

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

ARTIKEL

KLEIN, ABER OHO

WAS ES BEDEUTET, EIN KLEINES
WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZU FÜHREN

MORGENS
CHEFIN

MITTAGS
BÜROKRAFT

ABENDS
SOZIALARBEITERIN

NACHMITTAGS
MARKETINGFRAU

INZELLE



VERBAND IM GESPRÄCH
Uwe Rumberg, Oberbürger-
meister der Stadt Freital

SOMMERTOUR
GdW-Präsident zu
Gast in Sachsen

Editorial



Wenn von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Rede ist, dann denken die meisten zuerst an große Unternehmen mit Tausenden von Wohnungen und vielen Mitarbeitern. Dass es daneben auch viele kleine Wohnungsunternehmen gibt, die mit kleinen Teams vor allem im ländlichen Raum dafür sorgen, dass Wohnraum bezahlbar und Quartiere lebens- und liebenswert bleiben, gerät dabei häufig aus dem Blickfeld. Doch es sind gerade die kleinen Wohnungsunternehmen, die sich mit großem Engagement und viel Leidenschaft für eine nachhaltige Stadtentwicklung einsetzen und dem Stadtumbau auch bei schwierigen Rahmenbedingungen immer wieder neue Impulse geben, wie ich bei Besuchen vor Ort immer wieder feststelle.

Deshalb liegt es mir als Verbandsdirektor sehr am Herzen, insbesondere diese Unternehmen gezielt zu unterstützen. Ein Beispiel ist das Marketing: Häufig haben Wohnungsgesellschaften mit wenigen Mitarbeitern nicht die Kapazitäten, dafür eine eigene Abteilung aufzubauen. Der vdw Sachsen bietet ihnen im Rahmen der aktuellen Imagekampagne eine große Vielfalt an Möglichkeiten, wie die Unternehmen vor Ort wirksam auf sich aufmerksam machen können. Die Resonanz ist groß. Es sind vor allem die kleinen Unternehmen, die diese Unterstützung als wertvoll und bereichernd empfinden, was mich sehr freut.

Aus zahlreichen Gesprächen mit Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern in ganz Sachsen weiß ich, dass es darüber hinaus für kleine Wohnungsunternehmen auch schwieriger ist, mit großen Konzernen, zum Beispiel im Bereich der Energieversorgung, gute Konditionen zu verhandeln. Das bringt mitunter gravierende Nachteile, etwa wenn steigende Betriebskosten für Mieter und bei leerstehenden Wohnungen zum Problem werden. Auch hier bietet der Verband direkte Unterstützung an und zeigt mit einer Informationsveranstaltung am 8. Oktober, wie sich Einsparpotenziale optimal nutzen lassen. Dabei werden neue Rahmenverträge des vdw Sachsen zur Gasversorgung vorgestellt. Zur Veranstaltung in Dresden möchte ich Sie herzlich einladen.

Den kleinen Wohnungsunternehmen in Sachsen, die sich mit guten Ideen und großem Engagement behaupten, ist das Titelthema dieser Ausgabe gewidmet. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor





INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Klein, aber oho
- 9 VERBAND IM GESPRÄCH**
Uwe Rumberg, Oberbürgermeister der Stadt Freital
- 12 SCHWERPUNKT**
Wir geben Städten Gesicht & Seele:
Ein Blick hinter die Kampagnen-Motive – Teil 3
- 14 VERBANDSGESCHEHEN**
Die Fachausschüsse des vdw Sachsen (9):
Fachausschuss Multimedia
Verbandstag stellt Weichen für die Zukunft
Sommertour des GdW-Präsidenten durch Sachsen
Russische Manager zu Gast im vdw Sachsen
vdw Sachsen gratuliert
- 18 ENGAGEMENT**
Der Plattenbau im neuen Gewand
- 19 FÖRDERMITGLIED**
Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH
- 20 WELT UND WOHNEN**
Wohntrends: Der moderne Biedermeier
Urteil: Kündigung wegen Untervermietung rechtens
Kurios: Wohnen auf 9 Quadratmetern
Umfrage: Neue Wohnung für den Ruhestand
- 22 SEMINARE**
Webinar: Formatvorlagen für Verträge
Mieterorientierte Strategie zur effizienten
Bestandsverwaltung
Seminarangebote September bis Januar

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:
vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e. V.
Weißeritzstraße 3
01067 Dresden
Tel.: 0351 49177-0
Fax: 0351 49177-11
E-Mail: info@vdw-sachsen.de
Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):
Rainer Seifert, Verbandsdirektor

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Hesse, vdw Sachsen
Tel.: 0351 49177-17
Fax: 0351 49177-11
E-Mail: thesse@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

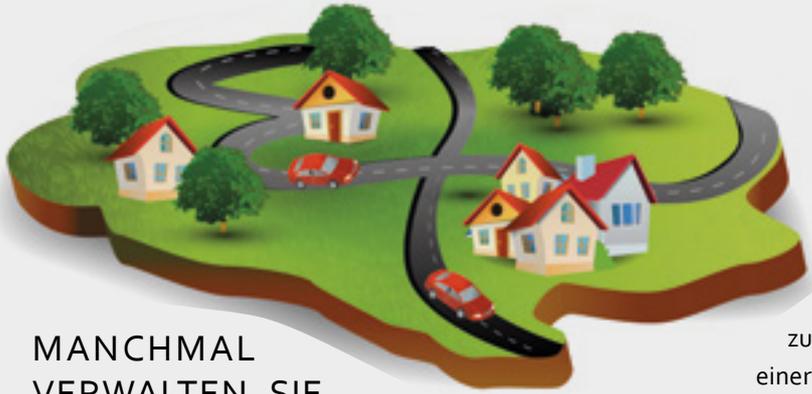
Fotos und Illustrationen:
Radeburger Wohnungsgesellschaft mbH, Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH, Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Ablaß mbH, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH, Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, A.F.B. Media (Holger Schulze), Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH, Fotolia, Shutterstock, vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr:
2015

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
31.10.2015

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



Klein,

MANCHMAL VERWALTEN SIE NUR EIN PAAR WOHNBLOCKS, VERTEILT ÜBER EIN PAAR DÖRFER, MANCHMAL EIN SCHÖNES ENSEMBLE DENKMALGESCHÜTZTER HÄUSER. MANCHE PFLEGEN DAS ERBE EINER EINST GROSSEN LPG, ANDERE DIE „PLATTEN“ AUS DER BLÜTEZEIT KLEINER STÄDTE. RUND 60 KLEINE WOHNUNGSUNTERNEHMEN GIBT ES IM VDW SACHSEN, VIELE WERDEN VON FRAUEN GEFÜHRT.

IM KLEINEN TEAM

Was so ein kleines Unternehmen ausmacht? Jana Funke, Geschäftsführerin bei der Radeburger Wohnungsgesellschaft, kann das sagen. Sie weiß, wie ein großes Unternehmen von innen tickt, und arbeitet jetzt seit zehn Jahren für ein kleines. Vorher hatte sie erlebt, wie hilfreich es ist, wenn es Fachabteilungen gibt, deren Wissen man abrufen kann, und Mitarbeiter, die einem zuarbeiten. Jetzt, in Radeburg, ist das Team klein. Vieles macht Jana Funke allein. „Ich bin sogar meine eigene Rechtsabteilung“, sagt sie lachend. Eine Mitarbeiterin kümmert sich um das Alltagsgeschäft, stimmt sich mit den Mietern ab oder zeigt Interessenten eine Wohnung. Dann gibt es noch jemanden für die Buchhaltung, zwei Hausmeister und drei geringfügig Beschäftigte. Bei knapp unter 600 Wohnungen sind Fachabteilungen einfach nicht drin. Alles von strategischer Natur ist bei der Geschäftsführung angesiedelt.

Das Marketing zum Beispiel. Auch kleine Unternehmen müssen ihre Wohnungen vermieten. Mit zwei Prozent Leerstand kann Jana Funke da nicht klagen. Radeburg liegt im Speckgürtel von Dresden, über die Autobahn ist man schnell

zum Arbeiten in der Großstadt und kann doch die Vorzüge einer interessanten Kleinstadt genießen. Wer sich für eine Wohnung interessiert, muss sich nicht durch große Bilderleisten im Internet mit umfangreichen Wohnungsbeschreibungen und Details kämpfen, sondern wird gleich persönlich beraten. „Wir wollen gern, dass Interessenten mit uns ins Gespräch kommen“, sagt Jana Funke. Die Homepage zeigt nur, was es gibt – die Details entwickeln sie dann gemeinsam. „Dadurch, dass wir so klein sind, können wir auf fast jeden individuell und persönlich eingehen.“ Das, ist sie überzeugt, können die Großen so nicht.

Eins der großen Themen in Radeburg – wie in vielen Gemeinden – ist derzeit der demografische Wandel. Es gibt immer mehr ältere Menschen, die im Alltag allein zurechtkommen müssen, weil niemand in der Nähe lebt und sie betreut. „Mittlerweile bin ich hier auch noch Sozialbetreuer“, sagt Jana Funke – ohne Ausbildung in dem Bereich, versteht sich. Zusammen mit anderen Organisationen sucht sie auch in diesem Bereich nach zukunftsfähigen Lösungen, zum Beispiel in einem geriatrischen Netzwerk. Das kostet viel Zeit, aber



es ist ihr sehr wichtig. „Ich sehe uns nicht nur als Verwalter, sondern auch als Gestalter“, sagt sie.

aber oho

Ähnlich wie die großen haben auch die kleinen kommunalen Unternehmen gegenüber der Stadt Aufgaben zu erfüllen. Auch da sind die Wege in Radeburg kurz. „Ganz kurz sogar“, sagt Jana Funke. „Ich rufe an, wenn ich ein Problem habe. Und umgekehrt klingelt die Bürgermeisterin auch durch, wenn ihr etwas auf den Nägeln brennt.“ Wie vor kurzem, als es um Wohnungen für Flüchtlinge ging. Es galt, die anstehenden Herausforderungen frühzeitig zu thematisieren, bevor mög-

„Ich sehe uns nicht nur als Verwalter, sondern auch als Gestalter.“

licherweise Probleme entstehen. „Da mussten wir schnell sein“, erzählt Jana Funke. Es wurden Briefe geschrieben und persönlich bei den Mietern in die Briefkästen gesteckt, um sie gut zu informieren. „Kleine Struktureinheiten haben den Vorteil, dass man kurze Wege hat und die Probleme sofort klärt“, sagt sie. Was in großen Unternehmen mit großem Verwaltungsapparat häufig nicht so einfach zu managen ist, kann im Kleinen manchmal deutlich unkomplizierter sein, wenn man es richtig angeht.

EINGEFÄNGNIS WIRD ZUM „HAUS DER MUSIK“

„Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt. Der andere packt sie kräftig an und handelt.“ Das berühmte Zitat des Dichters und Philosophen Dante Alighieri ist für Kati Stein zum Leitmotiv ihrer Arbeit geworden. Seit acht Jahren führt sie die Geschäfte der Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtland mbH – und das ist mehr als ein Vollzeitjob. Neben den klassischen Aufgaben der Geschäftsführung leitet sie Mieterversammlungen, kümmert sich im Alleingang um Fördermittelanträge jeglicher Art, steuert das Marketing von der Anzeige bis zum Facebook-Auftritt, erarbeitet Konzepte zu Stadtentwicklung und Demografie, hilft bei Vereinsgründungen, ist nicht nur im Betreuten Wohnen jeden Tag persönlich für ihre Mieter da – und nimmt sich darüber hinaus auch die Zeit, besondere und ungewöhnliche Projekte anzupacken, die ihr am Herzen liegen und die Stadt voranbringen.

Ihr neuestes Vorhaben: Aus einem ehemaligen Gefängnis, das kaum noch eine Zukunft hatte, soll ein einzigartiges „Haus der Musik“ werden. Eine große Herausforderung für eine kleine Wohnungsgesellschaft mit weniger als 500 Einheiten und nur sieben Mitarbeitern. „Lange habe ich überlegt, wie eine Nachnutzung für dieses besondere Gebäude aussehen könnte“, erinnert sich Kati Stein. „Im Inneren hat das Haus bis zu 1,20 Meter dicke Wände und sehr breite Flure. Die einstigen Zellen waren neun Quadratmeter groß. Zwar wurde das Gebäude in den 60er Jahren schon einmal zum Wohnhaus umgebaut, aber zu DDR-Zeiten waren die Ansprüche an das Wohnen anders. Heute lässt sich das Haus mit seinen breiten Fluren und kleinen Zimmern so nicht mehr vermieten.“ Was also tun? Anknüpfend an die Musiktradition in Adorf und in der



Region begann die Chefin der Wohnungsgesellschaft zunächst, Proberäume an Bands zu vermieten. Als schließlich auch die Musikschule ein neues Domizil suchte, reifte die Idee, aus dem einstigen Knast ein „Haus der Musik“ entstehen zu lassen.

Doch woher sollte das kleine Unternehmen das Geld dafür nehmen? „Wir haben ein Konzept erarbeitet, das wirtschaftlich tragbar ist, wenn entsprechende Förderungen bewilligt werden“, erklärt Kati Stein. „Im Bereich der Bandräume setzen wir auf die Idee des ‚Ausbauhauses‘, wie es beispielsweise in Leipzig schon umgesetzt wird. Die Bands bekommen die Räume langfristig zu einem reduzierten Mietpreis zur Verfügung gestellt, kümmern sich aber selbst um den Ausbau. Wir als Eigentümer bringen die neue Grundinstallation in den Bereichen Sanitär und Elektrik ein.“ Um die Gebäudehülle und den Innenausbau für die Musikschule will sich die Wohnungsgesellschaft komplett selbst kümmern. Im Erdgeschoss soll ein Veranstaltungsraum für Konzerte, Lesungen und andere Events entstehen. Doch um das Projekt umsetzen zu können, braucht es Fördermittel, die beantragt werden müssen. „Das ist sehr zeitaufwändig, aber hier kommt mir zugute, dass ich vor meiner Zeit als Geschäftsführerin mehr als 13 Jahre im Bereich der Stadtsanierung gearbeitet habe und mich mit Förderanträgen sehr gut auskenne“, sagt Kati Stein. „Sonst wäre es kaum zu schaffen.“ Wenn die Förderung bewilligt wird, könnte es im kommenden Jahr losgehen.

„Die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung sind viel zu hoch. Selbst mit Förderung ist das für uns nur sehr schwer wirtschaftlich darstellbar.“

Oft sind es gerade die ganz kleinen Unternehmen, die mit viel Herzblut, Innovationsgeist und großem Engagement die Stadtentwicklung beflügeln. Doch nicht selten stoßen sie auch an ihre Grenzen, wie ein anderes Vorhaben in Adorf zeigt. Weil Vier-Raum-Wohnungen in ihren Beständen derzeit nur in Plattenbauten verfügbar sind, es aber eine große Nachfrage nach solchen Wohnungen in Altbauten gibt, plante Kati Stein, ein Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit zu sanieren. „Aber allein die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung sind viel zu hoch. Es ist unglaublich, was das für ein Kostentreiber ist. Selbst mit Förderung ist die Sanierung für uns nur sehr schwer wirtschaftlich darstellbar.“ Nun prüft das Unternehmen, ob ein Ersatzneubau vielleicht möglich wäre. Eine denkmalgeschützte Siedlung an anderer Stelle musste die Wohnungsgesellschaft bereits nach und nach verkaufen, weil sie auch hier eine energetische Sanierung wirtschaftlich nicht hätte stemmen können.

Auch wenn es mal Rückschläge gibt, Kati Stein lässt sich nicht entmutigen und kann bereits auf viele Erfolge zurückblicken. Der wohl größte der letzten Jahre ist der Umbau eines Wohnblocks aus DDR-Zeiten zu einem barrierefreien und altersgerechten Wohnzentrum. Rund 2,3 Millionen Euro hat das

Bauvorhaben insgesamt gekostet, es war das größte in der Geschichte des Unternehmens. „Auch hier wäre es ohne Förderung nicht gegangen“, sagt Kati Stein, „und ich habe mit meinem kleinen, aber hochmotivierten und tollen Team sehr viel Kraft in das Projekt gesteckt. Aber an der großen Dankbarkeit der Bewohner sehe ich, dass es sich gelohnt hat.“ Gemeinsam mit Partnern werden die Beratungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangebote rund um das Wohnzentrum ständig weiter ausgebaut und dabei viele Wünsche der Mieter berücksichtigt.

DIENSTLEISTUNGEN EINKAUFEN

Die Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft ist mit gut 700 Wohnungen schon eine der größeren unter den kleinen. Aber auch hier ist die Personaldecke dünn. „Es gibt links und rechts vom Alltagsgeschäft Gebiete, die wichtig sind, die wir aber bei unserer Größe nicht in dem Umfang abdecken können“, sagt Geschäftsführerin Ina Pugell. Dieses Know-how muss sie von externen Dienstleistern einkaufen. „Die muss man finden und man muss ihnen vertrauen können“, sagt sie. Was von dem, was die Firma empfiehlt, brauche ich wirklich? Was ist verzichtbar? „Wer die Dienstleistung erbringt, will ja oft auch noch mehr verkaufen.“

Gute Netzwerke sind Ina Pugell in ihrer täglichen Arbeit wichtig. Der Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen helfe, richtig zu entscheiden. In der Arbeitsgemeinschaft Kleine Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen trifft sie regelmäßig Kollegen aus allen Regionen des Freistaats, wird über das Neueste informiert und kann offene Fragen klären. In dringenden Fällen startet der Verband auch einen Rundruf. Wie neulich, als in einem Unternehmen ein ganz bestimmtes Fabrikat von Rohrleitungen für Heizungen in großer Stückzahl kaputtgegangen war. Nun wollte man wissen, ob es anderen Unternehmen ähnlich geht und man gemeinsam auf den Hersteller zugehen kann. Kollegen, die schon Erfahrung hatten, sollten sich melden. „Man muss ja das Rad nicht immer neu erfinden“, so Ina Pugell.



EIGENE GESCHICHTE, EIGENES GESICHT

Jedes dieser kleinen Unternehmen hat seine eigene Geschichte, die eng verknüpft ist mit der Geschichte des Dorfes oder der Stadt, in denen sie angesiedelt sind. Oft sind es einzelne

Aus der LPG wurde später eine Aktiengesellschaft,
aus den Brigaden sind GmbHs entstanden. Aber die
Wohnungen sind bei Sachsenobst geblieben.





Personen, die diese Unternehmen geprägt haben und ihnen ein Gesicht geben. Und das oft über Jahrzehnte. Marianne Gaumnitz, Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Ablaß mbH, ist zum Beispiel schon seit 1991 im Amt. Die 550 Wohnungen – 330 gehören der Aktiengesellschaft, 220 werden für andere Eigentümer verwaltet – liegen auf den Dörfern und in der Stadt Leisnig im Obstland und waren ursprünglich für die Mitarbeiter der LPG Obstproduktion Dürrweitzschen gebaut worden. Aus der LPG wurde später eine Aktiengesellschaft, aus den Brigaden sind GmbHs entstanden. Aber die Wohnungen sind bei Sachsenobst geblieben, es sind heute noch 550 Einheiten.

Marianne Gaumnitz hat 1991 als Quereinsteigerin diesen Bereich übernommen. Sie hat erlebt, wie sich die Arbeit im Obstbau gewandelt hat, und mit viel Engagement ist es ihr gelungen, viele der einstigen Werkwohnungen so zu sanieren, dass sie auf dem freien Wohnungsmarkt attraktiv sind. Ein Teil wurde auch abgerissen. Marianne Gaumnitz holte dafür die Gemeinde mit ins Boot. Der Bürgermeister legte ein wohnungswirtschaftliches Konzept vor und ermöglichte, dass Geld aus dem Programm Stadtumbau Ost ins Obstland fließen konnte. Mit viel Geschick und Sachverstand maßgeschneiderte Lösungen zu finden, das ist häufig das Erfolgsrezept der kleinen Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Ablaß mbH hat inzwischen alle Häuser in ihrem Bestand saniert. „Für alle Wohnungen liegen Energiepässe vor“, sagt Marianne Gaumnitz.

Und wenn man ihr zuhört, spürt man den Stolz in der Stimme. Bei ihren Recherchen entdeckte Marianne Gaumnitz Mitte der 90er Jahre den vdw Sachsen. Zwar schien der Verband, der überwiegend kommunale Wohnungsunternehmen vertritt, auf den ersten Blick nicht der richtige Ansprechpartner für ihr Unternehmen zu sein, das sich ja als Tochter von Sachsenobst nicht in kommunaler Trägerschaft befindet. „Aber ich habe schnell gesehen, dass auch unser Unternehmen hier in sehr guten Händen ist“, sagt sie.

AUF AUGENHÖHE MIT DEN GROSSEN

Es sind gerade die kleinen Wohnungsunternehmen in all ihrer Vielfalt, die der vdw Sachsen bei seiner Arbeit besonders im Blick hat. „Wenn ich in Sachsen unterwegs bin, dann bin ich immer wieder fasziniert, was für tolle Projekte sie mit kleinen Teams und Budgets auf die Beine stellen und wie ernst sie ihre soziale Verantwortung nehmen“, sagt Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen. Mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten steht der Verband ihnen zur Seite – und das geht weit über die politische Arbeit auf Landesebene, die Bereitstellung von Fachinformationen und die Schaffung von Austauschplattformen hinaus. „Oft haben kleine Unternehmen zum Beispiel nicht die Marktmacht, um mit großen Energieversorgern auf Augenhöhe zu verhandeln. Hier helfen wir als starker Verband unter anderem mit neuen Rahmenverträgen zur Gasversorgung, die es möglich machen, die Kosten für Heizung und Warmwasser um bis zu 30 Prozent zu senken.“

„Ich bin immer wieder fasziniert, was für tolle Projekte sie mit kleinen Teams und Budgets auf die Beine stellen und wie ernst sie ihre soziale Verantwortung nehmen.“

Auch im Marketing unterstützt der Verband die kleinen Mitglieder gezielt. „Wir stellen Bausteine unserer aktuellen Imagekampagne zur Verfügung, die die Unternehmen individuell für sich nutzen können, egal ob Plakat, Internetbanner oder Imagefilm. Das eröffnet ihnen neue Möglichkeiten der Eigenwerbung.“

Die kleinen Wohnungsunternehmen sind vom Wohnungsmarkt in Sachsen nicht wegzudenken. Mit viel Leidenschaft, persönlichem Einsatz und cleveren, innovativen Ideen gelingt es ihnen, mit den Großen mitzuhalten und sich vor Ort in ihren Städten als unverzichtbare Partner einzubringen. Für die Kunden haben sie zudem als Vermieter einen ganz eigenen Charme: Sie sind nah dran, zeigen Gesicht und genießen ein großes Vertrauen.

VERBAND im Gespräch

Ob bei Veranstaltungen, bei Besuchen vor Ort oder am Telefon – der vdw Sachsen steht stets in engem Kontakt mit seinen Mitgliedern. Diesmal: **Dr. Thomas Hesse**, Referent Marketing, Kommunikation und Bildung, im Gespräch mit **Uwe Rumberg**, langjähriger Chef der Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) und frisch gewählter Oberbürgermeister der Stadt.



Herr Rumberg, Gratulation zur Wahl zum neuen Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Freital. Der vdw Sachsen ist sehr stolz, den ehemaligen Geschäftsführer eines seiner Mitgliedsunternehmen in diesem Amt begrüßen zu können. Seit dem 1. August 2015 sind Sie Oberbürgermeister. Wie geht es Ihnen nach den ersten Tagen im neuen Amt?

Gut, vielen Dank. Der inoffizielle Start der Tätigkeit als Oberbürgermeister war bereits am 31. Juli 2015. Der Tag war geprägt von der Verabschiedung unseres alten Oberbürgermeisters Klaus Mättig. Ich gebe zu, an diesem Tag waren fast alle Gefühlslagen mit dabei. Von traurig und einem stark weinenden Auge, dass Klaus Mättig nach den vielen Amtsjahren verabschiedet wurde, bis hin zu großer Freude und Stolz, dass man einen Tag später dieses tolle Amt, welches von Klaus Mättig 14 Jahre ausgeführt wurde, selbst begleiten darf. 400 Gäste waren der Einladung auf Schloss Burgk in Freital gefolgt. Sie alle konnten an der offiziellen Schlüsselübergabe teilnehmen. Um es

auf den Punkt zu bringen, es war ein ergreifender Moment für mich, dieses höchste Amt der Stadt offiziell übergeben zu bekommen. Besonders freue ich mich auf die fachliche Arbeit mit der Stadtverwaltung, der ansässigen Wirtschaft sowie eine konstruktive und faire Zusammenarbeit mit unseren Ratsgremien. Nach den ersten Tagen ist diese Freude nach wie vor groß und es gilt, viele Dinge anzugehen sowie weiter zu begleiten.

Nun wird man bekanntlich nicht von heute auf morgen Oberbürgermeister. Wann hatten Sie erstmalig den Gedanken, für dieses Amt zu kandidieren, und wie entwickelte sich der Reifeprozess?

Ich bin seit 1990 in der Kommunalpolitik. Seitdem bin ich die ersten kleinen Schritte gegangen und hätte zur damaligen Zeit niemals gedacht, so ein Amt je begleiten zu wollen. Von heute rund 1 1/2 Jahre zurückgedacht, gab es die ersten Gedanken einer Kandidatur. Die Freitaler CDU überlegte anfänglich, wen man in das Rennen schicken könnte. Genauer wurde es, als wir im Februar 2015 unsere Freitaler Stadtverbandsversammlung hatten, wo eine Nominierung mit meinem Namen offiziell ausgesprochen wurde.

Der vdw Sachsen weiß um Ihr stetiges Engagement und Ihre Leidenschaft für die Wohnungsgesellschaft Freital mbH. Fiel es Ihnen schwer, diesen Schritt zu gehen?

Ja, sehr! Aktuell ist noch nicht ganz vom Abschied die Rede, aber mit Ende September 2015 ist es dann so weit. Kandidiert man für das Amt des Oberbürgermeisters, bleibt man nicht bei der Wohnungsgesellschaft Freital. Die Arbeit für die Wohnungsgesellschaft hat mich stets positiv ausgefüllt, ich habe sie geliebt und gelebt. Jedoch war dies die letzte Chance, sich nochmals zu verändern, und die Möglichkeit, seine berufliche Laufbahn zu krönen. Ich bin keine 30 mehr, bin gesund, da darf man – auch in diesem Alter – die Herausforderung doch noch einmal mit der entsprechenden Energie sowie Berufs- und Lebenserfahrung annehmen (lacht).

Erstmals seit 2004 führten Sie die Wohnungsgesellschaft Freital mbH aus den roten Zahlen. Die Bedingungen bei Ihrem Amtsantritt im Jahr 2000 waren alles andere als leicht. Eine Konsolidierung fand unter Ihnen innerhalb von vier Jahren statt und danach ging es stetig bergauf. Ein Höhepunkt für Sie, sicherlich gab es weitere?

Ja, natürlich, aber ich gebe zu, zuallererst fällt mir der negative Höhepunkt, das Hochwasser 2002, ein. Ein schlimmes Ereignis, ich denke alles andere als gern daran zurück. Damals war überall Land unter. „Wasser findet immer seinen Weg“, der Spruch traf uns brutal. Aber ich denke auch sehr gern an die Solidarität unter den Menschen, den Verbandsunternehmen und in unserem Land zurück. Das war beeindruckend so wie auch das riesige Engagement der Einwohner in Freital. Ein Highlight war natürlich der Rückgang des Leerstandes. Zu Beginn meiner Amtszeit bei der Wohnungsgesellschaft Freital mbH lag dieser bei fast 30 % und war erdrückend. Man konnte ja damals nicht einfach einen Großteil der Stadt abreißen. Der Verschleiß der Bausubstanz der DDR war enorm, eine Sanierung war schwierig, aber wir hatten wichtige betriebswirtschaftliche Entscheidungen getroffen und über 1.000 Wohnungen, nach einer intensiven Bestandsanalyse, abgerissen und konnten dann auch unsere Bestände nicht nur optisch durchsanieren. Es begann zu funktionieren, da wir u. a. pragmatisch waren, Fördermittel nutzten, Schulden abbauten und mit dem heutigen Stand 130 Millionen Euro investiert haben. Die roten Zahlen sind vergessen und die Konsolidierung war erfolgreich. Voraussetzung für den Erfolg ist gegenseitiges Vertrauen. Dies war uns die gesamten Jahre gut gelungen. Das macht mich stolz, es war eine Teamleistung unserer gesamten Belegschaft inklusive der Unterstützung unseres Gesellschafters Stadt über all die Jahre hinweg.

Die Menschen, die Sie kennen und die wir kennenlernen durften, wissen Ihre positive Persönlichkeit sehr zu schätzen. Sie lachen gern, legen Wert auf Teamarbeit, schätzen Pünktlichkeit und engagiertes Arbeiten. Wie würden Sie sich mit eigenen Worten beschreiben?

(lacht) Es ist schon alles gesagt worden! Nein, im Ernst, ich lege sehr viel Wert auf Teamarbeit. Zudem ist es eine Eigenschaft von mir, das, was ich von anderen verlange, auch selbst vorzuleben. Das erzeugt Vertrauen und Seriosität. Wichtig ist mir auch, nicht vor schwierigen Dingen zu kneifen. In Summe ist das ein Erfolgsrezept, welches man nicht geschenkt bekommt, vielmehr sich selbst erarbeitet und angelernt hat. In den vielen Jahren konnte ich es gleichwohl einmal mehr erleben, dass die Wahrheit bei streitbaren Dingen oft irgendwo in der Mitte liegt. Daraus ließ sich für mich ableiten, keine Vorurteile zu haben, sich die Dinge anzuhören und die Diplomatie ein-

mal mehr als Hebel zu nutzen. Grundsätzlich bin ich ein Familienmensch. Ich bin sehr stolz auf meine Familie – meine Frau, unsere zwei Kinder und unsere beiden Enkelkinder (3 und 1/2 Jahr). Sie bereichern mein Leben um ein Vielfaches. Aktuell gilt ihnen allen einmal an dieser Stelle auch ein großes Dankeschön. Ich habe derzeit leider wenig Raum für die Familie, dennoch haben sie vollstes Verständnis für die starke berufliche Einbindung meinerseits und halten mir den Rücken frei.

Was macht Herr Rumberg, wenn er einmal nicht arbeitet? Wir wissen, dass Sie gern Richtung Tirol in die Berge fahren oder sich kurzerhand auf Ihre RT schwingen und mit dem Motorrad unsere schöne Erzgebirgsvorlandschaft genießen.

Das stimmt, wir sind in Sachsen und in der Welt gern unterwegs. Es gibt so viele touristische Highlights in nah und fern zu sehen, da muss ich mit dem Motorrad manchmal schon ganz schön weit fahren (lacht). Ein Hobby von mir sind Dampfmaschinen. Ich habe sogar selbst eine gebaut. Der erste Gedanke dazu kam mir Mitte der 90er Jahre. Mein Opa hatte zu seinen Lebzeiten meiner Oma eine Dampfmaschine für ihre Nähmaschine gebaut. Ich war damals tief beeindruckt. Leider musste er diese nach dem 2. Weltkrieg gegen einen Sack Kartoffeln eintauschen, da es nichts zu essen gab. Das kann man sich heute gar nicht mehr vorstellen und ist einfach erschreckend. Ich hoffe und wünsche uns allen von ganzem Herzen, dass uns solch schreckliche Ereignisse für alle Zeit erspart bleiben! In den 90ern sagte ich mir, das kannst Du auch, und baute so eine Maschine. Ich habe losgebastelt und am Ende ist eine funktionstüchtige Maschine dabei herausgekommen. Sie funktioniert heute noch und ist einsatzbereit. Es ist eine schöne Erinnerung an meine Großeltern.

Herr Rumberg, der vDw Sachsen wünscht Ihnen von Herzen alles Gute im neuen Amt und freut sich auf eine weitere Zusammenarbeit mit Ihnen als Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Freital.

Ich danke Ihnen allen. Ich danke Ihnen für den Wissenszuwachs durch den vDw Sachsen und bedanke mich bei den Kollegen der Unternehmen. Ich danke Ihnen für die kollegiale und freundliche Zusammenarbeit untereinander sowie für die 15 Verbandsjahre. Unsere Wohnungsgesellschaft Freital wird in Zukunft auch unter der neuen Geschäftsleitung ein verlässliches und aktives Verbandsmitglied bleiben. Aus dem operativen Geschäft ziehe ich mich zurück, aber der Wohnungswirtschaft in Freital werde ich stets verbunden sein. Bezahlbarer Wohnraum für die Menschen wird auch in Zukunft unser Leitmotiv bleiben!

Ich wünsche Ihnen und uns allen Gesundheit, Glück, Frieden und Gottes Segen.

ENSO-Wärme-KOMFORT: Modernes Blockheizkraftwerk für Weinböhlaer Wohnanlage

Zwölf Mehrfamilienhäuser gehören zum Wohnpark „An den Obstwiesen“ in Weinböhla (Landkreis Meißen). Ein Nahwärmenetz versorgt rund 9.000 Quadratmeter beheizter Fläche. Vor gut einem Jahr ging eine moderne Heizungsanlage für die 165 Wohnungen in Betrieb.

Die Wohneigentümergeinschaft hatte der ENSO AG den Zuschlag für die Wärmeerzeugung und -lieferung ins Nahwärmenetz ab 01.01.2014 erteilt. Mit diesem Konzept setzte sich der ostsächsische Energiedienstleister gegen die Mitbewerber durch:

- ENSO plant, errichtet und betreibt zusätzlich zur bereits bestehenden Wärmeerzeugung mit Erdgas-Brennwertkesseln ein Blockheizkraftwerk (BHKW) der Marke Viessmann mit einer Leistung von 50 Kilowatt (elektrisch) bzw. 80 Kilowatt (thermisch).
- Von zwei vorhandenen Brennwertkesseln wird ein Kessel zurückgebaut.
- ENSO erneuert die 13 Hausanschlussstationen und übernimmt deren Betriebsführung.
- Die im BHKW erzeugte Wärme wird als Grundlast in das Nahwärmesystem eingespeist. Die zusätzlich benötigte Wärmebereitstellung liefert die vorhandene Kesselanlage.

- Der im BHKW erzeugte Strom wird ins ENSO-Netz eingespeist. Die Stromvergütung erfolgt gemäß Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz an die ENSO AG und wurde bei der Wärmepreisbildung berücksichtigt.

„Bei vielen Wohnparks, die in 1990er Jahren gebaut wurden, besteht derzeit Modernisierungsbedarf“, sagt ENSO-Kundenbetreuer Holger Gassert. „Unser Produkt ENSO-Wärme-KOMFORT ist eine gute Lösung für Wohnungsunternehmen, die ihre Heizungsanlagen erneuern wollen.“

Die Vorteile: Von Planung und Finanzierung über Installation, Betrieb und Wartung bis hin zur Abrechnung erhalten Sie alles aus einer Hand. Zehn Jahre lang übernimmt ENSO die Gewährleistung und damit das technische Risiko für die effiziente Technik. Zwischen Januar und April 2014 wurde die Heizungsanlage im Wohnpark in Weinböhla modernisiert. Die Investitionskosten beliefen sich auf rund 150.000 Euro. Dank moderner Regeltechnik können jetzt die Energieverbräuche in der Heizzentrale erfasst und die Effizienz der Anlage regelmäßig kontrolliert werden. Ziel war es, rund ein Viertel der Kohlendioxid-Emissionen einzusparen und die Verluste im Nahwärmenetz um 20 Prozent zu senken. Beides ist schon im ersten Jahr aufgegangen.

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

Einfach. Naheliegend.

WIR GEBEN STÄDTE GESICHT & SEELE

EIN BLICK HINTER
DIE KAMPAGNEN-
MOTIVE – TEIL 3



EIN BUNTES, LEBENDIGES STADTLIBEN STÄRKT DAS MITEINANDER IN DEN QUARTIEREN. DOCH WER SORGT BEISPIELSWEISE DAFÜR, BELIEBTE SPORT-ANGEBOTE AUCH IN ZEITEN KNAPPER KASSEN ZU ERHALTEN UND VEREINEN EINE SICHERE ZUKUNFT ZU GEBEN? DIE AKTUELLE KAMPAGNE DES VDW SACHSEN ZEIGT: WWW.WIR-SIND-DAS.DE

Wenn in Pirna Fackeln im Abendschein die Fassaden der historischen Altstadt erleuchten und unzählige Sportbegeisterte in den Straßen unterwegs sind, dann ist wieder WGP-Citylauf. Im Jahr 2003 hat die Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) diese eigene Laufveranstaltung ins Leben gerufen und fest etabliert. „Für unser Unternehmen hat dies einen enormen Imageeffekt, da wir bei Teilnehmern und Besuchern und auch bei denen, die nicht teilnehmen, wahrgenommen werden“, erklärt WGP-Marketingchef Sören Sander. „Der Firmenname steht bereits im Titel und ist ganzjährig in Veranstaltungskalendern zu finden.“ Wichtig ist dem Unternehmen aber auch, dass es sich mit dem Großevent aktiv ins Stadtleben einbringt. „Davon profitieren am Ende nicht nur unsere Mieter, sondern alle Bewohner.“

GUT GELAUFEN: EIN BESONDERER FOTO-TERMIN

Als das Foto-Team an diesem Nachmittag in Pirna eintrifft, laufen gerade die letzten Vorbereitungen. Erste Läufer machen sich warm, ein Hauch von Spannung und Vorfriede liegt in der Luft. Für das Foto-Team gilt es an diesem Abend, die einzigartige Atmosphäre einzufangen, die enorm große Beteiligung zu zeigen und spannende Perspektiven zu finden, um das Großereignis in besonderer Weise einzufangen. Dabei kann die WGP natürlich tatkräftig unterstützen: Sie besitzt Häuser in der Innenstadt, von deren Fenstern aus sich das Geschehen bestens verfolgen lässt. Nach den beeindruckenden Laufleistungen der Sportler entsteht am Abend schließlich das finale Kampagnenmotiv, das den Start- und Zielpunkt mit vielen Beteiligten im Abendlicht von oben zeigt. Dem Fotografen, der sich im „Canalettohaus“ positioniert hatte, entging übrigens nicht, dass unter den engagierten Läuferinnen und Läufern auch ein sportlicher Vertreter aus der Geschäftsstelle des vdw Sachsen präsent war.

KEIN KORB FÜR DIE CAWG

„Was wird denn das hier?“ Neugierig schaut eine ältere Dame aus dem Fenster, als an diesem Nachmittag plötzlich groß gewachsene junge Männer in sportlicher Kleidung vor ihrem Wohnhaus in Chemnitz auftauchen. Es sind Spieler des Basketballvereins BV Chemnitz 99, besser bekannt als NINERS. Und sie rücken mit allerlei Umzugskartons, einem großen Teppich und einem Foto-Team an. Schon nach kurzer Zeit hat sich eine Traube von Schaulustigen gebildet. Ziehen die Basketballer wirklich hier ein? Und was hat die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG) mit dem Foto-Shooting zu tun? „Die CAWG ist Sponsor der NINERS und das zeigt sich auch in einer besonderen Kooperation“, klärt CAWG-Marketingchef Daniel Pfaff auf. „Das Team wohnt bei uns. Wir stellen allen Spielern Wohnungen zur Verfügung.“ Ein Angebot, das von den Sportlern sehr gern angenommen wird. „Viele sind jung und kommen aus dem Ausland. Mit unserem Rundum-sorglos-Paket müssen sie sich bei ihrer Wohnung um nichts kümmern.“ Es ist eine pragmatische und zugleich originelle Kooperation, mit der die Genossenschaft das Sport- und Vereinsleben in der Stadt unterstützt.

Beim Foto-Shooting haben die Spieler inzwischen richtig Spaß. Teppich und Kartons werden in cooler Pose ins Haus getragen, spontane Gag-Einlagen mit einer Pflanze, einer Lampe und einem Papierkorb sorgen immer wieder für Lacher. „Sie brauchen wirklich eine große Wohnung“, scherzt ein Anwohner mit einem Zwei-Meter-Mann unter den Spielern, nebenbei werden Autogramme geschrieben. Als die Sportler schließlich mit einem Ball und einem Papierkorb spontane Spiel-Einlagen zeigen und begeisterten Applaus ernten, entsteht eines der späteren Kampagnenmotive.

Mehr als 1.500 Vereine und Projekte aus dem Sport-, Kultur- und Sozialbereich werden von Mitgliedern des vdw Sachsen gefördert. Die Unternehmen tun dies gern und mit Leidenschaft, denn die nachhaltige Entwicklung der sächsischen Städte als attraktive Orte zum Wohnen und Leben liegt ihnen sehr am Herzen. Auch auf diese bislang wenig bekannte Facette der organisierten Wohnungswirtschaft macht die aktuelle Kampagne des vdw Sachsen aufmerksam.



Die Ausschüsse des vdw Sachsen: Fachausschuss Multimedia

Die Ausstattung einer Wohnung mit modernsten Medien-Anschlüssen wird ein immer wichtigeres Vermietungsargument. Orientierung in der schnelllebigen Welt der Kabel, Netze und Bytes bietet der Fachausschuss Multimedia.



Eine kleine Dose kann schnell den Unterschied machen, wenn sich ein Interessent zwischen zwei Wohnungen entscheidet. Die Wohnungswirtschaft muss also immer am Ball bleiben, wenn es um neueste Entwicklungen im Netzausbau geht. Ein gemeinsamer Fachausschuss von vdw Sachsen und VSWG sorgt seit nunmehr 16 Jahren da-

für, dass die Mitgliedsunternehmen nicht den Anschluss verlieren.

„In der Anfangszeit zur Jahrtausendwende haben wir vordergründig über Radio- und Fernsehanschlüsse in den Wohnungen gesprochen“, erinnert sich Uwe Bittner, Betriebsleiter Hausmeisterservice bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und seit Gründung Vorsitzender des Fachausschusses Multimedia. „Damals standen vor allem Fragen rund um Gestattungsverträge

mit den Kabelnetzbetreibern im Fokus.“ Doch inzwischen sind die Themen komplexer geworden. Triple Play, der Dreiklang aus Radio/Fernsehen, Telefonie und Internet, wird zu Quattro Play, wenn man den Rückkanal einbezieht, der zum Beispiel für die Steuerung und Überwachung der Haustechnik benötigt wird. „Kernfragen, die wir dazu im Ausschuss diskutieren“, so Uwe Bittner, „sind unter anderem: Was gibt es ganz aktuell am Markt? Was ist der Mieter bereit zu bezahlen? Und brauchen wir beispielsweise Glasfaser nur bis ans Haus oder dringend auch im Haus?“

Anregungen für ihre Arbeit holen sich die Ausschussmitglieder nicht nur bei Fachvorträgen in den Sitzungen. Regelmäßig informieren sie sich zum Beispiel auch bei der IFA über aktuelle Trends. „In Zukunft werden uns vor allem höhere Bandbreiten und der Netzausbau in ländlichen Gebieten, Assistenz- und Sicherheitssysteme, mobile Anwendungen und neben Glasfaser- vielleicht auch schon Polymerfaser-Leitungen beschäftigen“, blickt Uwe Bittner in die Zukunft. „Und ein Dauerbrenner wird uns in den kommenden Jahren auch erhalten bleiben: die seit langem kontrovers geführte Diskussion um Dachflächenstandorte für Mobilfunkanbieter.“



Verbandstag stellt Weichen für die Zukunft

Informative Rück- und Ausblicke zur Verbandsarbeit, eine bedeutende Wahl und eine bewegende Ehrung: Der 29. Verbandstag des vdw Sachsen am 8. Juli in Radebeul hielt ein vielfältiges Programm bereit.

Er hat längst einen festen Platz im Veranstaltungskalender des vdw Sachsen: der Verbandstag. Einmal jährlich, Anfang Juli, bietet er den Mitgliedern abseits des Tagesgeschäfts die Möglichkeit, gemeinsam auf Erreichtes zurückzublicken, Herausforderungen der Zukunft zu diskutieren, die Weichen für die künftige Arbeit in den Gremien zu stellen und sich in lockerer Atmosphäre persönlich auszutauschen.

„Wir sind ein starker Verband und es gilt, diese Stärke zu nutzen“, begrüßte Verbandsdirektor Rainer Seifert die mehr als 100 angereisten Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer in Radebeul und gab zunächst einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen in der Verbandsarbeit der vergangenen zwölf Monate. Dazu zählten beispielsweise die Gründung der neuen Fachausschüsse Denkmalschutz und Stadtentwicklung, eine Anhörung im Landtag zur Mietpreisbremse, die aktive Begleitung der Energiewende im Gebäudebereich sowie intensive Gespräche mit der Landesregierung rund um die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen. Dieser wohl größten aktuellen Herausforderung für die Branche begegnet der Verband mit einem ganzen Bündel von Aktivitäten, unter anderem mit Seminaren, Infoveranstaltungen und dem Integrationsnetzwerk „Ankunft - Zukunft“, das alle Akteure an einen Tisch bringt.



Über die wichtigsten Tätigkeitsfelder des Verbandsausschusses berichtete die Ausschussvorsitzende Simone Kalew. Anschließend wurde regulär ein neuer Verbandsausschuss gewählt, der künftig von Andreas Huth, Geschäftsführer der Torgauer Wohnstätten GmbH, geleitet wird. Auch die Wahl der Delegierten zum GdW-Verbandstag wurde durchgeführt.

Im Mittelpunkt des Verbandstags stand zudem die neue Imagekampagne des vdw Sachsen, die inzwischen auch weit über den Freistaat hinaus strahlt. „Ich bin wirklich begeistert“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Es sei wichtig, dass die Branche wirksam nach außen trage, welche Werte sie schaffe.

Emotionaler Höhepunkt des 29. Verbandstags war ohne Zweifel die Verleihung der GdW-Ehrennadel in Gold an Dr. Regine Rohark. Die in Ruhestand gegangene langjährige Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH, die sich als Mitglied des Präsidiums und Vorstandes des GdW auch auf Bundesebene für die Belange der Wohnungswirtschaft engagiert hatte, zeigte sich sichtlich gerührt. „Ich habe stets mit ganzem Herzen gehandelt, um Menschen nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause zu geben, einen Anker in einer globalisierten Welt“, blickte sie in ihrer Dankesrede auf ihre Arbeit zurück und bekam stehenden Applaus.



Sommertour des GdW-Präsidenten durch Sachsen

Die diesjährige Sommertour von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., hat für zwei Tage Station in Sachsen gemacht. Dabei wurden verschiedene Projekte vorwiegend zum Thema Stadtumbau besucht.



Die Sommertouren sind mittlerweile zu einer echten Tradition von Axel Gedaschko geworden. Der GdW-Präsident besucht jedes Jahr einzelne Mitgliedsverbände, um die wohnungswirtschaftliche Praxis vor Ort zu erleben und kennenzulernen. Im Juli dieses Jahres führte ihn die Reise unter anderem nach Sachsen, wo er Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen und des VSWG in Dresden, Pirna, Döbeln und Leipzig besuchte.

wickelt worden – der „Birnenhof“ mit acht verschiedenen Birnensorten, der „Birkenhof“ mit fünf Birkenarten und der „Blütenhof“ mit fast ganzjähriger Blütenpracht. In den drei Höfen konnte zudem auch Raum für Veranstaltungen und Ausstellungen geschaffen werden.

Die vom vdw Sachsen organisierte zweitägige Tour stand ganz im Zeichen des Stadtumbaus. Geprägt vom Wohnungsrückbau aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen haben sich die Stadtbilder in den letzten Jahren spürbar verändert. In Pirna konnte sich Gedaschko ein Bild davon machen, wie unter diesen Rahmenbedingungen ein Wohnumfeld sogar aufgewertet werden kann. Das Projekt „Sonnensteiner Höfe“ ist das größte seiner Art. Die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen wurden zu Grünanlagen mit Erholungsmöglichkeiten umgestaltet. Aus den bestehenden Wohnhäusern sind drei Themenhöfe ent-

Letzter Stopp auf der diesjährigen Sommertour durch Sachsen war Leipzig. Hier standen das Wohngebiet Kreuzstraßenviertel und die preisgekrönte energetische Sanierung der Wohnblöcke im Mittelpunkt des Interesses. Denn das Projekt war bereits 2009 vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen des Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ mit einer Silbermedaille und einem Preisgeld von 70.000 Euro ausgezeichnet worden. Mit den gesammelten Eindrücken aus der sächsischen Wohnungswirtschaft ging es für GdW-Präsident Axel Gedaschko anschließend wieder zurück nach Berlin. Der vdw Sachsen bedankt sich für den Besuch.



Russische Manager zu Gast im vdw Sachsen

Ende Juni hat eine Gruppe russischer Manager den vdw Sachsen in Dresden besucht. Grund hierfür war eine Veranstaltung im Rahmen des Fortbildungsprogramms „Fit for Partnership with Germany“ zum Thema „Energieeffizienz im Gebäudebestand“. Für die Manager ging es darum, einen Einblick in die Aufgaben und Strukturen eines Interessenverbandes zu bekommen. Zudem konnten sie Informationen aus erster Hand erhalten, welchen Herausforderungen sich die Wohnungswirtschaft speziell in Sachen Energieeffizienz zu stellen hat.



Zu Beginn stand allerdings Theorie auf dem Plan. Verbandsdirektor Rainer Seifert erläuterte in seinem Vortrag die wohnungswirtschaftliche Verbändelandschaft in Deutschland. Am Beispiel des GdW Bundesverband und des vdw Sachsen veranschaulichte er die unterschiedlichen Aufgabenwahrnehmungen auf regionaler Landes- und überregionaler Bundesebene. Anschließend verdeutlichte Seifert exemplarisch an der Stadt Dresden, wo aufgrund der demografischen Entwicklung die wohnungspolitischen und städtebaulichen Herausforderungen liegen und wie sich diese in einer sich wandelnden Stadt ebenfalls verändern.

Zu den Erfahrungen aus der Praxis hat Arne Myckert, Geschäftsführer der KOMMWOHNEN Görlitz GmbH, beitragen können. In seinem Vortrag schilderte er, welche Maßnahmen das kommunale Wohnungsunternehmen ergreift und welche praktischen Probleme es in Görlitz zu meistern gilt. Dazu zählt, den zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestand energetisch und demografisch aufzuwerten und gleichzeitig ein überhängiges Wohnungsangebot durch gezielte Rückbaumaßnahmen aufzulösen. Insbesondere durch Teilrückbau bestehender Gebäudestrukturen lassen sich diese Anforderungen umsetzen, bei gleichzeitigem Erhalt bestehender städtebaulicher Strukturen.

vdw Sachsen gratuliert

Zum Ende des Jahres hat noch einmal eine Reihe von Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen Grund zum Feiern. Insgesamt 16 Wohnungsunternehmen feiern in den kommenden Wochen ihr 25. Firmenjubiläum:

- Oschatzer Wohnstätten GmbH
- basisld GmbH
- Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Niesky mbH
- Wohnungsbaugesellschaft Eibenstock mbH
- AWO Auerbacher Wohnbau GmbH
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster
- Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Bauen und Wohnen GmbH Ostritz
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Mittweida
- Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Meerane mbH
- Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
- WGF – Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/ Sachsen
- KOMMWOHNEN Görlitz GmbH
- Torgauer Wohnstätten GmbH
- WBG – Wohnungsbaugesellschaft mbH Weißwasser

Darüber hinaus steht auch noch ein weiteres Jubiläum im Verband an. Die Sächsische Aufbaubank, langjähriges Fördermitglied des vdw Sachsen, kommt sogar mit einem runden Geburtstag daher. Die Förderbank feiert im Dezember ihr 20-jähriges Bestehen.

Verbandsdirektor Rainer Seifert sowie Vorstand und Verbandsausschuss gratulieren herzlich allen Unternehmen, wünschen auch für die Zukunft treue, zufriedene Mieter bzw. Kunden und freuen sich auf eine weiterhin gute sowie erfolgreiche Zusammenarbeit in den kommenden Jahren.

DER PLATTENBAU IM NEUEN GEWAND

Mit einer besonderen Baumaßnahme hat die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH einen städtebaulichen Fremdkörper nicht nur modernisiert, sondern auch komplett umgestaltet. Der einst triste Plattenbau bietet nun ein völlig neues Wohnerlebnis.



Er war grau, unattraktiv und wirkte im Ensemble der imposanten Altbauten, das ihn umgibt, sichtlich deplatziert – der Wohnblock aus DDR-Zeiten an der Bahnhofstraße 26–30 in Plauen. Die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH hatte sich deshalb zum Ziel gesetzt, den Plattenbau nicht einfach nur zu sanieren, sondern auch optisch harmonisch in die umliegenden Gebäude aus der Gründerzeit einzureihen. In fast fünfjähriger Bauzeit ist es dem Wohnungsunternehmen gelungen, den tristen Betonblock in eine helle und moderne Häuserzeile zu verwandeln. „Dieses Sanierungsprojekt war für uns zweifelsohne eine der größten und umfangreichsten Baumaßnahmen in der Geschichte der WbG“, betont Frank Thiele, Geschäftsführer der WbG Plauen.

Im Juli dieses Jahres konnten die letzten Bauarbeiten abgeschlossen werden. In insgesamt drei Abschnitten wurde der Plattenbau komplett und aufwendig modernisiert. „Dabei haben wir großen Wert auf Barrierefreiheit in allen Häusern und eine hochwertige Ausstattung der Wohnungen gelegt“, so Thiele. „Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten der Einbau von Aufzügen und die Schaffung von barrierefreien Hauseingängen sowie der Anbau von neuen Balkonen.“ Bei der Neugestaltung der Fassade entschied man sich dazu, das Gebäude optisch wie fünf wirken zu lassen. So verschwindet der ursprüngliche Plattenbaucharakter hinter der modernen Fassadengestaltung mit Naturstein-elementen sowie Glas- und Mansarddach-Verkleidung.



ÜBER DREIBEINIGE SCHEMEL

VON DR. FRANK WINKLER
FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG DR. WINKLER GMBH



Im November 1990 war es, als ich mich ganz bewusst gegen meinen gut bezahlten Job an einer Hochschule und für das oftmals so bezeichnete „Abenteuer Selbständigkeit“ entschied. Alles war neu, ungewohnt und steckte voller Überraschungen. Lange bevor die Begriffe „Human Resources“ und „Nachhaltigkeit“ in nahezu inflationären Gebrauch kamen, war mir klar, dass gute Ideen für den unternehmerischen Erfolg zwar wichtig sind – gute Mitarbeiter aber mindestens ebenso. Dieser wichtigen Erkenntnis ordnen sich viele Aktivitäten unter, die unser Geschäftsleben determinieren, um so letztlich in einem

stabilen Team arbeiten zu können. Über die Jahre hinweg haben wir eine sehr niedrige und vernachlässigbare Fluktuationsrate; dazu mag das Arbeitsklima beitragen, aber auch die Mischung aus gestandenen und jungen Mitarbeitern, die einerseits Erfahrungen, andererseits auch frischen Wind mitbringen. Verschiedene Veränderungen im Team aufgrund von Familienplanungen erfordern flexible Lösungen wie Heim- oder Telearbeitsplätze und verkürzte Arbeitszeiten. Denn auch unsere Kunden und Auftraggeber erwarten zu Recht ein hohes Maß an Flexibilität. Die Loyalität gegenüber unseren Kunden hat für uns absolute Priorität, ist sie doch der ehrlichste Beweis für Respekt. Letztlich zeigt sich die Richtigkeit unserer Überlegung auch darin, dass wir mit der Erstellung von Unternehmenskonzepten, Plausibilitätsprüfungen oder Mediationsaufgaben betraut werden. Und so schließt sich der Kreis für uns. Ein Unternehmen kann nur dann erfolgreich sein, wenn es neben den eigenen, originären Interessen in mindestens gleichem Maße die Interessen seiner Kunden und Auftraggeber und die seiner Mitarbeiter berücksichtigt. Wird eine dieser Perspektiven vernachlässigt, dann ist es wie mit dem dreibeinigen Schemel, dem ein Bein fehlt... ■

tät, ist sie doch der ehrlichste Beweis für Respekt. Letztlich zeigt sich die Richtigkeit unserer Überlegung auch darin, dass wir mit der Erstellung von Unternehmenskonzepten, Plausibilitätsprüfungen oder Mediationsaufgaben betraut werden. Und so schließt sich der Kreis für uns. Ein Unternehmen kann nur dann erfolgreich sein, wenn es neben den eigenen, originären Interessen in mindestens gleichem Maße die Interessen seiner Kunden und Auftraggeber und die seiner Mitarbeiter berücksichtigt. Wird eine dieser Perspektiven vernachlässigt, dann ist es wie mit dem dreibeinigen Schemel, dem ein Bein fehlt... ■

ANZEIGE

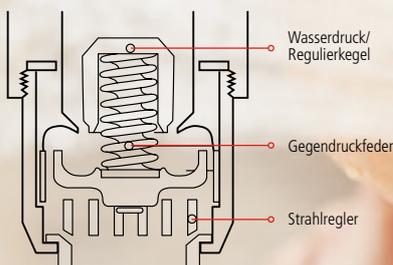
NACHHALTIGE REDUZIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN & MINIMIERUNG GESUNDHEITLICHER RISIKEN

EINER LEGIONELLEN-KONTAMINATION.

Das gibt es nur mit **ökoflow®**:

Mit dem zertifizierten Wassermengenregler **ökoflow®** rückt nachhaltige Vollvermietung in greifbare Nähe. Denn mit dieser amtlich geprüften Innovation können Betreiber von Wohnanlagen allein bei Warmwasser innerhalb nur eines Jahres bei 1.000 Wohneinheiten rund 10.000 € einsparen*. Davon profitieren Vermieter, Mieter & die Umwelt** gleichermaßen!

- > keine Verkalkung im Strahlregler
- > Druckausgleich auf jeder Etage
- > unkomplizierte, schnelle Umrüstung



ökoflow®

Damit unsere Kinder morgen
noch Luft zum Leben haben

Rüsten Sie jetzt die Wasseranschlüsse in Ihren Wohnanlagen um! Fordern Sie ein unverbindliches Angebot unter:

UNION HOUSE TECHNIC GMBH & CO. KG Telefon 04793 / 95 77 89 12 info@union-house-technic.de www.union-house-technic.de

/* abhängig von den regionalen Wasser- und Energiepreisen

** durch verringerten CO₂-Ausstoß im Rahmen der Energieeinsparung durch Verbrauch geringerer Warmwassermengen

WOHNTRENDS: DER MODERNE BIEDERMEIER



In deutschen Wohnzimmern ist ein neues Biedermeier-Zeitalter angebrochen. Ähnlich wie vor 200 Jahren erfreuen sich einfache, funktionale Möbel mit klaren Linien und perfekter Gestaltung, die aus lokal verfügbaren Materialien gefertigt sind, wachsender Beliebtheit. Gute Optik, platzsparende Eigenschaften und reichlich Nostalgiecharakter seien bei aktuellen Möbeln hoch im Kurs, so der Verband der Möbelindustrie (VDM), der in diesem Trend auch einen „Rückzug in die eigenen vier Wände“ und somit große Parallelen zur Biedermeier-Zeit sieht. Während damals politische Unsicherheiten und die beginnende Industrialisierung zur Flucht in das Bewährte und Kontrollierbare führten, seien es heute vor allem Globalisierung, digitales Ausspionieren und ein Wunsch nach Ruhe statt Schnelldigkeit. „An die Retrospektive angelehntes Design hat immer dann Konjunktur, wenn Unsicherheiten zunehmen“, so ein VDM-Sprecher. „Denn Retro-Design nimmt uns die Angst vor Geschwindigkeit.“ So werde zum Beispiel der „moderne Opa-Ohrensessel“ zum „Seelentröster“.



URTEIL: KÜNDIGUNG WEGEN UNTERVERMIETUNG RECHTENS



Wer seine Wohnung oder einen Teil seiner Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters untervermietet, riskiert damit eine fristlose Kündigung. Das gilt auch, wenn der Vermieter für eine begrenzte Zeit zugestimmt hat, danach aber die Untervermietung eigenmächtig weitergeführt wird, so ein Urteil des Landgerichts Berlin, auf das die „Monatsschrift für Deutsches Recht“ hinweist. Im konkreten Fall hatte der Vermieter einem Mieter gestattet, „vorübergehend“ eine Verwandte als Untermieterin wohnen zu lassen. Nachdem dies ein Jahr lang zum Dauerzustand geworden war, verlangte der Vermieter schließlich den Auszug der Frau. Dem war der Mieter allerdings nicht nachgekommen. Das Landgericht gab deshalb dem Vermieter recht. Dieser hatte zwar ursprünglich keinen konkreten Zeitpunkt für das Ende der Untervermietung genannt, bei einem Zeitraum von einem Jahr könne aber nicht mehr von einer vorübergehenden Untervermietung die Rede sein, so die Begründung.

KURIOS: WOHNEN AUF 9 QUADRATMETERN



Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche auf insgesamt neun Quadratmetern – geht das? Ein Koch-Lehrling in New York zeigt: Es geht. Er bewohnt die wohl kleinste ausgestattete Wohnung in Manhattan. Vom Bett aus kann der 22-Jährige mit den Füßen die Duschkabine berühren, seitlich den Kühlschrank öffnen oder die Herdplatten bedienen, berichten mehrere New Yorker Zeitungen. Statt eines Fensters kommt nur durch einen Schacht in der Decke Tageslicht, die Toilette hat keine Tür, statt Schrank gibt es aufgrund des Platzmangels nur kleine Regalböden, an einen Tisch oder Stuhl ist nicht zu denken. Dennoch ist der Mieter glücklich über seine Wohnung, die ihn immerhin umgerechnet rund 1.000 Euro kostet. Für den gleichen Preis hätte er sonst wohl nur ein heruntergekommenes WG-Zimmer bekommen. Stattdessen habe er jetzt seine eigene Wohnung. Die fordert ihm aber auch einiges an Disziplin ab: Vor allem muss er aus Platzgründen ständig Ordnung halten. Die Enge hat aber auch einen Vorteil: „Ich kann nicht zunehmen, wenn ich hier wohne, weil auch dafür schlicht kein Platz ist“, so der 22-Jährige lachend im Gespräch mit der „New York Daily News“.



UMFRAGE: NEUE WOHNUNG FÜR DEN RUHESTAND

Eine große Mehrheit der Deutschen möchte im Alter noch einmal umziehen. Das zeigt eine aktuelle repräsentative Umfrage des Immobilienportals immowelt.de. Rund 64 Prozent planen demnach, sich im Rentenalter noch einmal eine neue Wohnung zu suchen. Am umzugswilligsten sind dabei die Großstädter (69 Prozent). Demgegenüber neigen Menschen in Kleinstädten (66 Prozent) oder auf dem Land (58 Prozent) etwas weniger zu einer neuen Wohnung im Alter. Interessantes Detail:



Es können sich 28 Prozent der Einwohner von Großstädten vorstellen, ihren Ruhestand in einer Kleinstadt oder auf dem Land zu verbringen, während umgekehrt nur 4 Prozent der Landbevölkerung im Alter in eine Großstadt umziehen möchten. Ins Ausland zieht es im Rentenalter der Studie zufolge 10 Prozent der Deutschen. Ein Lebensabend unter Palmen und fernab der Heimat ist also nur für eine kleine Minderheit eine denkbare Option.

SEMINARE

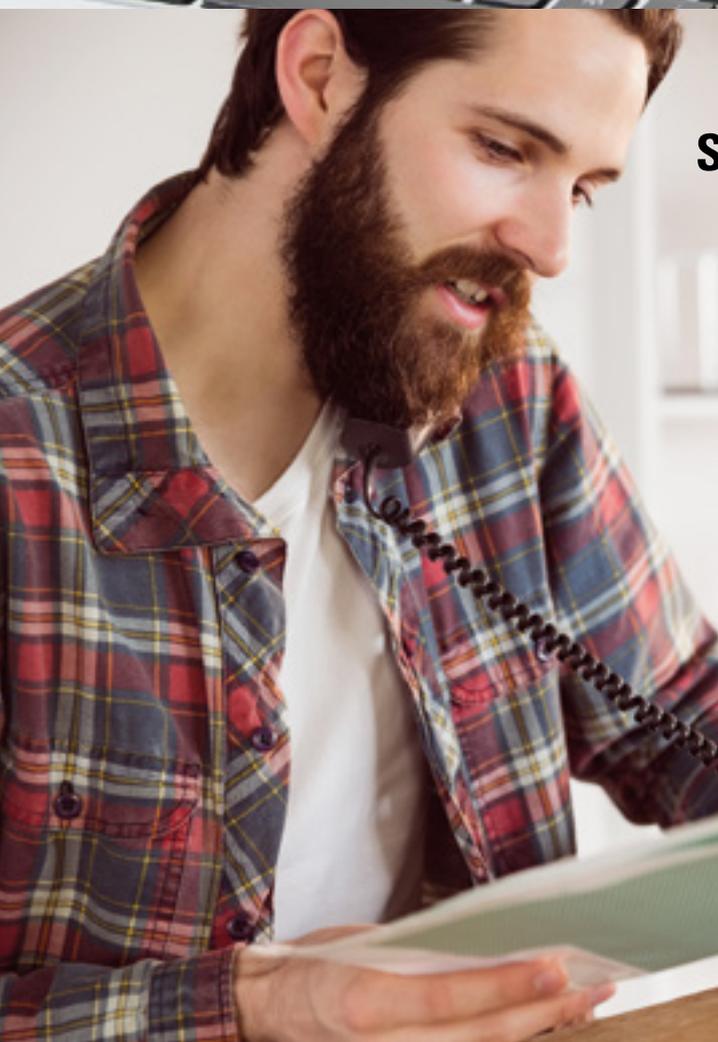
WEBINAR: FORMATVORLAGEN FÜR VERTRÄGE



Mit einem Pilotprojekt startet der vdw Sachsen einen Ausflug in die Welt der Web-Seminare. Mit dem sogenannten Webinar wird das Arbeiten mit Formatvorlagen in Horn die Vorzüge von Formatvorlagen, wie man sie selbst erstellt und anpasst, sowie deren effektive Anwendung den Teilnehmern näher. Der Clou dabei: Die Teilnehmer können direkt von ihrem Seminar verfolgen Mehrkosten durch Weiter Infos zu den das neue Webinar am finden Sie im Netz



Arbeitsplatz im Unternehmen das und haben keine Zeitverluste oder Fahrten zum Veranstaltungsort. technischen Voraussetzungen für 16. 11. 2015 und zur Anmeldung unter: www.vdw-sachsen.de



MIETERORIENTIERTE STRATEGIE ZUR EFFIZIENTEN BESTANDSVERWALTUNG



Moderne Mieterbefragungen liefern mehr als die routinemäßige Messung von Mieterzufriedenheit. Ganz pragmatisch ermöglichen sie es, in wenigen Minuten konkrete Handlungsempfehlungen ableiten zu können, deren Umsetzung kontinuierlich messbar ist – aufgeschlüsselt auf einzelne Hauseingänge und nachvollziehbar für jeden Mitarbeiter. Zeit, Geld und Engagement werden an die richtigen Stellen gelenkt, so dass sie den größtmöglichen Nutzen stiften.

Dozentin Lisa Winter, studierte Kommunikationswissenschaftlerin und Volkswirtin (M. A.), hat viele Jahre in Skandinavien gearbeitet und die Wohnungswirtschaft kennengelernt. Aus ihren Erfahrungen und anhand von Praxisbeispielen (z.B. GEWOFAG München und NEUWOGES in Neubrandenburg) zeigt sie, wie kommunale Wohnungsunternehmen ihr Serviceniveau nachhaltig anheben können. Der vdw Sachsen bietet das Seminar für Fach- und Führungskräfte am **28. Oktober 2015** in Dresden an.

SEMINARANGEBOTE SEPTEMBER 2015 BIS JANUAR 2016

Die neuen Bildungsangebote des vdw Sachsen

Ihr Ansprechpartner für Fragen:

Dr. Thomas Hesse

Referent

Marketing, Kommunikation und Bildung

Telefon: 0351 49177-17

Fax: 0351 49177-11

E-Mail: thesse@vdw-sachsen.de

Internet: www.vdw-sachsen.de



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 Dilligence-Analysen

WIR BIETEN IHNEN AUSSERDEM:

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