offene Gespräch. Wir bleiben im Aus-tausch.

**Regina Kraushaar:** Sehr gern. Alles Gute für Ihre Arbeit und für die Unternehmen, die Sie vertreten. Lassen Sie uns im Gespräch bleiben.

Jetzt das vollständige Interview ansehen:



# GLASFASER FÜR IHRE IMMOBILIEN



## SachsenGigaBit – Ihr Partner für Glasfaser und Telekommunikation

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 innerhalb der Unternehmensgruppe – mit fast 30 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.

### Glasfaser – Investition in die Zukunft

- entscheidender Faktor für die digitale Transformation
- 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
- Unsere Key-Account-Manager stehen Ihnen jederzeit als **kompetente Gesprächspartner mit Expertenrat** zur Verfügung
- **Wachsende Mieterzufriedenheit** durch schnelles Internet-, Telefonie- und TV-Angebot mit höherer Betriebsstabilität
- INTERNET**  
Highspeed-Glasfasernetz mit bis zu 2 Gbit/s
- TV**  
Brillantes TV in HD-Qualität, vielfältige Zusatzoptionen
- TELEFONIE**  
Telefonie-Angebote in alle Fest- und Mobilfunknetze
- MIETER-VORTEILE**  
Auf Wunsch auch spezielle Produkte für Ihre Mieter



MEHR INFORMATIONEN UNTER:  
0351 5630 56303  
Wohnungswirtschaft@Sachsen-GigaBit.com  
Sachsen-GigaBit.com/Wohnungswirtschaft

 **Sachsen  
GigaBit**

Eine Marke der SachsenEnergie

# Was wächst, wenn nichts mehr wächst?

## Sachsens Wohnungswirtschaft zwischen Anspruch und Altlast

**S**achsen, Herbst 2025. Die Stimmung in der Wohnungswirtschaft ist eine Mischung aus Trotz und Müdigkeit. Trotz, weil man die Probleme kennt. Müdigkeit, weil sie seit Jahren dieselben sind. Altschulden, Sanierungsdruck, Investitionsstau – drei Wörter, die in keinem Strategiepapier fehlen und doch selten in Bewegung münden.

Die Zahlen sind bekannt: Rund eine halbe Milliarde Euro DDR-Altlasten lasten auf den vornehmlich kommunalen Unternehmen des Freistaats. Kapital, das gebunden bleibt, während Heizungen ausgetauscht, Dächer gedämmt und ganze Häuserzeilen eigentlich abgetragen werden müssten. Der Koalitionsvertrag von CDU und SPD verspricht solide Finanzen und schnellere Verfahren – aber kein einziges Wort zu dieser Hypothek. Stillstand, gut begründet.

Während in Berlin die neue Regierung über Grundgesetzänderungen sinniert, um die Altschulden der ostdeutschen Kommunen teilweise zu übernehmen, sehen sich Sachsens Wohnungsunternehmen mit einer paradoxen Realität konfrontiert: Sie sollen sanieren, wo kein Kapital ist, und investieren, wo der Markt schrumpft. Der ländliche Raum verliert weiter Bevölkerung, bis 2035 voraussichtlich zehn Prozent. In Oederan, Aue oder Sebnitz steht leer, was einst gebraucht wurde. „Wir schaffen Wohnraum, aber Menschen zieht man damit nicht her“, heißt es aus den Unternehmen.



Das Rückbauprogramm des Landes? Gestrichen. Neubau? Rechnet sich kaum. Bleibt die Instandhaltung – ein Akt der Schadensbegrenzung. Gleichzeitig drängen die Klimaziele: Bis 2045 klimaneutral, sagt der Bund. 36 Prozent der Investitionen flossen 2024 in Modernisierung, zu wenig, um das Ziel zu halten.

Doch die Branche wäre nicht die sächsische Wohnungswirtschaft, wenn sie aus diesem Stillstand nicht System machen würde. Viele Unternehmen kombinieren inzwischen Rückbau mit gezielter Sanierung, sparen Energie über kleinere Quartiere, denken Bestand statt Beton. „Wir brauchen keine Symbolpolitik, sondern Werkzeuge, die in unsere Topografie passen“, sagt Alexander Müller, Verbandsdi-

rektor des vdw Sachsen, und drängt auf Differenzierung: Kein Land, kein Bund könne denselben Maßstab an Dresden und an Döbeln anlegen. Wer von Klimaschutz rede, müsse auch über Wirtschaftlichkeit sprechen. Denn der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck einer leerstehenden Wohnung ist kleiner, aber ihr finanzieller umso größer.

Man könnte auch sagen: Sachsen hat kein Bauproblem, sondern eines mit der Balance. Zwischen sozialem Auftrag und ökonomischer Vernunft, zwischen Fördertöpfen, die an Kriterien scheitern, und Genehmigungen, die zu lange dauern.

Und trotzdem: Bewegung gibt es. Die Digitalisierung der Bauverwaltung schreitet voran – 85 Prozent der Ämter sollen Ende des Jahres digitale Anträge bearbeiten können. Klein, aber wirksam. Der Finanzausgleich wird überarbeitet, Kommunen sollen freier über Mittel verfügen. Und in Leipzig prüft die LWB, was passieren würde, wenn man plötzlich schuldenfrei wäre: 100 Millionen Euro mehr für die Substanz – eine Idee, die verführerisch bleibt.

So steht die Branche zwischen Anspruch und Altlast. Zwischen dem, was wachsen könnte, und dem, was bremst. Vielleicht ist das der wahre Zustand der sächsischen Wohnungswirtschaft: nicht in der Krise, sondern in der Warteschleife – auf Entlastung, auf Spielraum, auf politischen Mut.

**Und bis dahin?  
Wird weiter gebaut.  
Langsam, vorsichtig,  
beständig. Zwischen  
mobil und immobil.**



# Vom Rückbau zur Realität

## Beispiele aus der Praxis

**Der eine reißt ab, was andere noch verteidigen. Der andere wartet, weil er es sich nicht leisten kann. Zwei Städte, zwei Systeme, ein Problem: Sachsens Wohnungswirtschaft steht mitten in der dritten Sanierungswelle – und vor der Frage, was mit dem „Überfluss“ geschieht, wenn die Menschen längst fehlen.**

**HOYERSWERDA** war einst Symbol des industriellen Aufstiegs. 70.000 Einwohner, Großsiedlungen, Plattenbauten in Reih und Glied. Heute sind es noch 31.000. „Hätten wir in den letzten 25 Jahren nicht zurückgebaut, stünde jedes zweite Haus leer“, sagt Steffen Markgraf, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda. Leerstand kostet: 1.000 bis 1.200 Euro pro Wohnung und Jahr – reine Bewirtschaftung wie Energie, Hausmeister, Versicherungen, TÜV, Reinigung usw. Eine Million jährlich, die anderswo fehlt.

Markgraf weiß, dass Rückbau nicht nur ein technischer, sondern vor allem ein kommunikativer Prozess ist. Früher erfuhren Mieter aus der Zeitung, dass ihr Block verschwinden sollte, Aufruhr und Unverständnis in der Bevölkerung inklusive – heute zuerst gemeinsam von dem Kundenbetreuer und ihm persönlich. „Immer die Betroffenen zuerst. Erst das Mietergespräch, dann die Presse und Öffentlichkeit“, sagt er. Hoyerswerda lädt zu „Freizugsveranstaltungen“ ein, bezahlt Umzüge, baut Küchen wieder ein, organisiert neue Wohnungen. Neun von zehn Mietern bleiben im Bestand. So geht Rückbau ohne Bruch.



**„Immer die Betroffenen zuerst.  
Erst das Mietergespräch, dann  
die Presse und Öffentlichkeit.“**

Geschäftsführer Steffen Markgraf  
Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

**PIRNA** dagegen agiert zwischen Anspruch und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Dirk Perner, seit Kurzem Geschäftsführer der WGP, hat einen 17-Geschosser mit seinem Team leergezogen, die Abrissplanung steht – doch das Geld fehlt. „Wir müssten 1,5 Millionen Euro allein aus Eigenmitteln aufbringen“, sagt Perner. Das Landesrückbauprogramm wurde gestrichen, Bundesförderungen greifen nicht. Die Folge: ein Hochhaus als Denkmal politischer Inkonsistenz.

Teilrückbau? „Nur mit Förderquote von mindestens 70 Prozent darstellbar.“ Stattdessen bleibt das Gebäude gesichert, bewacht – und wartet.

Beide Manager verbindet derselbe Pragmatismus: Rückbau ist keine Kapitulation, sondern Rationalisierung. Markgraf nennt es „Kapazitätsanpassung“ – ein nüchterner Begriff für eine Notwendigkeit. In Pirna spricht man von „wirtschaftlicher Bereinigung“. Und dabei geht es um mehr: um die Selbstbehauptung einer Branche, die zwischen Leerstand, Klimazwang und schrumpfender Förderkulisse ihren Handlungsspielraum neu ausloten muss.

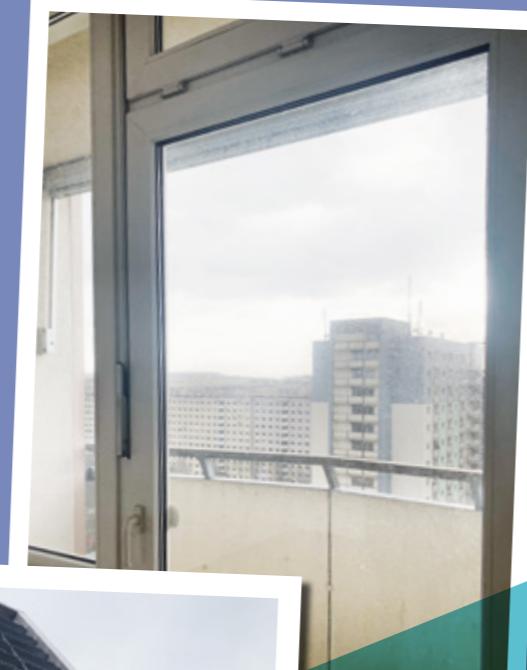
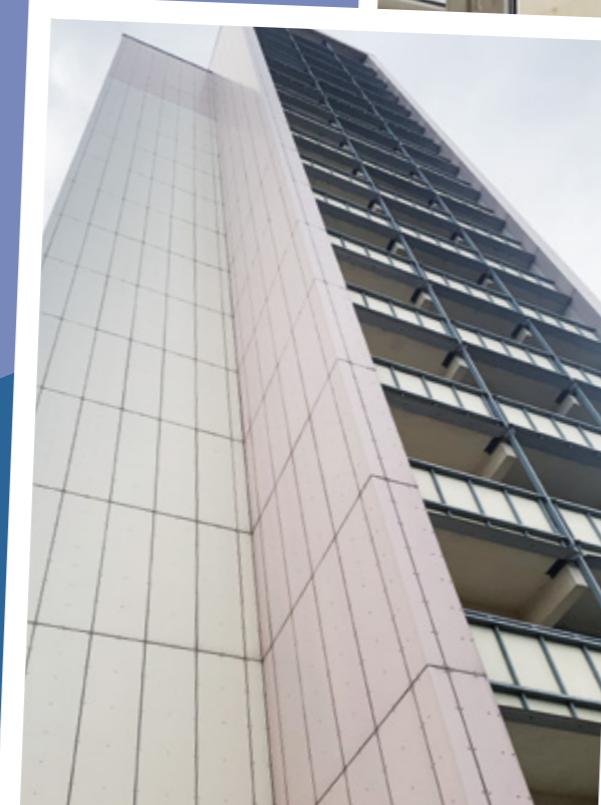
Denn während Berlin über Altschulden debattiert, bleibt die Praxis lokal. Förderlücken, Normen, Umweltauflagen – sie entscheiden über Zeit und Tempo. Dirk Perner fordert „Beständigkeit in der Förderkulisse“ und „weniger Bürokratie, damit Sanierung überhaupt umsetzbar bleibt“. Steffen Markgraf setzt darüber hinaus auf Beteiligung und Kreativität: Aus abgerissenen Blöcken entstehen Parks, PikoParks, kleine grüne Inseln, die mehr sind als Stadtdekoration – sie sind Symbol für klug verwandelte Fläche. Auch so geht Wohnungswirtschaft.

Rückbau, sagt Markgraf, sei kein Ende, sondern Korrektur. Perner nennt es „Es ist Verantwortung, die man nicht abwälzen kann“. Und es ist beides: Abriss als letzte Form der Fürsorge – und als Beweis, dass die Wohnungswirtschaft längst verstanden hat, was Politik noch übersieht: Wer bleiben will, muss loslassen können.



**„Es ist Verantwortung, die man nicht abwälzen kann.“**

Geschäftsführer Dirk Perner  
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH



# GOLDBECK

## Wohnraum – schaffen wir.

Wenn wir Wohngebäude planen, denken wir langfristig. Was heute entsteht, muss morgen noch überzeugen – funktional, ästhetisch und wirtschaftlich. Unsere Bauweise garantiert hohe Qualität, architektonische Individualität und kurze Bauzeiten. Wir realisieren attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Erfahren Sie mehr unter  
[goldbeck.de/wohngebaeude](http://goldbeck.de/wohngebaeude)





# In Guten wie in schlechten Zeiten

**Warum der Freistaat den sozialen Wohnungsbau zur Priorität macht**

Es gibt politische Entscheidungen, die leise getroffen werden – und doch lauter sprechen als jede Regierungserklärung. Die Schwerpunktsetzung des Freistaats Sachsen auf den sozialen Wohnungsbau gehört in diese Kategorie. Während sich die wirtschaftliche Großwetterlage eintrübt, die Arbeitslosigkeit steigt und ganze Regionen weiter Bevölkerung verlieren, investiert die Landesregierung ausgerechnet dort am stärksten, wo der Markt selbst nicht mehr trägt: in preisgebundenen Wohnraum.

Wer genau hinsieht, erkennt darin kein Routineprogramm, sondern ein frühzeitiges Stabilisierungssignal. Der Freistaat rechnet – gestützt auf Prognosen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung – mit einer moderaten, aber spürbaren Verschärfung am Arbeitsmarkt die die Quote bereits 2025 um die sieben Prozent verharren lässt und 2026 weiter steigen könnte. Für einkommensschwache Haushalte, Alleinerziehende und ältere Menschen sind das Risikofaktoren. Für die ländlichen Räume sind es sogar existenzielle: Wenn wirtschaftliche Abschwächung auf Schrumpfung trifft, wird bezahlbarer Wohnraum zur sozialen Infrastruktur.

Mit diesem Befund beginnt die Geschichte des sächsischen Förderschwerpunkts im Jahr 2025 – und sie ist für die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen relevanter denn je.

## Der politische Kern: Verlässlichkeit als Krisenprävention

Der Freistaat stellt 2025 191 Millionen Euro für soziale Wohnraumförderung bereit, 2026 215 Millionen Euro. Jeweils 174,4 Millionen Euro stammen aus Bundesmitteln; ergänzt werden sie durch die Landesprogramme RL pMW, Wohneigentumsförderung und Wohnraumanpassung. Diese Zahlen sind kein Zufall. Sie markieren die klare Entscheidung, die Mittel nicht in kurzfristige Prestigeprojekte oder Innenstadt-Aufwertungen zu schieben, sondern in langfristige Stabilität:

- Mietpreisbindung,
- energetische Modernisierung,
- barrierefreie Sanierung,
- Neubau dort, wo die Nachfrage den Markt überfordert.

Denn die Diagnose der Landesregierung lautet: Bezahlbarkeit wird das zentrale Risiko der nächsten Jahre. Nicht nur in Leipzig und Dresden – sondern überall dort, wo ältere Bestände, kleine Einkommen und schwache Märkte zusammentreffen.



## Warum das für ländliche Unternehmen besonders relevant ist

Die Mehrheit der vdw-Mitgliedsunternehmen sitzt nicht im Leipziger Süden, sondern in Annaberg, Oederan, Sebnitz, Schneeberg, Weißwasser. Orte, in denen nicht nur Baulandpreise, sondern vor allem Leerstandskosten drücken – oft im vierstelligen Bereich pro Jahr und Wohnung. Orte, in denen energetische Sanierung kaum umlagefähig ist und in denen der Neubau ohne Zuschüsse wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Der soziale Wohnungsbau – und das ist der entscheidende Punkt – ist für ländliche Unternehmen kein Nischenthema, sondern ein Rettungsanker.

### Warum?

#### 1. Er schafft Refinanzierbarkeit, wo der Markt es nicht tut.

Die RL pMW fördert Modernisierungen mit Zuschüssen von bis zu 35 % der förderfähigen Ausgaben; bei energetischen Maßnahmen können höhere Sätze greifen. Für Bestände mit 4,80 €/m<sup>2</sup> Miete ist das die schmale Brücke zwischen Aufwand und Machbarkeit.

#### 2. Er kompensiert strukturelle Nachteile.

Wo Bevölkerungsrückgänge zweistellig ausfallen können, verhindert Förderung die Abwärtsspirale aus Leerstand, Verfall und Abwanderung.

#### 3. Er lässt ländliche Unternehmen investieren, ohne riskante Schuldenberge.

Die Förderkulisse verschiebt das Verhältnis von Risiko und Rendite so, dass Projekte überhaupt angestoßen werden können.

#### 4. Er stärkt das Vertrauen der Kommunen in ihre eigenen Wohnungsgesellschaften.

Wenn Mittel verlässlich fließen, steigt die Bereitschaft, gemeinsam mit Stadt und Kreis Quartiere zu entwickeln – statt nur zu verwalten.

## Digitalisierung: Die unterschätzte zweite Säule

Ein zweiter, oft unterschätzter Teil der neuen Prioritätensetzung ist die Digitalisierung der Bauantragsprozesse. Bis Ende 2025 sollen alle 42 unteren Bauaufsichtsbehörden digitale Antragstellung ermöglichen.

### Für die Großstädte ist das eine Komfortfrage.

### Für den ländlichen Raum ist es eine Überlebensfrage.

Denn langwierige, papiergebundene Verfahren haben Projekte oftmals monatelang verzögert. Ein digital beschleunigter Ablauf führt zu früheren Bewilligungen – und bei Förderprogrammen zählt jeder Monat, bevor Kostensteigerungen die Kalkulation zerreißen, wenn er denn in der Praxis greift.

## Was bedeutet dies alles konkret für die Mitgliedsunternehmen?

Hier liegt der eigentliche Nutzwert des politischen Signals:

#### 1. Planungssicherheit bis 2026

Die Mittel sind verbindlich im Doppelhaushalt verankert. Unternehmen können Projekte über mehrere Jahre staffeln – ein Vorteil, den es seit den 2010er-Jahren selten gab.

#### 2. Höhere Chance auf wirtschaftlich tragfähige Sanierungen

Förderungen für Modernisierung, Barrierefreiheit und Klimaschutz lassen sich kombinieren. Wer energetische Maßnahmen vorzieht, profitiert zusätzlich von Bundesprogrammen.

#### 3. Aktivierung von Leerständen

Programme wie „Junges Wohnen“ schaffen Nutzungsperspektiven für kleinere Städte mit Berufsschulen oder Fachschulstandorten.

#### 4. Stärkung der kommunalen Rolle

Wer glaubhaft zeigt, dass er Fördermittel effizient nutzt, wird für Bürgermeister, Landräte und Strukturwandelprojekte zum strategischen Partner.

#### 5. Wettbewerbsvorteil gegenüber privaten Anbietern

Während private Vermieter steigende Zinsen und Baukosten kaum kompensieren können, verfügen kommunale und genossenschaftliche Unternehmen über eine geförderte Basis – ein Argument, das man offensiv nutzen sollte.

## Das Signal hinter den Zahlen

Die sächsische Förderpolitik 2025/26 ist kein administrativer Routinebaukasten. Sie ist eine Vorab-Reaktion auf ökonomische Risiken, die sich bereits abzeichnen:

- steigende Arbeitslosigkeit,
- höhere Energie- und Baupreise,
- demografischer Druck in der Fläche,
- angespannter Markt in Metropolen.

Der Freistaat zieht daraus eine nüchterne Schlussfolgerung: Ohne stabilen sozialen Wohnungsbau wird das Land sozial und wirtschaftlich verwundbarer.

Für die Mitgliedsunternehmen im vdw Sachsen bedeutet das: Sie sitzen – zum ersten Mal seit Jahren – nicht am Rand, sondern im Zentrum einer landesweiten sicherheitspolitischen und sozialen Strategie.

## Ausblick: Die Chance hinter der Krise

Der soziale Wohnungsbau wird in den kommenden Jahren nicht das Feigenblatt der Politik sein, sondern einer ihrer wenigen verlässlichen Hebel. Wer ihn nutzt, gewinnt:

- finanzielle Stabilität,
- strategische Relevanz in Kommunen,
- größere Handlungsspielräume,
- und eine langfristig gesicherte Nachfrage.

Es wäre ein Fehler, darin nur eine Verwaltungsbotschaft zu sehen. Es ist eine Einladung.

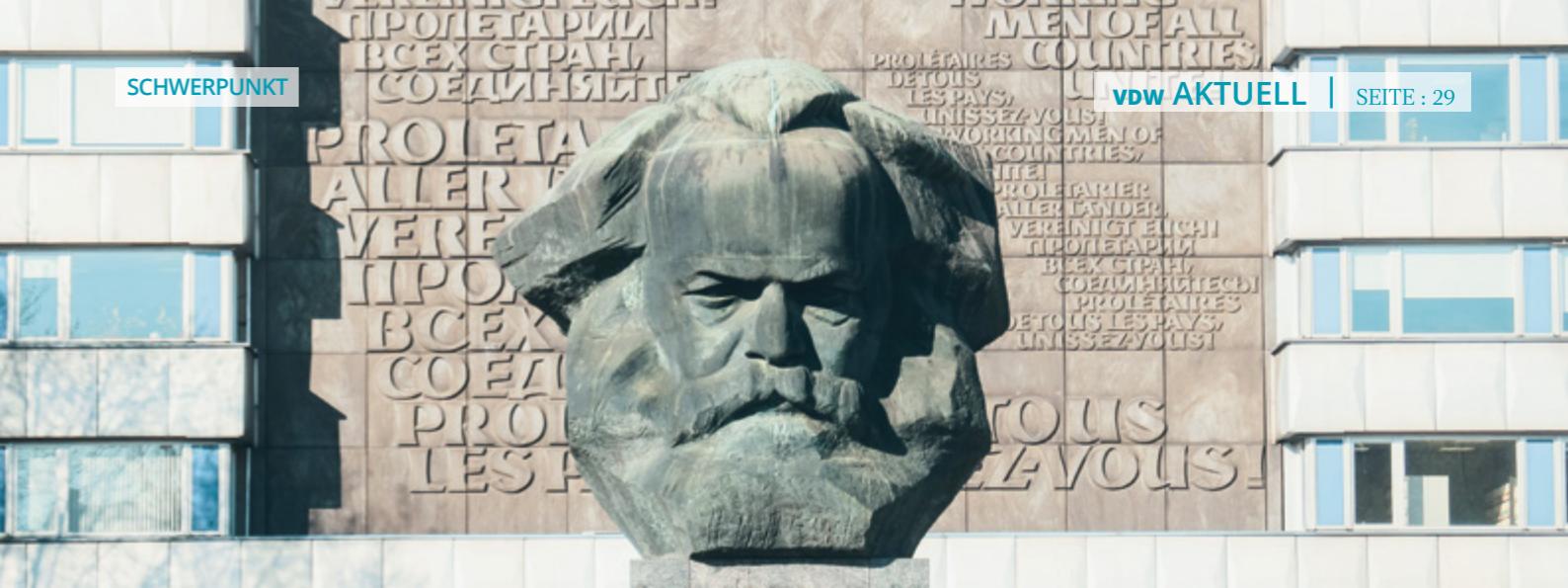
# Kulturhauptstadt Chemnitz

## und wie die GGG sie mitgestaltet

**C**hemnitz ist Thema. International. „C the Unseen“ hieß das Motto der Kulturhauptstadt 2025 – und wer genauer hinsah, erkannte: Hinter der neuen Aufmerksamkeit steht auch ein Akteur, der seit Jahrzehnten die Stadt formt, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die GGG in Chemnitz, kommunales Wohnungsunternehmen und größter Vermieter der Stadt, ist Teil des kulturellen Fundamentes, auf dem dieses neue Selbstverständnis ruht.

Denn während Festivals, Kunstaktionen und internationale Besucher die Schlagzeilen prägen, hält die GGG das zusammen, was Kultur im Alltag braucht: Räume, Orte, Infrastruktur. Und sie nutzt die Aufmerksamkeit des Jahres, um diese Räume weiter zu definieren.



Auch andernorts wirkt die GGG mit. Auf dem Sonnenberg ist die Stadtirtschaft entstanden – ein Areal, auf dem Handwerk, Kunst und Bildung ineinander greifen. Kinder sägen Holz, Erwachsene reparieren Fahrräder, Künstler bespielen Werkstätten.

Und während Besucherströme durch die Stadt ziehen, stellt die GGG vierzig möblierte Ferienwohnungen im eigenen Bestand bereit – nicht als Hotelersatz, sondern als Einladung, Chemnitz von innen zu erleben.

Zwischen Plattenbau und Jugendstil, zwischen Alltag und Ausnahmezustand.

Zur Kulturhauptstadt gehört auch Erinnerung. Mit der Sanierung des Landhauses Schmidt-Rottluff bewahrt die GGG das Erbe des Expressionisten, ohne es museal einzuschließen. Und die Erweiterung der Pinguin-Gruppe, jener eigenwilligen Bronzeskulpturen im Stadtbild, ist mehr als Kunst am Bau – sie ist ein Augenzwinkern im öffentlichen Raum, ein Stück Chemnitzer Humor, der nicht laut sein muss, um zu wirken.

**Die Kulturhauptstadt ist ein Jahr der Sichtbarkeit. Für Chemnitz. Und für jene, die aus Immobilien Stadt machen. Die GGG tut das, was sie immer getan hat – nur diesmal schaut ganz Europa zu.**



**„Chemnitz bleibt vielen Besuchern positiv im Gedächtnis. Wir spüren das – in der Stadt, in unseren Flächen, bei den Menschen.“**

Geschäftsführerin Simone Kalew  
Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.

- 
-  1 GGZ – Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH
  -  2 Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH
  -  3 Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
  -  4 Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH

## ZWISCHEN ERFAHRUNG & AUFBRUCH

# WIE NACHFOLGE GELINGT

Es gibt Momente, in denen sich Wandel nicht in großen Gesten vollzieht, sondern in stillen Übergaben. Die sächsische Wohnungswirtschaft erlebt derzeit einen solchen Moment. Über Jahrzehnte haben erfahrene Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer die Branche geprägt – mit Weitsicht, Bodenhaftung und der Gewissheit, dass Verlässlichkeit das Fundament kommunaler Unternehmen ist. Nun rückt eine neue Generation nach: nicht als Gegenbewegung, sondern als Fortführung. Wer heute durch die Geschäftsetagen blickt, erkennt: Die Gesichter ändern sich, ihre Perspektiven verschieben sich – hin zu weiterer Gestaltung, nicht Bewahren, sondern Verbinden.

### Wissen weitergeben, Haltung behalten

In Zwickau hat Alexander Conrad nach 27 Jahren in Halle den Schritt gewagt, noch einmal neu zu beginnen – mit knapp fünfzig, als Geschäftsführer der GGZ. „Ich wollte mich verändern, bevor Routine zu Stillstand wird“, sagt er. Conrad bringt Erfahrung mit, aber auch Neugier und Motivation.

Er steht exemplarisch für jene Nachfolger, die nicht brechen, sondern anknüpfen. Conrad betont das Zuhören, die ersten hundert Tage des Beobachtens. „Ein ‚Weiter-so‘ wäre falsch, aber alles umkrepeln auch.“ In seinem Haus will er Prozesse schärfen, Grundrisse an Lebenssituationen der Mieter anpassen, Kooperationen mit Genossenschaften stärken und die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Bestandes voranbringen. Sein Ansatz: Stabilität als Basis für Wandel – nicht umgekehrt.

Zwickau ist kein Markt der Extreme, sondern einer der Zwischentöne. Conrad weiß: Zukunftsfähigkeit entsteht nicht aus Schnellkursen, sondern aus sorgfältigen Schritten.



„Ein ‚Weiter-so‘ wäre falsch,  
aber alles umkrepeln auch.“

Geschäftsführer Alexander Conrad  
Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH

## Nachfolge aus dem eigenen Haus

In Pirna hat Dirk Perner die Nachfolge von Jürgen Scheible angetreten – nach vielen Jahren als Prokurst, mit tiefem Verständnis für Stadt und Strukturen. Er spricht nicht über Disruption, sondern über Kontinuität. Sein Alltag ist weniger Symbolik, mehr Substanz: Fördermittel sichern, Leerstand managen, Energiewende gestalten, Digitalisierung vorantreiben.

Pirna steht für jene Regionen, in denen die Herausforderungen nüchtern, aber nicht kleiner sind. Ein leergezogener 17-Geschosser soll weichen – ohne Förderung, aus Eigenmitteln. „Rückbau ist kein Selbstzweck“, sagt Perner. „Wir prüfen, was sich wirtschaftlich rechnet und was städtebaulich Sinn ergibt.“ Er wünscht sich Beständigkeit in der Förderkulisse, „damit Unternehmen langfristig planen und Mieten stabil halten können“.

Perners Nachfolge zeigt, dass Erneuerung auch darin liegt, den Kurs fortzuführen – aber mit wachem Blick auf die Zeit.



**„Wir prüfen, was sich wirtschaftlich rechnet und was städtebaulich Sinn ergibt.“**

Geschäftsführer Dirk Perner  
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH



## Neue Aussichten, vertraute Werte

In Grimma sitzt mit Patrick Matelski ein Mann am Steuer, der aus einem ganz anderen System kommt: Gründer, Banker, Start-up-Mensch. Er führte jahrelang ein eigenes Immobilienunternehmen, entwickelte ein Start-up und wechselte dann in die kommunale Verantwortung.

„Ich bin keiner, der kontrolliert, sondern einer, der vertraut“, sagt er. Sein Führungsstil ist von Offenheit geprägt. Er setzt auf flache Hierarchien, kurze Wege und eine Kultur des Miteinanders. Seine 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zwischen 17 und 60 Jahren, beschreibt er als „eine gute Mischung aus Erfahrung und Energie“.

Grimma, im Speckgürtel Leipzigs, profitiert von Wachstum – eine komfortable Position, aber auch eine mit Verantwortung. „Wir werden älter, nicht leerer“, sagt Matelski. Barrierefreiheit, Energiekosten, Instandhaltung: Er denkt in Nutzerbedürfnissen. So verbindet er unternehmerische Dynamik mit kommunaler Verlässlichkeit – ein Beispiel dafür, wie externe Erfahrung neue Impulse setzt, ohne Werte zu vernachlässigen.

**„Ich bin keiner, der kontrolliert, sondern einer, der vertraut.“**

Geschäftsführer Patrick Matelski  
Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

## Kontinuität mit Perspektive

In Schneeberg steht Rico Teichmann für den vielleicht klassischsten Weg: vom Mitarbeiter zum Geschäftsführer. Dreizehn Jahre lang arbeitete er an der Seite seines Vorgängers Peter Stimpel und lernte zahlreiche Arbeitsprozesse.

Zum Jahreswechsel übernimmt er offiziell. „Man freut sich, aber man weiß auch: Das ist ein großer Schritt“, sagt er. „Wir werden weiter in unsere Quartiere investieren und dabei stets den Menschen in den Mittelpunkt stellen. Unser Ziel ist es, unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, sondern ein Zuhause, in dem man sich sicher, geborgen und wohlfühlt. Wohnen. Leben. Wohlfühlen. Dieser Leitsatz soll auch künftig Richtschnur für unser Tun sein.“

Teichmann führt mit Ruhe, nicht mit Lautstärke. Er kennt das Team, die Stadt, die Mieter und will dieses Wissen nutzen: mehr bezahlbares Wohnen, stärkere Quartiersentwicklung, enge Kooperation mit der Stadt. „Führung heißt für mich, gemeinsam zu handeln“, sagt er.

Seine Nachfolge ist kein Einschnitt, sondern eine Weitererzählung einer Haltung: verlässlich, menschenorientiert, mit Sinn für Maß.



**„Unser Ziel ist es, unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, sondern ein Zuhause.“**

Geschäftsführer Rico Teichmann  
Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH

## Ein gemeinsamer Weg

Vier Nachfolger, vier Wege – und doch eine Geschichte: Die sächsische Wohnungswirtschaft beweist, dass Nachfolge gelingen kann, wenn sie als gemeinsamer Prozess verstanden wird. Conrads Erfahrung, Perners Weitblick, Matelskis Innovationsgeist und Teichmanns Loyalität bilden ein Spektrum, das den Kern der Branche beschreibt: Erfahrung als Fundament, Wandel als Aufgabe. Nachfolge gelingt dort, wo man nicht fragt, wer ablöst, sondern was bleibt und wie es in die Zukunft geführt wird.

Die „Alten“ und die „Neuen“ verbindet dabei mehr, als sie trennt: die grundsätzliche Haltung gegenüber Stadt und Mensch. Die Wohnungswirtschaft mag sich verändern – ihr Kompass, gutes, bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten, das bleibt. Denn am Ende geht es immer um dasselbe: Menschen Räume zu geben, in denen sie leben, sich entwickeln, ankommen können. Und das gelingt am ehesten im Zusammenspiel der Generationen – bei Führung wie bei Mietern.

# Stärkung des Austauschs mit der Wohnungswirtschaft

enviaM ist neues Fördermitglied

**M**it ihrem Beitritt möchte die enviaM-Gruppe den fachlichen Austausch mit der Wohnungswirtschaft vertiefen. Der Hintergrund ist klar: Energiepolitik und Regulierung verändern sich in rasantem Tempo – und treffen kommunale Wohnungsunternehmen unmittelbar. „Viele Entscheidungen wirken sich direkt auf Kosten, Planung und Investitionen aus. Unser Ziel ist, Entwicklungen frühzeitig zu erklären und gemeinsam Lösungen zu finden“, sagt Rinaldo Deege, Leiter Wohnungswirtschaft Ost bei enviaM.

Das Unternehmen arbeitet seit über zwei Jahrzehnten mit der Wohnungswirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Berlin-Brandenburg zusammen. Die Fördermitgliedschaft versteht sich deshalb als Fortsetzung einer gewachsenen Partnerschaft – als Forum für Information und Praxisfragen.

Zur enviaM-Gruppe gehören mehrere Bereiche: Strom- und Gasversorgung, Nahwärme und Con-

tracting über envia THERM, Telekommunikation und Breitband mit envia TEL, dazu Leistungen im Bereich Photovoltaik, Messwesen und Verbrauchsdatenerfassung.



„WIR DENKEN ENERGIE LÄNGST NICHT MEHR NUR ALS STROM ODER GAS – ENTSCHEIDEND IST DER GESAMTE ENERGIEFLUSS IN DER IMMOBILIE.“

Für Wohnungsunternehmen bietet diese Bündelung vor allem Übersicht und Verlässlichkeit. Statt vieler Schnittstellen gibt es einen Ansprechpartner, der regionale Strukturen kennt und technische Entwicklungen einschätzen kann. In einem Energiemarkt, der komplexer und politisch getriebener wird, ist das ein Vorteil, den die enviaM künftig noch enger in den Dialog mit dem Verband einbringen will. Der vdw Sachsen sagt: Herzlich willkommen.

## LEISTUNGSSPEKTRUM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Gemeinsam wachsen.



Designed by wstudiostudio / Freepik

VERSICHERUNGSVERTRAGS- UND SCHADENSMANAGEMENT

ORGANISATIONSBERATUNG | BREITBANDKABEL- UND MULTIMEDIABERATUNG

FINANZIERUNGS- UND BELEIHUNGS MANAGEMENT INKLUSIVE CO<sub>2</sub>-INTEGRATION

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

# Verbindung schafft Zukunft

## Das neue Fördermitglied TKI

Digitalisierung und Dekarbonisierung prägen die DNA der Wohnungswirtschaft. Wer die Netze von morgen baut, braucht mehr als nur Technik – gefragt sind Vermittler zwischen Branchen, Sprachen und Systemen. Genau hier setzt die TKI mbH aus Chemnitz an: Als Ingenieurbüro und Systemhaus mit rund 200 Mitarbeitenden macht TKI Netze möglich.

„Wir verstehen uns als Bindeglied zwischen Bedarf und Realisierung“, betont Emanuel Hell, Chief Commercial Officer und Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft & Smart City. TKI plant Glasfaser- und Energienetze, begleitet Ausschreibungen, prüft technische Konzepte und sorgt für Qualität in der Umsetzung. Der entscheidende Unterschied zu den großen Playern: TKI agiert neutral. Während Telekommunikations- und Energieversorger eigene Interessen verfolgen, vermittelt TKI zwischen allen Beteiligten – vom Stadtwerk bis zur Wohnungsgesellschaft.



„DEKARBONISIERUNG UND DIGITALISIERUNG SIND DIE SCHWERPUNKTE, DIE DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT DERZEIT UMTREIBEN. BEI DER DIGITALISIERUNG STEHEN WIR NOCH AM ANFANG – HIER GIBT ES NOCH VIELE POTENZIALE ZU HEBEN.“

Besonders stark ist das Unternehmen dort, wo Infrastruktur und Klimaziele ineinander greifen. Eine eigene Abteilung für energetische Quartiersentwicklung erarbeitet Konzepte für klimaneutrale Wärmeversorgung – inklusive Planung von Nahwärmennetzen und Integration dezentraler Lösungen. Mit dem Erwerb eines Wärmepumpenherstellers im Erzgebirge schließt TKI den Kreis: Planung, Technologie und Umsetzung aus einer Hand, regional verankert.

Als neues Fördermitglied im vdw Sachsen möchte TKI den Austausch mit der Branche vertiefen und Praxiswissen teilen. Der Ansatz ist pragmatisch: kein Wettbewerb der Systeme, sondern eine gemeinsame Suche nach funktionierenden Lösungen. Der vdw Sachsen heißt TKI willkommen.



## 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 Jahren ist die EAD Leipzig dafür die richtige Adresse.

Denn alle Dienstleistungen kommen hier aus einer Hand – von der Beratung, Gerätvermietung, dem Geräteverkauf und der Installation bis hin zur Ablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs. Auch die Erstellung von Energieausweisen, die Durchführung von Trinkwasseranalysen und Umsetzung der Rauchwarnmeldepflicht gehören zum Leistungsspektrum.

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

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

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

Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz!

EAD Leipzig - regional, innovativ, effizient

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



### HEIZKOSTEN ABRECHNEN MIT SYSTEM

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



#### RUNDUM-SERVICE

alle Dienstleistungen aus einer Hand



#### KEINE FEHLERTOLERANZ

Einsatz innovativer Erfassung- und Messgeräte



#### SAUBERES WASSER

Legionellenprüfung nur mit uns



#### SCHUTZ VOR FEUER

Rauchwarnmelder für mehr Sicherheit



EAD LEIPZIG GMBH  
Merseburger Straße 200  
04178 Leipzig

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

Folgen Sie  
uns auf  
Facebook



## Rückblick auf den Verbandstag 2025

# Wohnungswirtschaft in volatilen Zeiten

**B**eim diesjährigen Verbandstag am 2. Juli in Leipzig zeigte sich die sächsische Wohnungswirtschaft selbstbewusst, aber realistisch: Zwischen Klimazielen, Leerstand und steigenden Baukosten bleibt bezahlbares Wohnen ein Kraftakt. Rund 300 Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung und Unternehmen kamen im Congress Center Leipzig zusammen, um über Perspektiven und Prioritäten zu sprechen.

### Ministerin Kraushaar: „Wir müssen priorisieren“

Sachsens Infrastrukturministerin Regina Kraushaar betonte in ihrem Grußwort die Rolle der sozial orientierten Wohnungswirtschaft als „unverzichtbar für sozialen Zusammenhalt und Lebensqualität“. Mit dem neuen Doppelhaushalt 2025/26 stellt der Freistaat rund 400 Millionen Euro bereit – für sozialen Wohnungsbau, Eigentumsförderung und barrierefreies Wohnen. Gleichzeitig wird deutlich: Die Mittel sind knapp, die Förderschwerpunkte enger gezogen. Rückbau, Denkmalpflege und kleinere Sonderprogramme fallen zurück. Kraushaar nannte das „eine notwendige Priorisierung“.

### Der Verband zwischen Rücken- und Gegenwind

Für die Verbände vdw Sachsen und VSWG, die gemeinsam rund 40 Prozent des sächsischen Mietwohnungsbestands vertreten, war der Tag ein wichtiges Signal: Die politische Anerkennung ist da – die finanzielle Basis

bleibt jedoch angespannt. Der Tenor der Diskussion: Die Wohnungswirtschaft kann nur liefern, wenn Förderstrukturen stabil und Verfahren praktikabel sind. „Wir gestalten mit“, lautete der gemeinsame Anspruch – in der Klimapolitik ebenso wie bei Leerstandslösungen oder Wohnangeboten im ländlichen Raum.



### Zwischen Bundes- und Landespolitik

Während der Bund zunehmend auf Neubauprogramme setzt, bleibt in Sachsen die Bestandssicherung zentral. GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte auf dem Verbandstag, Fördermittel künftig stärker nach regionaler Marktlage zu differenzieren – eine Position, die viele kommunale Unternehmen teilen.

### Fazit

Der Verbandstag 2025 machte sichtbar, wie stark sich die Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld zwischen Förderpolitik, Wirtschaftlichkeit und sozialem Auftrag bewegt. Dass sie dabei geschlossen auftritt, ist ihr größtes Pfund. Der Applaus des Tages galt nicht den Summen im Haushalt, sondern der Einsicht, dass bezahlbarer Wohnraum mehr braucht als politische Bekundungen. Fortsetzung folgt – spätestens zum Verbandstag 2026.



# Nicht nur Standpunkte, sondern Perspektiven

## Rückblick auf den Parlamentarischen Abend

**M**anchmal sind es nicht die großen Beschlüsse, die Politik und Praxis einander näherbringen, sondern offene Gespräche.

Der Parlamentarische Abend der sächsischen Wohnungswirtschaft, gemeinsam initiiert von vdw Sachsen und VSWG, ist alljährlich Bühne, Barometer und Begegnungsraum zugleich und stand in diesem Jahr unter einem Motto, das so schlicht wie überfällig klingt: Miteinander reden statt übereinander diskutieren.



Im Dresdner „Elements“ trafen sich Vertreterinnen und Vertreter aus Landtag, Bundestag und



Wohnungswirtschaft – nicht, um nur Standpunkte auszutauschen, sondern Perspektiven. Denn nach Wahljahr und Wirtschaftsflaute ist der Ton sachlicher geworden, der Gesprächsbedarf größer denn je.

Alexander Müller, Direktor des vdw Sachsen, brachte es präzise auf den Punkt: Vertrauen, Verlässlichkeit, Verantwortung – drei V, die sich nicht verordnen lassen, aber an diesem Abend greifbar waren. Seine Botschaft: Politik darf fordern, aber sie muss auch zuhören. Denn ohne ökonomische Basis bleibt jede Klimazielzahl ein frommer Wunsch.

Mirjam Philipp, Vorständin des VSWG, ergänzte: Sachsen ringt mit anderen Gesetzen des Marktes als München oder Hamburg. Hier fehlen keine Wohnungen, hier fehlen Menschen. Leerstand, Demografie, Klimavorgaben – das sind die realen Gegner, nicht „der Markt“.

Annette Rothenberger-Temme vom SMIL schließlich übersetzte Regierungsarbeit in Klartext. „Das ist kein 3-G-Vertrag – gelesen, gelacht, gelocht“, sagte sie über den Koalitionsvertrag.

Am Ende dieses Abends blieb kein großes Fazit, aber ein echter Schritt. Aufeinander zu.



WARNT BEI  
RAUCHENTWICKLUNG



MELDET KOHLENMONOXID-  
ENTWICKLUNG



GIBT LÜFTUNGSHINWEISE  
ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL



MELDET HITZE-ENTWICKLUNG  
IN DER KÜCHE



FÜR DIE ZUKUNFT UND  
DEN WERTERHALT  
IHRER IMMOBILIE

Der **Multisensor Plus**. Das erste Gerät, das Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit misst – und noch viel mehr Funktionen hat.



Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus von Techem und lassen Sie sich gleich persönlich und unverbindlich beraten!  
[www.techem.de](http://www.techem.de)

**MULTISENSOR PLUS**  
FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT  
IHRER IMMOBILIE

Rückblick Thementag

## „Finanzierung der Energiewende strategisch meistern“



### Zwischen Klimaanspruch und Kapitallogik

**B**ei dem Thementag „Finanzierung der Energiewende strategisch meistern“ trafen Praktikerinnen und Praktiker der Wohnungswirtschaft auf Vertreter von Banken, Wissenschaft und Förderinstitutionen.

Die Veranstaltung wurde in Kooperation mit der WTM Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Mitteldeutschland durchgeführt. Es ging um das, was hinter allen Sanierungsplänen steht: die Finanzierung – und darum, wie sie unter den neuen ESG-Vorgaben überhaupt noch gelingen kann. Denn kaum ein Thema verändert den Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen derzeit so stark wie die ESG-Regulatorkritik. Banken und Investoren dürfen nur noch Projekte finanzieren, die nachweislich nachhaltige Kriterien erfüllen. Wer CO<sub>2</sub>-Werte, Energieausweise oder Nachweise über Materialkreisläufe nicht liefern kann, verliert an Kreditwürdigkeit – unabhängig von sozialer Verantwortung oder regionalem Auftrag.

Der Chemnitzer Thementag machte sichtbar, wie sehr sich die Finanzierungslogik verschoben

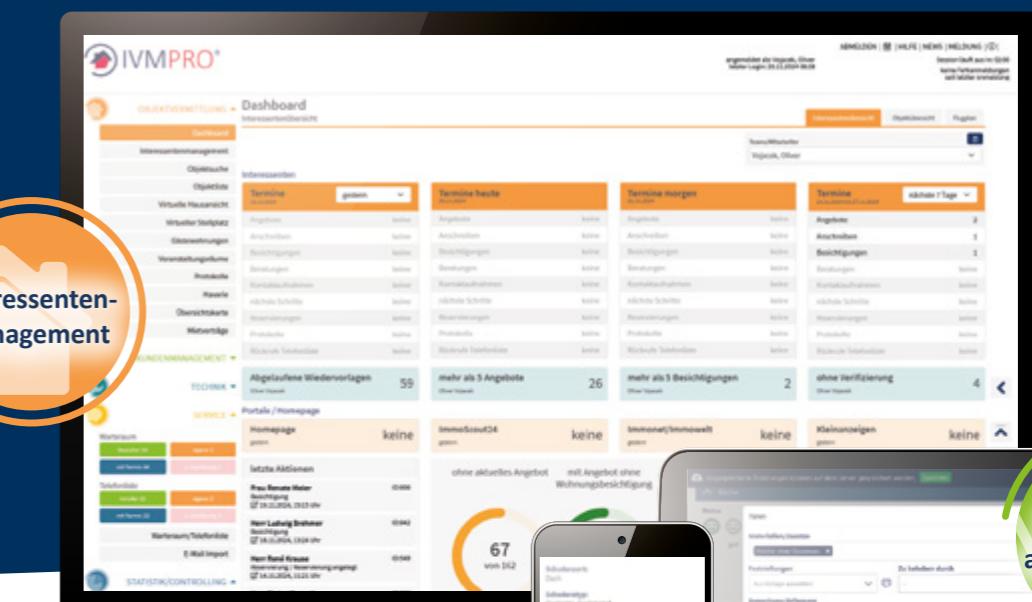
hat. Nachhaltigkeit ist keine moralische Kategorie mehr, sondern ein Bewertungsfaktor. Vorgestellt wurden Modelle, wie sich Emissionen systematisch erfassen und dokumentieren lassen – etwa am Beispiel des CO<sub>2</sub>-Monitorings der Wohnbaugesellschaft Zittau, die mit der WTM Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Mitteldeutschland zusammenarbeitet. Die Botschaft: Nur wer seine Daten kennt, kann seine Finanzierung steuern.

Die Sächsische Aufbaubank stellte aktuelle Förderprogramme und Zuschüsse vor, machte jedoch deutlich, dass Fördermittel allein die Finanzierungslücke nicht schließen werden. Parallel wächst der Druck aus Brüssel: EU-Gebäuderichtlinie, EU-Taxonomie, CSR-Berichterstattung – sie alle verlangen Transparenz über Energieverbrauch, Emissionen und Sanierungsstrategien. Für viele Unternehmen wird die Klimaneutralität damit zur Voraussetzung für den Kapitalzugang.

So war dieser Thementag nicht nur eine Diskussions-, sondern auch eine Standortbestimmung: zwischen Anspruch und Finanzierbarkeit, zwischen sozialem Auftrag und regulatorischer Realität. Fortsetzung gewiss ...



# Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVM PRO®



digitale  
Wohnungs-  
abnahmen und  
-übergaben



# Zwischen IDEAL & REAL

„Wohnungsbesichtigungen“ mit Regina Kraushaar, Sächsische Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung

**F**angen wir mit Goethe an. „Man sieht nur, was man weiß.“ Regina Kraushaar zitiert ihn an diesem Augustmorgen in Dresden – und plötzlich ist alles da: die sommerliche Leichtigkeit eines Ministerinnenbesuchs und die Schwere einer Branche, die weiß, dass das Klima auch trüb sein kann.

Die sächsische Wohnungswirtschaft steckt mitten in der Zange. Mehrere Milliarden Euro – so groß ist der Berg, der bis 2045 erklimmen werden muss, um Sachsens Wohngebäude klimafit zu machen. Eine Zahl, die klingt wie ein Haushaltsplan des Bundes.

Alexander Müller, Direktor des vdw Sachsen, sagt es ohne Pathos, dafür mit Präzision: „Der hauptsächliche Hebel liegt in der Miete.“ Denn wer investieren will, muss atmen können. Und doch: 5,50 Euro kalt im Schnitt – das ist kein Preisschild für Profit, sondern für Augenmaß.

Kraushaar nickt. Sie weiß, dass Sachsen mietpolitisch noch immer das unterkühlte Herz der Republik ist. Selbst in Leipzig oder Dresden wohnen Menschen günstiger als anderswo. Moderate Erhöhungen? Möglich, sagt sie, wenn Renten und Wohngeld Schritt halten. Aber Mieten sind nicht nur Mathematik – sie sind Psychologie.

Was bleibt von dieser Sommertour? Ein Verständnis, dass Bauen mehr ist als Beton. Dass kommunale Unternehmen keine Renditemaschinen sind, sondern Stabilitätsanker. Und dass Klimaziele, soziale Balance und ökonomische Vernunft keine Gegensätze sein dürfen – man muss sie zusammen denken.



Ein Tag, drei Orte, viele Wahrheiten. Und vielleicht der Beginn einer neuen Ehrlichkeit zwischen Land und Wohnungswirtschaft.

# Der Countdown läuft.

Bis Ende 2026 muss fernablesbare Funkmesstechnik installiert sein. Wir unterstützen Sie gern.



Nutzen Sie den QR-Code zum gesetzlichen Hintergrund oder den Link: [kalo.de/hkvo](http://kalo.de/hkvo)

KALO)



# Kreise schließen, Zukunft gestalten

## Wohnen im Zeichen von „Wa! Germany“

Auf der künstlich angelegten Insel Yumeshma in Osaka steht ein Pavillon, der mehr ist als Architektur: ein Impuls für die Zukunft des Bauens. Unter dem Expo-Motto „Designing Future Society for Our Lives“ lud Deutschland von April bis Oktober 2025 auf der Expo 2025 in Osaka dazu ein, Kreisläufe neu zu denken – in Wirtschaft, Technik und Gesellschaft. „Wa“ – das japanische Wort für Harmonie, Kreis und wow – steht für eine Kultur des Ausgleichs: zwischen Mensch und Technik, Fortschritt und Natur.

### Ein Pavillon als Prinzip

Entworfen vom Berliner Büro LAVA – Laboratory for Visionary Architecture – und realisiert von facts and fiction, folgt der Deutsche Pavillon dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Holz bildet das zentrale Tragwerk, alle Bauteile sind modular konzipiert und wiederverwendbar. So entsteht ein Bau, der Ressourcen nicht verbraucht, sondern im Umlauf hält. Im Inneren entfalten sich immersive Räume, digitale Begleiter und Installationen, die zeigen, wie Nachhaltigkeit erlebbar wird. Besucherinnen und Besucher bewegten sich durch eine Lernlandschaft voll Ideen zum Mitdenken und Mitmachen.

### Wo Zukunft Kreise zieht

„Wa! Germany“ steht für einen neuen Ansatz im Bauen und Wohnen: wandlungsfähig, reparierbar, ressourcenschonend. Architektur wird hier zum Dialog zwischen Ästhetik, Technik und Verantwortung – und macht sichtbar, dass Nachhaltigkeit nicht am Bauzaun endet, sondern im Denken beginnt. Zukunft entsteht nicht in starren Formen, sondern dort, wo sich Kreise schließen.



## Bauen ohne Beton: Schwedens Vision gegen Wohnungsnot und Klimakrise



Inmitten wachsender Wohnungsnot und des Rufes nach nachhaltiger Stadtentwicklung setzt Schweden ein starkes Zeichen: Mit Stockholm Wood City entsteht im Stadtteil Sickla das größte urbane Holzbauprojekt der Welt – geplant und umgesetzt von Atrium Ljungberg in Zusammenarbeit mit dem Henning Larsen Architects und White Arkitekter.

Auf über 250.000 m<sup>2</sup> vereint das Projekt rund 2.000 Wohnungen, 7.000 Arbeitsplätze, Gastronomie und Handel zu einem zukunftsorientierten Quartier. Der Baustoff Holz steht dabei sinnbildlich für den Wandel: erneuerbar, CO<sub>2</sub>-bindend und ökologisch wegweisend. Durch kurze Pendelwege, geteilte Energieversorgung und zirkuläres Bauen wird Nachhaltigkeit nicht nur versprochen, sondern gelebt. Der Baubeginn ist für 2025 geplant, die ersten Gebäude sollen 2027 fertiggestellt werden. „Wir wollen Räume schaffen, die heute und morgen tragen“, so das Architektenteam. Was hier entsteht, ist mehr als ein Bauprojekt – es ist ein Aufruf zur Verantwortung, ein Stadtviertel als gemeinsames Zukunftslabor.

## Gablok im Glashaus: Bauen neu denken – Klima neu schützen

Gablok macht Bauen einfach: ein innovatives Baukastensystem, das sich so einfach wie Lego zusammensetzen lässt – schnell, nachhaltig und effizient. Ziel ist es, Bauprozesse zu vereinfachen, Kosten zu senken und gleichzeitig umweltfreundliches Bauen für alle zugänglich zu machen. Ein Beispiel dafür: das Wohnen im Gewächshaus. Was ungewöhnlich klingt, ist ein cleverer Beitrag zum Klimaschutz. Denn das Sonnenlicht dient als natürliche Wärmequelle – emissionsfrei und kostenlos. Der Heizbedarf sinkt, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ebenso. Im Sommer schützen natürliche Belüftung und spezielle Dämmstoffe vor Überhitzung. Im Winter sorgen moderne Bautechniken und verschiebbare Dachelemente dafür, dass die Wärme im Haus bleibt. So entsteht ein flexibles, behagliches Raumklima – in perfektem Gleichgewicht mit der Natur. Gablok zeigt: Nachhaltiges Wohnen kann einfach, schön und wirkungsvoll sein.



# Die Generation Praxis

## Wie die Wohnungswirtschaft ihren Nachwuchs findet



**Prof. Dr. Bettina Lange**  
Direktorin der DHSN  
in Leipzig

Vor wenigen Jahren bewarben sich Unternehmen bei den Absolventen. Heute hat sich das Verhältnis in vielen Branchen deutlich gewandelt. „Nicht mehr die Quantität, sondern die Qualität ist die Herausforderung“, sagt Prof. Dr. Bettina Lange, neue Direktorin der Dualen Hochschule Sachsen am Standort Leipzig. Ihre Studierenden sollen nicht nur lernen, sondern verstehen, kritisch filtern und Verantwortung übernehmen – in einer Welt, in der Wissen jederzeit verfügbar ist.

Lange treibt die Öffnung ihrer Hochschule voran: Unternehmen sind nicht mehr nur Praxispartner, sondern aktive Mitglieder der Dualen Hochschule, die Studieninhalte mitgestalten. „Die Betriebe wissen, welche Kompetenzen sie morgen brauchen – wir entwickeln sie gemeinsam.“

Klagen über eine „bequeme Jugend“ weist sie zurück. „Der Wunsch nach Sinn, Flexibilität und Vereinbarkeit ist kein Mangel, sondern Ausdruck von Reife.“

Das bestätigt Sophie Zeller, 32 Jahre, Geschäftsführerin der städtischen Wohnungsgesellschaft in Oederan – und inzwischen auch Vorsitzende des vdw-Fachausschusses für berufliche Bildung. Nach Ausbildung und dualem Studium in Leipzig wurde sie direkt in die Geschäftsführung berufen. „Das duale System hat mich perfekt vorbe-

reitet. Theorie und Praxis greifen ineinander – das ist entscheidend. Unsere Branche ist facettenreich – man braucht Pragmatismus, Offenheit und Wissensdurst.“ Wer Nachwuchs gewinnen wolle, müsse die Vielseitigkeit der Wohnungswirtschaft sichtbarer machen: technische, soziale und wirtschaftliche Aspekte, eben echte Verantwortung.

Prof. Lange ergänzt: „Fachwissen allein reicht nicht. Gefragt sind Resilienz, Kommunikationsfähigkeit und die Bereitschaft, Neues zu lernen.“ Deshalb setzt sie auf Forschungspartnerschaften und Wissenstransfer mit Unternehmen – besonders für kommunale Gesellschaften, die vom Austausch profitieren können.

Auch Zeller sieht darin eine große Chance: „Duale Studenten sind künftige Führungskräfte. Wenn wir sie frühzeitig einbinden, bleiben sie auch.“

So entsteht eine neue Balance: Erfahrung trifft auf Lernfreude. Unternehmen werden zu Orten, an denen Wissen wächst – und Zukunft Gestalt annimmt. Zuerst an der DHSN in Leipzig und dann in den Unternehmen vor Ort.



**Sophie Zeller**  
Geschäftsführerin der  
Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft  
Oederan mbH



## Unser Bauplan für die Zukunft Der Azubi-Tag 2025

Fachkräftemangel, Klimaziele, Digitalisierung – große Schlagworte, die gerade für junge Menschen oft abstrakt bleiben. Der Azubi-Tag der sächsischen Wohnungswirtschaft 2025 machte es praktisch – und zeigte, wie konkrete Berufswege in dieser Gemengelage aussehen können. 80 Teilnehmende, so viele wie nie, sind ein Hinweis darauf, dass der Nachwuchs genauer hinschaut, bevor er bleibt.



Der Stärken-Check zu Beginn war weniger Gruppenspiel als vielmehr Standortbestimmung. Anhand eines Farbschemas ordneten sich die Auszubildenden ein: eher extrovertiert und „anpackend“ oder eher reflektiert, eher aufgaben- oder menschenorientiert. Das Ergebnis in der Kurzformel: eine Branche, die auf Teamgeist und Verantwortung setzt – Eigenschaften, die in der Wohnungswirtschaft mehr zählen als Schlagworte.

Spannend wurde es dort, wo Biografien ins Spiel kamen. Carolin Passet (SWG Oederan) und Oskar Thiel (WG Pirna), beide einst als beste Azubis ausgezeichnet und heute in verantwortlichen Positionen, beschrieben ihren Weg zwischen Berufsschule, Praxis und Führungsverantwortung. Moderiert wurde das Gespräch von Sophie Zeller, Geschäftsführerin der SWG Oederan und neue Vorsitzende des Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung. „Ich habe beschlossen, im Fachausschuss mitzuwirken, weil ich mich gut in die Auszubildenden hineinversetzen kann“, sagte sie – ihr eigener Weg von der Ausbildung über das duale Studium bis zur Geschäftsführung ist dafür die ideale Referenz.

Die Führung durch die Gläserne Manufaktur in Dresden lieferte den technischen Rahmen, der Blick auf Strategien und Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft den inhaltlichen. Die Branche zeigt, dass sie Talente nicht nur sucht, sondern auch systematisch entwickelt und ihnen echte Perspektiven bietet – der Azubi-Tag ist dafür nicht nur ein Event, sondern ein wichtiger Baustein.

# 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](mailto:Sebastian.Schneider@bbt-gmbh.net)



**Cornelia Hultsch**  
Finanzierungsberatung  
Seniorberaterin

Telefon: +49 30 26006-165  
E-Mail: [Cornelia.Hultsch@bbt-gmbh.net](mailto:Cornelia.Hultsch@bbt-gmbh.net)

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



[avestrategy.com](http://avestrategy.com)



**Wir unterstützen seit mehr als 30 Jahren  
erfolgreich Unternehmen bei diesen Themen:**

- Bauen
- Finanzierung
- Software
- Organisation
- Controlling
- Transaktion
- Wertermittlung
- Portfoliomanagement
- Digitalisierung
- Risikomanagement
- Markt- und Standortanalyse
- betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung
- Nachhaltigkeit & ESG
- KI – Künstliche Intelligenz





**igc.**  
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SANIERUNG UND NEUBAU



IHR EXPERTE FÜR DAS FÖRDER-  
PROGRAMM PREISGÜNSTIGER  
MIETWOHNRAUM (RL pMW)



KONTAKT

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

