

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

ARTIKEL

WIE EUROPA DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITBESTIMMT



AN DER WELLE

IM DIALOG

Dr. Özgür Öner, GdW
Leiter Büro Brüssel

QUARTIERSENTWICKLUNG

Wohnen auf der Sonnenseite

Editorial

Am 31. August diesen Jahres waren rund 3,4 Mio. Sachsen aufgerufen, ein neues Landesparlament zu wählen. Mit Spannung erwartet die sächsische Wohnungswirtschaft jetzt die Regierungsbildung und die künftigen politischen Akzente. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Koalitionsverhandlungen hat der vdw Sachsen allen Beteiligten seine Positionen zu aktuellen Fragen der Wohnungspolitik bereits deutlich gemacht.

Unter den Gesichtspunkten von Demografie und Klimawandel muss Wohnen in Sachsen auch in Zukunft lebenswert und bezahlbar bleiben. Dafür braucht die Branche eine planbare und investitionsfreundliche Steuer- sowie Förderpolitik. Wir sprechen uns daher unter anderem für den Beibehalt der Grunderwerbssteuer von 3,5 % sowie eine strikte Zweckbindung der Wohnraumfördermittel aus. Klimaschutz muss – insbesondere im Gebäudebereich – dem Gebot der Wirtschaftlichkeit folgen. Die EnEV 2014 verursacht derzeit Mehrkosten, die kaum noch refinanziert werden können. Auch bei weiteren Themen der Wohnungspolitik, z. B. bei der Modernisierungsumlage oder der von uns abgelehnten Mietpreisbremse, die notwendige Investitionen ausbremst, besteht unserer Meinung nach ein enormer Handlungsbedarf.

Die derzeitigen, aber auch künftigen Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind umfassend und vielschichtig. Der vdw Sachsen setzt dabei auf Kontinuität: In konstruktiver Zusammenarbeit mit der neuen sächsischen Landesregierung wird der Verband auch in Zukunft praktikable Lösungen für anstehende Herausforderungen finden. Nach der avisierten Regierungsbildung im Oktober werden wir Kontakt zu den wohnungspolitischen Sprechern aufnehmen, um die gute Zusammenarbeit mit den Fraktionen weiter zu vertiefen. Die im vdw Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen bieten rund 550.000 Menschen in Sachsen ein sicheres sowie bezahlbares Zuhause und wollen dies auch künftig verlässlich tun. Das ist nur möglich, wenn die Politik – auch auf Landesebene – mit den richtigen Rahmenbedingungen die Voraussetzungen dafür schafft.

Wir freuen uns auf einen konstruktiven Dialog mit der neuen Landesregierung und wünschen allen Lesern eine spannende Lektüre unseres Branchenmagazins „vdw AKTUELL“. Lesen Sie in der neuen Ausgabe unter anderem, wie die manchmal doch so weit entfernt scheinende Europapolitik die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch hierzulande essenziell mitbestimmt und was es Neues aus der Verbandsarbeit sowie den Mitgliedsunternehmen gibt.

Die Mitglieder des Vorstandes



INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Wie Europa die Wohnungswirtschaft mitbestimmt
- 10 IM DIALOG**
Dr. Özgür Öner, GdW, Leiter Büro Brüssel
- 12 SCHWERPUNKT**
Kaum einer kennt den Gärtner – 25 Jahre Stadtumbau
- 14 VERBANDSGESCHEHEN**
Gemeinsam stark – In Radebeul fand der 28. Verbandstag des vdw Sachsen statt
vdw Sachsen gratuliert
Die Ausschüsse des vdw Sachsen (5):
Fachausschuss Recht
- 16 ENGAGEMENT**
Wenn Computer die Wohnung heizen
Wohnen auf der Sonnenseite
Junges Wohnen in Schneeberg
- 20 WELT UND WOHNEN**
Abwanderung: Verlassene Dörfer zu verkaufen
Pilotprojekt: Mietshäuser für Nichtraucher
Immobilienblase: Mittelstädte gefährdeter als Metropolen
Wohntrends: Luxusküchen boomen
- 23 SEMINARE**

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:
vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e. V.
Weißeritzstraße 3
01067 Dresden
Tel.: 0351 49 177-0
Fax: 0351 49 177-11
E-Mail: info@vdw-sachsen.de
Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):
Margitta Faßl, Sprecherin des Vorstandes

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Hesse, vdw Sachsen
Tel.: 0351 49 177-17
Fax: 0351 49 177-11
E-Mail: kommunikation@vdw-sachsen.de

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:
my:uniquate GmbH
Arno-Loose-Villa
Horst-Menzel-Straße 12
09112 Chemnitz

unter redaktioneller Mitarbeit des
vdw Sachsen

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

Fotos und Illustrationen:
Pressestelle EU-Kommission/Günther Öttinger, GdW-Presses-
stelle/Dr. Özgür Öner, Felix Meyer, A.F.B. media GmbH/
Holger Schulze, Ralf Alex Fichtner, CLOUD & HEAT
Technologies GmbH, fotolia, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr:
2014

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
31.10.2014

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

WIE EUROPA DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITBESTIMMT

Versailles, 3. Juli 2014. Ein Ort bei Paris, an dem große europäische Geschichte geschrieben wurde, steht an diesem Sommertag ganz im Zeichen der europäischen Wohnungswirtschaft. Wo einst Völker nach blutigen Auseinandersetzungen übereinander triumphierten, Gewinner und Verlierer in eisiger Atmosphäre aufeinandertrafen, sitzen an diesem Tag Vertreter von Wohnungsverbänden aus vielen Ländern zusammen, um in lockerer Atmosphäre gemeinsame Strategien zu besprechen, wie Wohnen für die Menschen in Europa bezahlbar bleibt. Es ist auch für den Dachverband CECODHAS Housing Europe ein historisches Ereignis. Soeben hat der Verband einen großen Reformprozess abgeschlossen: schlankere Strukturen, nur noch Englisch als Arbeitssprache, Neuordnung der Ausschüsse. Gestärkt kann man nun die Herausforderungen der nächsten Jahre auf europäischer Ebene angehen. Und die sind groß. Was aber noch wichtiger ist: Sie betreffen die gesamte Branche, auch die Wohnungswirtschaft hierzulande.

Brüssel und die EU – für viele Wohnungsunternehmen in Sachsen ist das eine weit entfernte Welt, die mit ihrer täglichen Arbeit nicht viel zu tun hat. Doch das stimmt nur auf den ersten Blick. „Für viele Themen, die unsere Unternehmen im Alltag direkt betreffen, ist die Europäische Union zuständig, teilweise sogar zu 100 Prozent“, erklärt Dr. Özgür Öner, der in Brüssel die Interessen der deutschen Wohnungswirtschaft vertritt. „EU-Entscheidungen können deshalb vor Ort in Deutschland unerwartet große Wirkung zeigen, wenn wir als Wohnungswirtschaft nicht schon auf europäischer Ebene einwirken und politisch beraten.“ Seit

vier Jahren leitet Öner das Brüsseler Büro des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Seitdem hat er viele wichtige politische Entscheidungsprozesse mit begleitet – und mit guten Argumenten manchen Schaden für die deutsche Wohnungswirtschaft abgewendet.

Wie schnell es gehen kann, dass eine Idee aus Brüssel zum großen Problem für die kommunalen Wohnungsunternehmen hierzulande wird, zeigt ein Beispiel: In einer neuen Energieeffizienzrichtlinie wollte die EU vor einiger Zeit eine jährliche Sanierungsquote von 3 Prozent für alle Wohngebäude europaweit vorschreiben. „Das hätte für die deutschen Wohnungsunternehmen eine milliardenschwere Mehrbelastung bedeutet und wäre aus vielerlei Gründen für Deutschland völlig unsinnig gewesen“, erinnert sich Dr. Özgür Öner. „Aber andere Länder sahen das ganz anders und schlugen sogar 5 Prozent vor.“ Auf die staatlichen Unternehmen in Italien, Frankreich oder Belgien hat eine solche Verpflichtung subventionsrechtlich ganz andere Auswirkungen als auf die deutschen kommunalen



Für viele Themen
ist die Europäische
Union zuständig.





Hintergrundinfo: Verordnungen und Richtlinien



EU-Verordnungen gelten unmittelbar in jedem Mitgliedstaat und sind in allen Teilen verbindlich. EU-Richtlinien hingegen müssen von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden, dabei haben die Staaten einen gewissen Spielraum. Beispiele für Verordnungen und Richtlinien, die die Wohnungswirtschaft betreffen, gibt es en masse:

So regelt etwa eine Verordnung die Schwellenwerte für die Vergabe öffentlicher Aufträge, auch die SEPA-Umstellung im Zahlungsverkehr geht auf eine EU-Verordnung zurück. Beispiele für EU-Richtlinien sind die Gebäuderichtlinie und die Energieeffizienzrichtlinie, die sich auf nationaler Ebene in der viel diskutierten Energieeinsparver-

ordnung (EnEV) wiederfinden. Seit Juli läuft allerdings ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland und 13 weitere Länder, weil sie die in der Energieeffizienzrichtlinie vorgeschriebenen Aktionspläne nicht fristgemäß eingereicht haben.

Unternehmen. Was also tun? Zwar hatte die europäische Wohnungswirtschaft gemeinsam schon erreicht, dass die Sanierungsquote auf öffentliche Wohnungsunternehmen begrenzt wird, aber damit wären die Bestände der kommunalen immer noch betroffen gewesen. In langen Gesprächen entwickelten die europäischen Partner schließlich gemeinsam den Kompromiss, dass die Sanierungsverpflichtung differenziert nach der Struktur der Unternehmen umgesetzt wird. Ergebnis: In Frankreich wirkt die Verpflichtung bis ins letzte Dorf, in Deutschland nur für Regierungsgebäude. Die Erleichterung war spürbar und das Beispiel führte damals auch vielen kleineren Unternehmen in Sachsen vor Augen, wie wichtig es ist, auch im weit entfernten Brüssel eine wirksame Interessenvertretung zu haben.

Doch wofür ist die EU eigentlich genau zuständig? Im Wirrwarr der Kompetenzen blickt kaum jemand durch. „Die Europäische Union kann formal keine Wohnungspolitik betreiben, ein Ministerium oder eine Kommission für Wohnen und Stadtentwicklung gibt es nicht“,

Die EU betreibt formal keine Wohnungspolitik – und tut es doch.

erklärt Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der GdW-Geschäftsführung und frisch gewählter Vizepräsident des europäischen Dachverbands CECODHAS Housing Europe. „Es gibt jedoch viele Themen, die in direkter europäischer Kompetenz liegen und die Branche unmittelbar betreffen.“ Dazu zählen vor allem Fragen der Energie- und Klimaschutzpolitik, die für die Wohnungswirtschaft von zentraler

Bedeutung sind. Aber auch in anderen Bereichen, in denen man es nicht immer sofort vermuten würde, mischt die EU kräftig mit. Das geht schon bei der Frage los, wie Vermieter ihre Mieter auswählen: Eine Antidiskriminierungsrichtlinie der EU, die in Deutschland in nationales Recht umgesetzt wurde, macht dazu verbindliche Vorgaben. Auch bei Fragen der Förderung redet Brüssel ein entscheidendes Wörtchen mit, etwa bei Strukturfonds und bei der Genehmigung von Subventionen, die nicht wettbewerbsverzerrend sein dürfen, sonst wären sie unerlaubte Beihilfen. Im Vergaberecht, das für kommunale Unternehmen von besonderer Bedeutung ist, hat die EU ihre Finger auch im Spiel, ebenso bei Steuer- und Finanzierungsfragen – Stichwort Basel III. Daneben ist Brüssel zum Beispiel auch bei Regelungen zu Wasser/ Abwasser und Schadstoffen im Bereich Bauen und Technik stets präsent. Schon kleinste Neuregelungen auf europäischer Ebene können auch für die Wohnungsunternehmen in Sachsen große Auswirkungen haben.

Bei Fragen der Förderung redet Brüssel ein entscheidendes Wörtchen mit.

Hinter den Kulissen von EU-Kommission, Europaparlament und Lobbyorganisationen ist derzeit ungewöhnlich viel Betriebsamkeit zu spüren. Das Parlament wurde erst vor wenigen Monaten neu gewählt, etwa die Hälfte der Abgeordneten sind neue Gesichter. Die neue EU-Kommission ist gerade dabei, ihren Findungsprozess abzuschließen. Und die zahlreichen Interessenverbände in Brüssel lassen ihre Drähte glühen, um neue Kontakte zu knüpfen und aus dem Politik-Dickicht die wichtigsten Themen der kommenden Monate und Jahre herauszufiltern,

Der Dachverband der europäischen Wohnungswirtschaft: CECODHAS Housing Europe



Der Dachverband wurde 1988 gegründet. Mit aktuell 46 nationalen und regionalen Dachverbänden aus 18 Ländern ist er der größte wohnungswirtschaftliche Verband des Kontinents. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Bestand von mehr als 27 Millionen Wohnungen. Wenn es um Gesetzgebung

auf europäischer Ebene geht, die die Wohnungswirtschaft betrifft, wird der Verband angehört und einbezogen. Diese Einflussmöglichkeit hätte ein einzelner nationaler Verband nicht. Marc Calon, Präsident des niederländischen Wohnungswirtschaftsverbandes AEDES, wurde im Juli 2014 für drei Jahre zum

neuen Präsidenten von CECODHAS Housing Europe gewählt. Der GdW war 1988 Gründungsmitglied und stellt aktuell mit Dr. Christian Lieberknecht einen Vizepräsidenten und mit Dr. Özgür Öner den Vorsitzenden des Fachausschusses Stadtentwicklung.

Die Energie- und Klimapolitik zählt zu den heißen Themen dieses Herbstes.

die es aktiv zu begleiten gilt. Für die Wohnungswirtschaft gibt es zwei große Themenbereiche, in denen es in nächster Zeit spannend wird: Zum einen ist das die Energie- und Klimapolitik, der Dauerbrenner, hier werden jetzt die Weichen bis 2030 gestellt. Zum anderen sind es Fragen des Verbraucherschutzes im Bereich Bauen und Technik, hier geht es zum Beispiel um Radon oder Asbest. Beide Themen bergen Sprengstoff für die Branche.

„Der Rahmen für die EU-Energie- und Klimapolitik bis 2030 zählt zu den heißen Themen dieses Herbstes“, sagt der scheidende EU-Energiekommissar Günther Oettinger. „Die Emissionen von Treibhausgasen sollen bis 2030 um 40 Prozent unter den Stand von 1990 gesenkt werden. Und der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch – er hat zuletzt bei 14 Prozent gelegen – soll auf mindestens 27 Prozent steigen.“ Diese Ziele seien „ohne erhebliche Investitionen und Fortschritte bei der Energieeffizienz nicht zu erreichen“, so Oettinger. „Aus diesem Grund haben

wir im Juli einen Vorschlag gemacht, um eine Strategie für Energieeffizienz in das Paket für 2030 zu integrieren. Diese sieht auch ein Energieeffizienz-Ziel von 30 Prozent bis 2030 vor.“ Noch höher, bis auf 40 Prozent, würde die Mehrheit des Europaparlaments gern die Messlatte legen. Die Diskussionen sind in vollem Gange, der Unions-Abgeordnete Herbert Reul warnte bereits vor „EU-Zwangsmaßnahmen“, die hohe Zusatzkosten für öffentliche Hand und Verbraucher mit sich brächten. Bedenkt man, dass Deutschland noch nicht einmal die alte Energieeffizienzrichtlinie vollständig umgesetzt hat und deswegen seit Juli ein Vertragsverletzungsverfahren der EU am Hals hat, wird schnell klar: Wenn auch die neuen Energiesparziele so verabschiedet werden und sich die Richtlinie damit nochmals verschärft, stehen der deutschen Wohnungswirtschaft in Zukunft möglicherweise noch strengere Vorgaben zur Energieeffizienz bevor.

Ein weiteres Thema auf europäischer Ebene, das insbesondere die ostdeutschen

Wohnungsunternehmen stark betrifft, wird in der Öffentlichkeit bisher kaum thematisiert: der Umgang mit Schadstoffen wie Asbest und Formaldehyd. „In Brüssel gibt es Kreise, die anstreben, dass die EU bis 2025 asbestfrei ist. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass die EU-Kommission dieses Thema aufgreift“, erklärt Ingrid Vogler, GdW-Referentin für Energie, Technik und Normung. „Das betrifft unter anderem die sogenannten Morinol-Fugen in Plattenbauten, wie sie auch in Sachsen noch vorhanden sind.“ Die Plattenstöße sind mit einer dauerelastischen Masse verbunden, die asbesthaltig sein kann. Der Ausbau würde jedoch sehr teuer und es ist eine vernünftige Abwägung notwendig, wie künftig mit diesem Thema umgegangen werden soll. „Nur auf europäischer Ebene können wir hier gemeinsam nach praktikablen Lösungen suchen – und wir tun dies über den Dachverband CECODHAS Housing Europe, da ein nationaler Verband allein in Brüssel nicht angehört werden würde“,

Fugen in ost-deutschen Plattenbauten sind auch ein Thema in Brüssel.





erklärt der Vizepräsident des Dachverbands, Dr. Christian Lieberknecht. „Eine Arbeitsgruppe ist dazu bereits eingerichtet.“ Auch Formaldehyd, das bei der Produktion vieler Bauprodukte Verwendung findet, wurde von der EU aufgerufen. „Generell gewinnen die Bereiche Gesundheit und Verbraucherschutz auf europäischer Ebene gerade sehr an Bedeutung“, betont Lieberknecht. „Aber es muss immer genau hinterfragt werden, wie wir in der Praxis damit umgehen, welche Erfahrungen, Daten und Erkenntnisse es aus der Vergangenheit gibt, welche Folgen teure Vorgaben aus Brüssel für Vermieter und Mieter haben und ob es wirklich notwendig ist, gesetzgeberisch einzugreifen.“

Es sind Unmengen an technischen und bürokratischen Details, die die große Politik auf europäischer Ebene bestimmen. Hinzu kommt eine riesige Vielzahl an Akteuren, die es nicht gerade einfach macht, Mehrheiten zu organisieren. „Es ist wichtig, die Partner und deren Hintergründe zu kennen“, weiß Dr. Özgür Öner aus Erfahrung. „Wenn Sie zum Beispiel die staatlichen Strukturen in Frankreich nicht kennen, werden Sie zwischen öffentlichen Unternehmen in Frankreich und in Deutschland keine Einigkeit bekommen. Wir nehmen uns Zeit, Initiativen zu diskutieren, überlegen auch phantasievoll, wie wir gemeinsam konstruktive Ansätze finden können. Das ist anstrengend, aber es macht Spaß und ist sehr erfüllend.“ Denn am Ende – das ist Öner wichtig – geht es in der Wohnungspolitik immer um

Menschen. „Das darf man nie aus den Augen verlieren, gerade beim Thema Wohnen und Stadtentwicklung.“ Auch den Spitzenpolitikern in Brüssel ist das bewusst. Martin Schulz, der alte und neue Präsident des EU-Parlaments, weiß aus seiner Erfahrung im Wahlkampf, wie hoch-emotional die Bevölkerung in Europa Themen rund um das Wohnen diskutiert. „Wir haben es mit Menschen zu tun, die sich in der globalisierten Welt immer weniger zuhause fühlen“, beobachtet der SPD-Politiker. „Dabei kommt den einzelnen Quartieren in den Städten eine neue Bedeutung zu, die sie in den letzten Jahrzehnten verloren hatten. Der zweite Punkt ist: Menschen leben nicht an den Orten, an denen sie arbeiten, und sie leben nicht mehr in den früher üblichen Familienverbänden mit allen Generationen unter einem Dach. Es gibt viele Alleinerziehende, auch eine zunehmende Einsamkeit von älteren Menschen. All diese Probleme korrespondieren mit einem dritten Phänomen, der zunehmenden Einkommensungleichheit in der Gesellschaft, die oft zu einer Gentrifizierung führt: Reiche können sich schöne Gebiete leisten, Ärmere werden an den Rand gedrängt. Das führt häufig zu Konflikten.“ Auch darauf muss die Europäische Union die richtigen Antworten finden – und das geht nur gemeinsam mit der europäischen Wohnungswirtschaft.

Die Bereiche
Gesundheit und
Verbraucherschutz
gewinnen gerade
sehr an Bedeutung.



IM DIALOG

Dr. Özgür Öner leitet seit vier Jahren das Brüsseler Büro des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Sie vertreten die Interessen der deutschen Wohnungswirtschaft bei der Europäischen Union. Wie wohnt und lebt es sich in Brüssel?

★ Ganz anders als in Deutschland. In Belgien ist die Mieterquote niedriger. Es gibt keinen ausgeprägten professionellen, kommerziellen wohnungswirtschaftlichen Markt. Vermietet wird im Wesentlichen durch „Amateurvermieter“. Dadurch bedingt ist die Wohnqualität in Belgien um einiges schlechter als in Deutschland. Ein Standard, wie ihn unsere Wohnungsunternehmen anbieten, gilt hier in Belgien schon als luxuriös. Da muss man viel Geld auf den Tisch legen. Die Miete für eine durchschnittliche 30- bis 35-Quadratmeter-Wohnung für eine Person liegt hier in Brüssel zwischen 700 und 900 Euro.

Die organisierte Wohnungswirtschaft, wie wir sie in Deutschland kennen, ist also in Belgien in dieser Ausprägung nicht vorhanden?

★ Auf dem freien Markt ist sie nur wenig ausgeprägt. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gibt es aber sehr professionelle und gute Unternehmen, die Wohnraum für Familien ohne Einkommen oder mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen. Dieser Wohnraum ist allerdings sehr limitiert und die Kriterien sind relativ streng. Dadurch verdichten sich bestimmte Einkommensschichten in bestimmten Stadtteilen und es ist schwieriger, die Quartiere so zu durchmischen, wie wir es in Deutschland kennen. Die Unternehmen bekommen die Mieter von der Finanzbehörde zugewiesen, auch die Sozialmieten werden von der Behörde festgelegt.

Es wurde in diesem Jahr ein neues EU-Parlament gewählt. Die neue EU-Kommission findet sich gerade. Vieles ist in Brüssel im Umbruch. Welche Veränderungen stehen aus Ihrer Sicht in der europäischen Politik bevor?

★ Mit Blick auf die neue Kommission wird es in einigen Politikbereichen Schwerpunktverlagerungen geben. Die Mitgliedstaaten und ihre Ausgaben werden stärker in den Mittelpunkt rücken. Im Bereich der Wohnungswirtschaft wird es keinen Politikwechsel geben, denke ich. Der ver-

stärkte Druck auf unseren Sektor, den wir in den vergangenen Jahren gesehen haben, wird bestehen bleiben – insbesondere im Bereich der Energieeffizienz.

In Kürze soll der Energie- und Klimafahrplan der EU bis 2030 festgelegt werden. Ein Kernpunkt: Die Europäische Kommission schlägt ein Energieeinsparziel von 30 Prozent bis 2030 vor. Unklarheit herrscht noch, welches Vergleichsjahr für das Prozent-Ziel gelten soll. 1990? 2010?

★ Ein Basisjahr ist bisher nicht angesetzt. Das wird noch ein großes Thema. Wir als deutsche Wohnungswirtschaft haben der Kommission immer wieder vorgetragen, dass die wesentliche Sanierungsleistung bei uns in den Jahren zwischen 1990 und 2000 stattgefunden hat. Bei einem Basisjahr, das nach 2000 liegt, würden unsere bisherigen Sanierungsleistungen und Energieeffizienzsteigerungen nicht gewürdigt. Würde man 1990 als Bezugsgröße nehmen, hätten unsere Mitgliedsunternehmen keine Probleme mit den gesetzten Zielen. Das Parlament wird sich im Oktober mit dem Vorschlag der Kommission auseinandersetzen.

Sie sind seit vielen Jahren auch in leitender Funktion beim europäischen Dachverband CECODHAS Housing Europe tätig. Welche Erwartungen hat die europäische Wohnungswirtschaft an die Klima- und Energiepolitik der nächsten Jahre?

★ Wir unterstützen die klimapolitischen Ziele, wo immer wir können und das Potenzial sehen. Aber wir erwarten von der Europäischen Union auch eine Unterstützung bei der Umsetzung. Zum einen finanziell durch entsprechende Förderung, zum anderen aber auch durch eine Politik, die so differenziert ist, dass die sehr unterschiedlichen Unternehmen in den Mitgliedstaaten diese auch mittragen können. Wir bieten Wohnraum für die Menschen in Europa, die sich ansonsten keine Wohnung leisten könnten. Damit nehmen wir eine europäische gesamtgesellschaftliche Verantwortung wahr, was aus meiner Sicht stärker honoriert werden sollte.

Kaum einer kennt

25 Jahre Stadtumbau



den Gärtner

Meist grau, teils von verwaorlosten Häusern umsäumt und von Funktionalbauten dominiert – so boten sich viele ostdeutsche Städte um die Zeit der Wende ihren Besuchern aus dem Westen dar. Doch dieses Bild sollte, ebenso wie die Mauer, ab 1989 der Vergangenheit angehören. Blühende Landschaften hatte die damalige Bundesregierung versprochen. Die Wohnungswirtschaft hat daran ein großes Stück mitgebaut. Dass gerade sie es war, blieb jedoch weitestgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit. Blühende Landschaften sind heute allorts zu bewundern, aber noch immer kennt kaum jemand den Gärtner.

Wer des Abends durch die Hoyerswerdaer Innenstadt flaniert, kann sich an schöner Architektur und interessanten Lichtspielen erfreuen. Bei einbrechender Dunkelheit kommen sie besonders imposant zur Geltung. Sehen, ja, das kann man: zahlreiche attraktive Ecken, saubere Plätze, liebevoll und aufwändig sanierte Häuser. Beim Sehen wiederum selbst gesehen werden: Nein. Denn kurz nach Sonnenuntergang sind die Straßen und Plätze in Hoyerswerda so gut wie menschenleer. Das tut zwar den schönen Fassaden keinen Abbruch, doch dahinter spielt sich zunehmend weniger ab. Die Stadt leidet unter dem Wegzuderer, die ihre Zukunft sein könnten. Zwar wollen viele ältere Einwohner nicht mehr weg, sie mögen ihre Stadt mit dem rauen, aber herzlichen Charme, doch ihre Kinder sind in-

zwischen fort. Sie sind nicht dem Herzen, sondern den Jobs gefolgt. Und die gibt es anderswo, nur noch selten in Hoyerswerda. Der Wegzug der Menschen und die schwachen Geburtenraten, das sind nur einige der Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft stellt. Für blühende Landschaften in einem derartig komplexen Spannungsfeld bräuchte es mehr als einen grünen Daumen.

Doch während vielerorts auf der Welle der zufriedenen Selbstbeschau geritten wird, bleiben die eigentlichen Hauptakteure des Stadtumbaus im Hintergrund. Kaum einer weiß, dass in Plauen das kommunale Wohnungsunternehmen unter anderem für das komplette Grün der Stadt verantwortlich ist, dass das kommunale Wohnungsunternehmen in Schneeberg unter anderem das

dortige Kino selbst betreibt, um es vor allem den jüngsten Einwohnern zu erhalten, und nicht zuletzt auch, dass in Hoyerswerda trotz des Wegzugs vieler ehemaliger Einwohner Lichter in den umfänglich sanierten Häusern gegenüber der Zentralhaltestelle brennen – einer gut durchdachten Stadtumbaustrategie sei Dank. Der Beispiele gäbe es zahlreiche mehr. Und so bauten und bauen, gestalten und planen die Wohnungsunternehmen Quadratmeter für Quadratmeter ihre Städte fort, passen sie an die Herausforderungen der heutigen Zeit und weit darüber hinaus an und zeigen, dass Immobilien nichts annähernd so Immobiles sind, wie es der oberflächliche Betrachter vermuten mag. Damit unsere Häuser, Plätze, Orte auch künftig den individuellen Rahmen für die unterschiedlichsten Biographien bieten können, gilt denjenigen Anerkennung, die nicht nur ihren eigenen Quartieren, sondern ganzen Städten Gesicht und – was noch viel wichtiger ist – Seele geben. Blühende Landschaften nach 25 Jahren Stadtumbau sind vor allem auch das Resultat von 25 Jahren geballtem wohnungswirtschaftlichem Engagement. Eine groß angelegte sachsenweite Kampagne soll dies erstmals der Öffentlichkeit präsentieren. Genau der richtige Zeitpunkt anlässlich zahlreicher Events und allgemeinen Schulterklopfens für die Erfolgsgeschichte „25 Jahre Stadtumbau“, die ohne die im vdw Sachsen organisierte Wohnungswirtschaft keine wäre.

Gemeinsam stark

In Radebeul fand der 28. Verbandstag des vdw Sachsen statt



Ein Verband ist nur so stark wie seine Mitglieder. Wie stark der vdw Sachsen ist, hat er in den vergangenen Monaten bewiesen, als es darum ging, die Strukturen des Verbandes neu zu ordnen und ihn für die Herausforderungen der Zukunft zu rüsten. Die wichtigsten Weichen dafür wurden bereits zum Sonderverbandstag im April dieses Jahres gestellt. Zum nunmehr 28. Verbandstag am 2. Juli kamen zahlreiche Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der Mitgliedsunternehmen nach Radebeul, um die jährlich anstehenden regulären Beschlüsse zu fassen.

Margitta Faßl, Sprecherin des Verbandsvorstandes, und Simone Kalew, Verbandsausschussvorsitzende, gaben einen umfassenden Überblick über die Arbeit der Verbandsgruppen in den vergangenen Monaten und umrissen die wichtigsten künftigen Aufgaben. „Das gemeinsame Bemühen des ehrenamtlichen Verbandsvorstandes mit der Geschäftsstelle ist darauf ausgerichtet, Stabilität und Kontinuität in die Verbandsarbeit zu bringen und die Dienstleistungsfunktion für unsere Mitgliedsunternehmen zu erfüllen“, so Margitta Faßl. „Neben der fortlaufenden politischen Interessenvertretung wird es darum gehen, den vdw Sachsen in positiver Weise wieder stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken.“ Zudem wird die Wahl einer Verbandsdirektorin oder eines neuen Verbandsdirektors eine wichtige Aufgabe sein.

Als Ehrengast konnte in Radebeul der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, begrüßt werden. In seiner Rede forderte Axel Gedaschko von der Politik eine wohnungspolitische Strategie, bei der die Unternehmen sozial verantwortlich und nachhaltig, aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich agieren können.

Ein wichtiger Tagesordnungspunkt war die Präsentation der Fortentwicklung des Marketingkonzeptes des vdw Sachsen. Künftig wird der Verband die Leistungen seiner Mitgliedsunternehmen mit einer Imagekampagne in der sächsischen Bevölkerung bekannter machen und damit verdeutlichen, was es heißt, gemeinsam stark für die sächsische Wohnungswirtschaft zu sein. Zahlreiche Mitgliedsunternehmen haben sich bereits mit vielfältigen Beispielen daran beteiligt. Die ersten Ergebnisse werden zum Geschäftsführerseminar im Dezember vorgestellt. Seinen Ausklang fand der Verbandstag mit einem Ausflug zum ersten Erlebnisweingut Schloss Wackerbarth mit dem traditionellen wohnungswirtschaftlichen Sommerabend, der gemeinsam mit dem VSWG ausgerichtet wurde.

vdw Sachsen gratuliert

Im vierten Quartal feiern zwei Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen ihr 20. Firmenjubiläum:

- Wohnungsbaugesellschaft Lauta mbH
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Verbandsvorstand und Verbandsausschuss gratulieren herzlich, wünschen auch für die Zukunft treue, zufriedene Mieter und freuen sich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

STELLENMARKT

Aktuelle Stellenangebote und -gesuche der Mitgliedsunternehmen und interessierten Personen finden Sie auf der Website des vdw Sachsen im Navigationspunkt „News & Infos“.

SERIE
Teil 5

Die Ausschüsse des vdw Sachsen: Fachausschuss Recht

Mietrechtsnovellierungsgesetz, Energieeinsparverordnung, Reform der Verbraucherinsolvenz – der Paragrafendschungel, mit dem sich Unternehmen der Wohnungswirtschaft herumschlagen müssen, ist groß. Orientierung bietet der Fachausschuss Recht des vdw Sachsen, der ganz nebenbei auch manches Klischee über Juristen charmant widerlegt.

Wenn Juristen sich zum Austausch treffen, dann handelt es sich häufig um eine Männerrunde. Im Fachausschuss Recht des vdw Sachsen ist das jedoch anders: Mit acht Frauen und zwei Männern ist er klar weiblich dominiert. „Wir arbeiten bereits seit vielen Jahren in nahezu unveränderter Besetzung vertrauensvoll zusammen und pflegen auch außerhalb der Ausschussarbeit einen engen Kontakt in fachlichen Fragen“, sagt Sandra Pieper, Justiziarin beim vdw Sachsen. „In den Sitzungen besprechen wir vor allem, welche praktischen Auswirkungen neue Gesetze und Urteile für die Wohnungsunternehmen haben und welche Empfehlungen wir für den Umgang in der Praxis geben können.“

Derzeit beschäftigt den Fachausschuss vor allem die geplante Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. „Dabei geht es um wichtige Kostenfragen im Zusammenhang mit den Garagenhöfen der Wohnungsunternehmen“, erklärt Sandra Pieper. „Auch das neue Mindestlohn-gesetz und die damit verbundenen Haftungsfragen stehen aktuell im Mittelpunkt unserer Arbeit.“ Darüber hinaus zählen beispielsweise die Reform der

Verbraucherinsolvenz, neue Rechtsprechungstendenzen bei Schönheitsreparaturen, das Mietrechtsnovellierungsgesetz und neue Regelungen bei Energieausweisen zu den momentanen Schwerpunkten. Neben dem praxisnahen Erfahrungsaustausch bringen die Ausschussmitglieder auch ihre Expertise ein, wenn der Verband zu Gesetzesentwürfen auf Bundes- und Landesebene Stellung bezieht.

Der Fachausschuss Recht wurde bereits vor mehr als 20 Jahren als einer der ersten Ausschüsse des Verbands gegründet. Seit mehr als zehn Jahren wird er von Frank-Torsten Schwarz, Justiziar der Bautzner Wohnungsbau-gesellschaft mbH, geleitet. „Von Anfang an war die Arbeitsatmosphäre sehr angenehm, auch der Humor kommt bei uns nicht zu kurz“, sagt Sandra Pieper. Das Vorurteil, Juristen seien stets bitterernste Zeitgenossen, ist damit – zumindest beim vdw Sachsen – auch widerlegt.



WENN COMPUTER DIE WOHNUNG HEIZEN

MIT EINEM NEUBAU IN DRESDEN SETZT DIE WG AUFBAU NEUE STANDARDS – AUCH IN SACHEN ENERGIEEFFIZIENZ. DIE 56 ENTSTANDENEN WOHNUNGEN WERDEN ZU GROSSEN TEILEN DURCH DIE ABWÄRME DER COMPUTER EINER IT-FIRMA IM KELLER BEHEIZT.

Claudia Eger steht inmitten von Umzugskartons in ihrer neuen Küche und lässt den Blick schweifen: Die Küchenzeile mit einer Insellösung im Raum ist schon fertig aufgebaut, auch die Einrichtung der großzügigen Essecke lässt sich schon erahnen. Die Fenster zeigen auf einen großen L-förmigen Balkon rund um die Wohnung, der wie eine Mischung aus Dachterrasse und Laubengang wirkt. Fast könnte man denken, dass hier ein kleines Panorama-Café mit Blick über

Dresden entsteht. „Der Grundriss hat mir sofort gefallen, auch die Lage ist perfekt“, schwärmt die Neu-Mieterin. In dieser Drei-Raum-Wohnung mit 148 Quadratmetern inklusive Balkon wird sie ab sofort mit Mann, Tochter, Katze und Fischen wohnen.

Das neu gebaute Wohnhaus im Dresdner Stadtteil Johannstadt-Süd gehört der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG. Rund 9 Millionen Euro hat die Genossenschaft hier in das Wohnen der Zukunft investiert, was sich auch an der hochmodernen Ausstattung zeigt: Die Wohnungen sind mit Video-Gegensprechanlagen ausgerüstet, Heizung und Rollos lassen sich auch per Smartphone steuern, eine Spezialverkabelung ermöglicht dem Mieter bei Bedarf die Installation von elektronischen Assistenzsystemen, die beispielsweise Stürze eines betagten Bewohners mit





TU Dresden entwickelt. Der Neubau der WG Aufbau ist eines der ersten Mehrfamilien-Wohnhäuser deutschlandweit, in denen das Konzept zum Einsatz kommt.



„Mit dem Projekt möchten wir nicht nur der starken Wohnungsnachfrage in Dresden begegnen, sondern auch zeigen, dass wir die heutigen Anforderungen an modernes, energieeffizientes Wohnen erfüllen“, betont WGA-Vorstand Gita Müller. Der Neubau wurde zudem so gestaltet, dass das Wohnungsangebot der Genossenschaft gezielt erweitert werden konnte. „Große Vier- bis Fünf-Raum-Wohnungen für Familien werden stark nachgefragt, waren bisher aber in unserem Bestand nicht ausreichend vorhanden.“ Auch die Nachfrage nach schwellenfreien Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen für Senioren ist in Dresden groß. „Hier mussten wir sogar eine Warteliste anlegen.“



Doch der Neubau hat – nicht zuletzt auch durch verschärfte Auflagen seitens der Politik – seinen Preis. Während die WG Aufbau im Durchschnitt etwa 5 Euro pro Quadratmeter von ihren Mitgliedern verlangt, werden in der Wallotstraße zwischen 8,50 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter fällig. „Ein solcher Neubau wird bei uns auch in Zukunft die Ausnahme bleiben“, sagt WGA-Vorstand Gita Müller. „Kerngeschäft sind unsere Bestände, in die wir weiter investieren.“ Mit rund 17.000 Wohnungen zählt die WG Aufbau Dresden zu den größten Wohnungsgenossenschaften der Bundesrepublik.

Kameras und Sensoren registrieren und selbstständig Notrufe absetzen.

Das wohl interessanteste technische Detail an dem Neubau ist jedoch die Wärmeversorgung. Im Keller des Wohnhauses hat ein IT-Dienstleister eine Fläche für ein Rechenzentrum angemietet und die Abwärme der Computer in den 20 Serverschränken wird genutzt, um das ganze Haus zu beheizen. „Die Erwärmung der Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung für die 56 Wohneinheiten kann zu großen Teilen über diese Abwärme realisiert werden“, erklärt WGA-Vorstand Gita Müller. „So wird Wärme, die ohnehin entsteht, effizient genutzt – und unsere Mitglieder sparen etwa 10 Prozent im Vergleich zu herkömmlicher Fernwärme.“ Die Idee, mit Servern zu heizen, hat das Dresdner Unternehmen CLOUD & HEAT gemeinsam mit der



Wohnen auf der Sonnenseite



MIT DEM „SONNENHOF“ ZEIGT DIE WVH IN HEIDENAU, WIE NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG IN ZEITEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS GELINGEN KANN. FÜR DIE NEUE WOHNANLAGE SETZTE DAS UNTERNEHMEN AUF EINE MISCHUNG AUS UMBAU UND NEUBAU – MIT ERFOLG.

Wann im Alter ist der richtige Zeitpunkt, um noch einmal umzuziehen? Eine Frage, die sich viele Mieter in Sachsen stellen. „Auch für mich war das keine einfache Entscheidung“, erinnert sich Angelika Fritzsche. Die 65-Jährige ist gerade frisch umgezogen, sie ist eine der ersten neuen Mieterinnen im „Sonnenhof“, einer neu geschaffenen Anlage für Betreutes Wohnen in Heidenau. „Ursprünglich hatte ich eine neue Wohnung für meine hilfsbedürftigen Eltern gesucht, aber mein Vater will mit 91 Jahren partout nicht mehr umziehen“, erzählt sie. Die Angebote im Sonnenhof gefielen der Rentnerin so gut, dass sie sich schließlich selbst für eine der barriere reduzierten Wohnungen entschied. „Das Laufen fällt mir zunehmend schwerer. Hier habe ich optimale Wohnbedingungen und fühle mich gut betreut.“

Das Interesse an der neuen Wohnanlage in Heidenau ist groß. „Nach der Eröffnung im Sommer sind bereits jetzt drei Viertel der 65 Wohnungen vermietet“, erklärt Sonnhild Ruffani, Geschäftsführerin der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH. „Neben Interessenten aus Heidenau haben wir auch viele Anfragen von außerhalb. Die Nähe zu Dresden macht sich dabei positiv bemerkbar.“ Rund 6 Millionen Euro hat das kommunale Unternehmen investiert, dabei beschränkten sich die Maßnahmen nicht nur auf die Sanierung. „Alle Wohnungen sind barrierearm umgebaut. Zudem haben wir

einen Neubau mit großzügigen Gemeinschaftsräumen, Foyer und Rezeption errichtet.“ In dem neuen Begegnungszentrum laufen alle Angebote des Betreuten Wohnens zusammen, Ansprechpartner sind jeden Tag persönlich für die Mieter da, Veranstaltungsräume können von den Bewohnern für eigene Feiern genutzt werden. Eine Servicepauschale, die in der Miete enthalten ist, deckt alles ab.

Bei der Bereitstellung von generationengerechtem Wohnraum sind die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen seit Jahren Vorreiter: Während deutschlandweit nur etwa 1,5 bis 2 Prozent der Wohnungen barrierearm oder -frei sind, ist der Anteil bei den Unternehmen im vdw Sachsen mit knapp 4 Prozent doppelt so hoch. Betroffene wie Angelika Fritzsche aus Heidenau sind für dieses Engagement dankbar: „Auch wenn die Miete jetzt teurer ist, habe ich den Umzug in die Wohnanlage Sonnenhof nicht bereut. Hier kann ich auch im Alter in meiner Wohnung unabhängig bleiben, was mir sehr wichtig ist.“





Auf der Suche nach neuen Wohnkonzepten für junge Mieter hat die WBG Schneeberg ein Projekt mit Schneeberger Design-Studenten ins Leben gerufen. Entstanden ist eine „Musterwohnung“, die neue Perspektiven eröffnet.

Wie kreativ sind junge Menschen heute, wenn sie ihre erste Wohnung einrichten? Die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH wollte es wissen und hat das Projekt „Junges Wohnen in Schneeberg“ gestartet. In einer von der WBG bereitgestellten Wohnung entwickelte eine Gruppe von Studenten des Fachbereichs Angewandte Kunst der Westsächsischen Hochschule neue Konzepte für flexibles, junges Wohnen.

Die Nachwuchs-Designer orientierten sich bei der Einrichtung nicht an klassischen Raumaufteilungen, sondern an Funktionalität und Flexibilität. Sie gestalteten offene Wohnbereiche, die sich immer wieder umbauen und neu zusammensetzen lassen. So wird die Küche schnell zum Partyraum, der Flur zum Sportbereich und ein Tisch im Handumdrehen zum Bett. Mit einfachen Mitteln lassen sich damit auch in der „ersten Wohnung“, die meist etwas kleiner ausfällt, große Wohnträume verwirklichen. Das Ergebnis wurde Anfang September beim alljährlichen „Tag der offenen Wohnungstür“ präsentiert und soll im Januar 2015 auch auf der Kölner Möbelmesse gezeigt werden.

JUNGES WOHNEN IN SCHNEEBERG



Abwanderung: Verlassene Dörfer zu verkaufen

Strahlender Himmel, endlose Wiesen und Felder, umrandet von Kiefern und Eukalyptusbäumen – Nordspanien erscheint vielen als paradiesischer Ort zum Wohnen. Doch die Idylle trägt: Tausende kleinere Wohnsiedlungen in den ländlichen Gebieten sind nach einer massiven Abwanderungswelle aufgrund der wirtschaftlichen Lage inzwischen komplett verwaist. Für viele dieser Weiler werden nun neue Eigentümer gesucht. Investoren bekommen mitunter ganze Dörfer fast zum Nulltarif, wenn sie – das ist häufig Bedingung – ein Entwicklungskonzept mitbringen, um den verlassenen Orten langfristig eine neue Perspektive zu geben. Mehr als 2.800 Dörfer stehen nach Behördenangaben schon zum Verkauf. Unter den Käufern findet man neben Geschäftsleuten auch mehr und mehr Intellektuelle, die in der einzigartigen Landschaft ihre Inspiration suchen.



Es funktioniert in öffentlichen Gebäuden und Verkehrsmitteln, zunehmend auch in Restaurants und Hotels: das Nichtrauchergebot. Ein nicht ganz unumstrittenes Experiment wagt jetzt die Wohnungsgenossenschaft Halle-Süd. In einer Wohnanlage nur für Nichtraucher, die gerade entsteht, dürfen künftig weder



die 33 Mietparteien noch ihre Gäste innerhalb oder außerhalb der Wohnung eine Zigarette anzünden. Das Interesse ist groß, jedoch sehen Juristen dieses deutschlandweit einmalige Konzept kritisch. Zwar unterschreibt jeder Mieter einen entsprechenden Passus im Mietvertrag, dennoch bleibt das Rauchen in Wohnungen in Deutschland ja gesetzlich erlaubt, sofern die Nachbarn nicht übermäßig belastet werden. Was also im Fall der Fälle passiert, wenn doch ein Mieter gegen die Klausel verstößt und eine Kündigung im Raum steht, werden letztlich wohl die Gerichte entscheiden müssen.

Es funktioniert in öffentlichen Gebäuden und Verkehrsmitteln, zunehmend auch in Restaurants und Hotels: das Nichtrauchergebot. Ein nicht ganz unumstrittenes Experiment wagt jetzt die Wohnungsgenossenschaft Halle-Süd. In einer Wohnanlage nur für Nichtraucher, die gerade entsteht, dürfen künftig weder

Pilotprojekt: Mietshäuser für Nichtraucher



Anders als häufig vermutet sind mittelgroße Städte in Deutschland anfälliger für eine Überhitzung des Immobilienmarktes als große Metropolen. Zu diesem Urteil kommt das Portal ImmobilienScout24. In traditionell gutbürgerlichen Mittelstädten wie Bonn, Wiesbaden, Münster oder Augsburg sei das Risiko einer Immobilienblase deutlich höher als beispielsweise in München, Frankfurt – oder gar Berlin. „Es wäre ein Trugschluss, der Hauptstadt eine beginnende Preisblase zu attestieren“, so Michael Kiefer, Chefanalyst des Portals, „da nicht abzusehen ist, dass das Interesse an Immobilien an der Spree nachlassen wird.“ In den Mittelstädten hingegen sei erhöhte Aufmerksamkeit nötig, „weil dort bereits jetzt vereinzelt höhere Preise gezahlt werden, als aus Renditesicht sinnvoll ist“. Eine Immobilienblase droht, wenn die Immobilienpreise sehr hoch sind, aber die Rendite aufgrund der fehlenden stetigen Nachfrage gefährdet ist.



Immobilienblase: Mittelstädte gefährdeter als Metropolen

Wohntrends: Luxusküchen boomen

Konsumforscher stellen in Deutschland einen zunehmenden Trend hin zu Luxusküchen fest. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts GfK boomt derzeit vor allem die gehobene Luxusklasse ab 10.000 Euro, während der Absatz von lediglich einfachen Funktionsküchen sinkt. Vor allem offene Edelküchen, die gleichzeitiges Kochen, Essen und Wohlfühlen auf hohem Niveau versprechen, erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Dabei spielen nicht nur Funktionalität und Design eine Rolle – die Küche muss in den gesamten Lifestyle der Bewohner passen. Auch als Mittelpunkt der Kommunikation rückt sie immer mehr in das Bewusstsein.



ENSO-Wärme-KOMFORT: Neue Heizung besteht Wintertest

Der Energieverbrauch in den drei modernisierten Mehrfamilienhäusern der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) „Oberland“ Neugersdorf eG verringert sich bis zu einem Viertel.

Der Gegensatz könnte kaum größer sein: Während der erste Winter mit der neuen Heizung frostig und lang war, hatten im Zweiten Minusgrade und Schnee Seltenheitswert.

Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen ließ die WBG „Oberland“ Neugersdorf eG im Frühsommer 2012 in Eibau und Oderwitz modernisieren.

Dabei wurden die bisherigen Gas-Etagenheizungen aus den 1990-er Jahren durch eine zentrale Heizungsanlage pro Haus ersetzt. Mit den modernen Erdgas-Brennwertkesseln sollte der Energieverbrauch und damit die Betriebskosten für die Bewohner sinken.

Und diese Rechnung scheint aufzugehen, bestätigt WBG-Vorstand Jürgen Weise: „Im Vergleich zu ähnlichen Wohnobjekten unserer Genossenschaft haben wir eine Einsparung von 20 bis 25 Prozent erreicht. Diese Einsparung ist das Ergebnis der Gesamtinvestition aus energetischer Sanierung – also Wärmedämmung von Fassade, Decke über dem letzten Obergeschoss und Kellerdecke – sowie dem Einbau der zentralen Heizungsanlage.“

Bei der Heizungsmodernisierung hatte sich die WBG „Oberland“ Neugersdorf eG für ENSO-Wärme-KOMFORT entschieden: ein Rundum-Sorglos-Paket zur Wärmelieferung. Dabei plant, finanziert, installiert und betreibt die ENSO Energie Sachsen Ost AG (ENSO AG) die Heizungsanlage ganz nach den Vorstellungen der WBG „Oberland“ Neugersdorf eG.

„Zum Service gehören die regelmäßige Wartung der Heizungsanlage durch einen ENSO-Energiepartner, ein Störungsdienst rund um die Uhr und die Demontage von Altanlagen sowie die Schornsteinsanierung“, erläutert ENSO-Kundenbetreuer Holger Gassert. Für die Anlagentechnik übernimmt die ENSO AG über die Vertragslaufzeit von mindestens zehn Jahren die Garantie.

Die Bedenken einiger Mieter in Eibau und Oderwitz wegen der Umstellung von Einzel- auf Zentralheizung sind verflogen. Mit der Betreuung der Anlagen durch die ENSO AG und die von ihr beauftragte Firma ist die WBG „Oberland“ Neugersdorf eG rundum zufrieden. „Tritt doch mal ein Problem auf, klären wir das auf dem kurzen Dienstweg“, sagt Jürgen Weise. „Die gewählte Heizungslösung wird bisher als sehr positiv eingeschätzt. Ich gehe davon aus, dass sich das auch in den Folgejahren bestätigt.“

Mehr Informationen: www.enso.de



Heizung modernisieren, keinen Cent investieren.

ENSO-Wärme-KOMFORT – der einfache Weg zum Energiesparen.

Attraktiv für die Wohnungswirtschaft:
Eine moderne Heizung steigert die Wohnqualität. ENSO bietet für Ihre Immobilien eine günstige Komplettlösung: ENSO-Wärme-KOMFORT.

ENSO plant, finanziert, baut und betreibt Ihre neue Heizungsanlage zu dauerhaft günstigen Konditionen.

Ich berate Sie gern zu ENSO-Wärme-KOMFORT:

Holger Gassert
ENSO Energie Sachsen Ost AG
01064 Dresden
Telefon: 0351 468-3351
E-Mail: service@enso.de



ENSO

Mehr Energie. Mehr Service.

Neue praxisorientierte Bildungsangebote auf einen Blick:



Ihr Ansprechpartner für Fragen:

Dr. Thomas Hesse

Referent

Marketing, Kommunikation und Bildung

Telefon: 0351 49177-17

Fax: 0351 49177-11

E-Mail: kommunikation@vdw-sachsen.de

Internet: www.vdw-sachsen.de

SAVE THE DATE

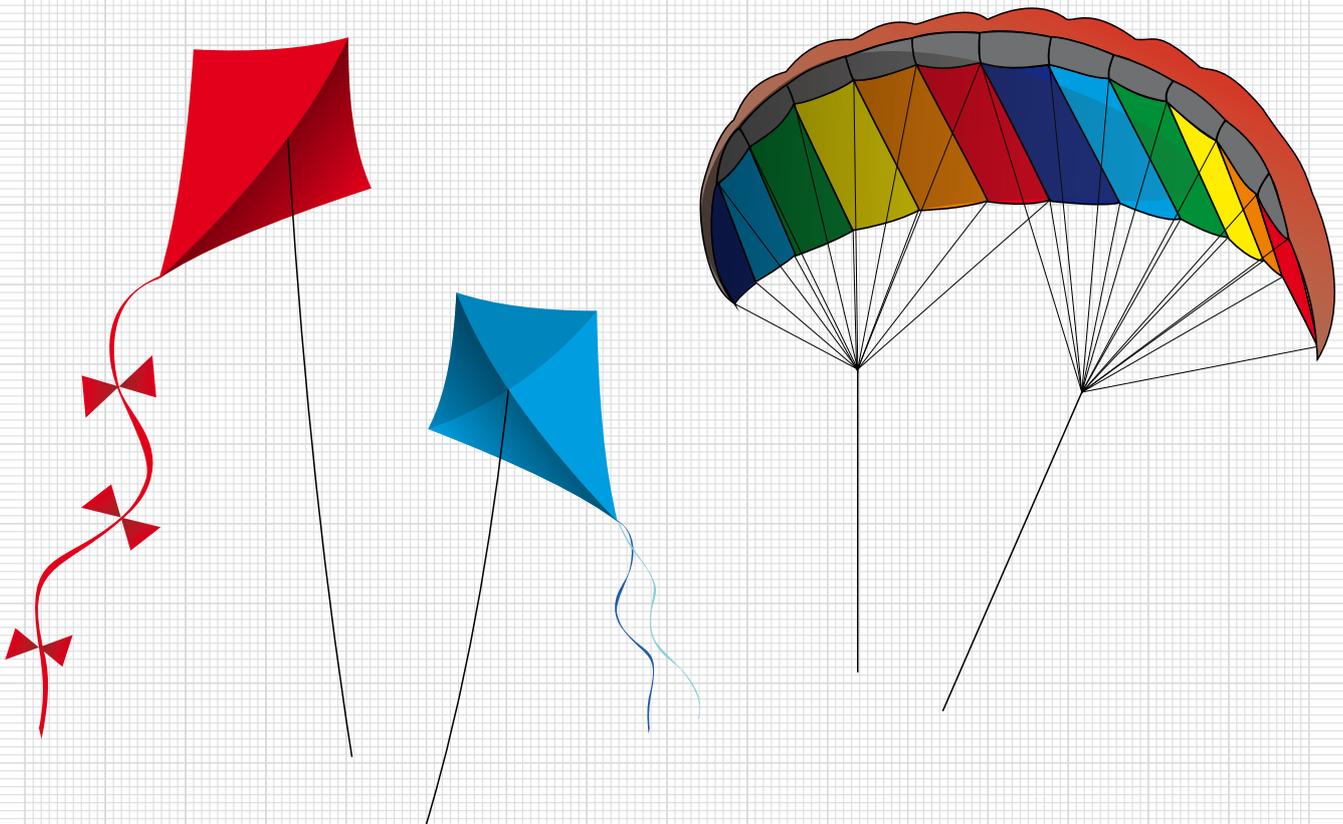
Am 11. und 12. Dezember 2014 findet im Kloster Nimbschen in Grimma das diesjährige **Geschäftsführerseminar** 2014 des vdw Sachsen statt. Zur zweitägigen Veranstaltung erwartet unsere Geschäftsführer ein interessantes Programm und es werden unter anderem erste Ergebnisse der Fortentwicklung des Marketingkonzeptes präsentiert. Weitere Details zum Tagungsprogramm erhalten Sie mit den Einladungen, die an alle Geschäftsführer des vdw Sachsen versandt werden.

FINANZ- UND
WIRTSCHAFTSBERATUNG
DR. WINKLER GMBH

ANALYSE
KONZEPTION
REALISATION

UNABHÄNGIG
INNOVATIV
OPTIMIEREND

Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz
Tel.: 0371 5353700
www.Dr-Winkler.org
E-Mail: post@dr-winkler.org



Das Geheimnis des Erfolgs?
Nicht nur besser, sondern auch besonders zu sein.

UNSERE LEISTUNGEN:

Unternehmenskonzepte
Konsolidierungs- und Sanierungskonzepte
Finanzkonzepte
Coaching
Portfolioanalysen
Risikomanagement
Controlling
Marketing und Wettbewerb
Due Diligence-Analysen

WIR BIETEN IHNEN AUSSERDEM:

Vorträge
Seminare und
In-House-Schulungen
Arbeitstreffen
Internet-Informationen