

A01

K11

T20

U21

E05

L12

L12

AKTUELLES

WENN WIR EIN ZUHAUSE FORMEN ...

PREMIERE DER NEUEN
IMAGEKAMPAGNE
DES VDW SACHSEN



AKTUELLES

ZAHLEN, BITTE!

Aktuelle Daten zur Wohnungs-
wirtschaft in Sachsen

DENKMALSCHUTZ

Neuer Fachausschuss
gegründet

Editorial



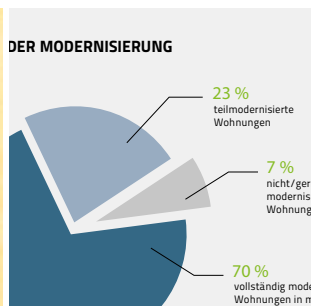
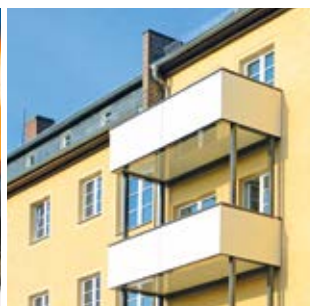
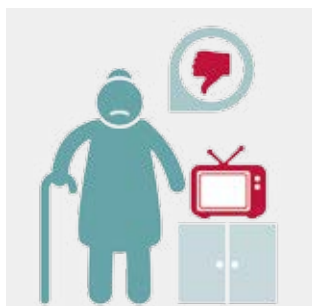
Der 28. Mai 2015 war ein besonderes Datum. Es war eine Premiere für unseren Verband. Erstmals hat der vdw Sachsen an diesem Tag eine umfassende Imagekampagne gestartet, die sich nicht vordergründig an die Politik und die Partner des Verbands richtet, sondern vor allem an die sächsische Bevölkerung, Ihre potenziellen Mieter. Der Auftakt ist gelungen, inzwischen tragen Wohnungsunternehmen in zahlreichen Städten mit Plakaten, Postkarten und Internetbannern

die Botschaft nach außen: Wir geben Städten Gesicht und Seele. Auch auf den kampagnenbegleitenden Imagefilm werde ich immer wieder angesprochen. Er zeigt auf emotionale Weise, dass sich das Wirken der Wohnungswirtschaft nicht allein an Zahlen und Fakten messen lässt. Ich möchte alle Mitglieder ermuntern: Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen der Verband mit der Kampagne bietet. Machen Sie auf das, was Ihr Unternehmen Tag für Tag vor Ort leistet, gezielt aufmerksam.

Viel wird in diesen Tagen über bezahlbares Wohnen diskutiert. Bei der Anhörung zur geplanten Kappungsgrenzenverordnung für Dresden im Sächsischen Landtag ging mir ein Satz aus der neuen Kampagne immer wieder durch den Kopf: „Mehr als 550.000 Sachsen geben wir ein gutes, sicheres, bezahlbares Zuhause in einem lebenswerten Wohnumfeld.“ Die organisierte Wohnungswirtschaft tut das ganz ohne Kappungsgrenzen oder sonstige staatlich verordnete Preisbremsen, aus einer tiefen sozialen Verantwortung heraus. Wie genau sich die Mietpreise im vergangenen Jahr bei den Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen entwickelt haben, was sich bei Investitionen und Leerständen getan hat, was es Neues aus Verband und Mitgliedsunternehmen gibt und viele weitere Themen lesen Sie in diesem „vdw AKTUELL“. Ich wünsche Ihnen viel Spaß dabei.

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor





INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Wenn wir ein Zuhause formen ...
- 8 IM DIALOG**
Axel Gedaschko (GdW), Rainer Seifert (vdw Sachsen),
Sören Sander (WGP, Pirna)
- 10 SCHWERPUNKT**
Wir geben Städten Gesicht & Seele:
Ein Blick hinter die Kampagnen-Motive – Teil 2
- 12 ZAHLEN, BITTE!**
Aktuelle Daten zur Wohnungswirtschaft in Sachsen
- 16 VERBANDSGESCHEHEN**
Die Fachausschüsse des vdw Sachsen (8):
Fachausschuss Denkmalschutz
Parlamentarischer Abend in Dresden
Neuer Vorstandsvorsitz nimmt Arbeit auf
vdw Sachsen begrüßt neue Geschäftsführer
Treffen der Ehemaligen
vdw Sachsen gratuliert
- 22 ENGAGEMENT**
Brennstoffzelle versorgt Häuser
Digital Souveräne & Analoge Skeptiker
- 24 WELT UND WOHNEN**
Küchentrends: Wandel in der Tisch- und Esskultur
Urteil: Heftige Beleidigung rechtfertigt Kündigung
Unabhängigkeit: Autark leben im „Wohn-Ei“
Baugenehmigungen: Boom schwächt sich ab
- 26 SEMINARE/WEB-TIPP**
Geschäftsführerseminar 2015
Die 10 größten Problemfälle im Mietshaus
vdw Sachsen bei Facebook und YouTube

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:
Marko Förster, Wohnbaugesellschaft Zittau mbH, GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e. V., Christian Suhrbier, Städtische Wohnungsgesell-
schaft Pirna mbH, KOMMWOHNEN Görlitz GmbH, Wohnungs-
gesellschaft mbH Hoyerswerda, Grimmaer Wohnungs- und
Baugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft Aufbau
Dresden eG, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg
mbH, Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft
mbH, Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach mbH, PrimaCom
Berlin GmbH, Tomas Marina/Juraj Fifik, Andreas Ullmann,
Welcome Park Hotel Meißen, Fotolia, Shutterstock, vdw
Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr:
2015

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
15.08.2015

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

WENN WIR EIN ZUHAUSE FORMEN ...

Ein Auftakt nach Maß: Der vdw Sachsen hat die Imagekampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ auf den Weg gebracht.



Es ist ganz still im Raum. Alle Blicke gehen nach vorn zur Leinwand. Eine Stimme, warm und fest, hebt an: „Wenn wir ein Zuhause formen ...“ – Gänsehaut. Wer ist das, der da redet? Die Stimme erinnert stark an den Schauspieler Robert Redford. Später stellt sich heraus: Es ist die deutsche Synchronstimme von Robert Redford, die in einfachen, klaren Worten beschreibt, wie die Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen den Städten im Freistaat Gesicht und Seele geben. Dazu gibt es starke Bilder und Geschichten von Menschen – Kindern, Eltern, Großeltern, die hier wohnen und leben.

Der Film ist Teil der Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“, mit der sich die überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen erstmals mit einer Stimme öffentlich ins Gespräch bringen. 25 Jahre nach der Wiedervereinigung zeigen sie, was sie erreicht haben, und beschreiben den Weg in die Zukunft. Mit einem Festakt in der Geschäftsstelle in Dresden hat der vdw die Kampagne jetzt gestartet. Mit Großplakaten, Postkarten, Flyern, dem Film und vielen anderen Aktivitäten wird die Stärke der Wohnungsunternehmen sichtbar. Dabei geht der Blick zurück auf die erzielten Erfolge, und er geht nach vorn, in die Zukunft. Verbandsdirektor Rainer Seifert präsentierte die Kampagne vor der Presse. Unterstützt wurde er dabei von Sören Sander als Vorsitzendem des Fachausschusses für Kommunikation, Dr. Thomas Hesse als Referent für Marketing, Kommunikation und Bildung sowie Carola Wiesner als Pressesprecherin des Verbands.

PHASEN EINER ERFOLGSGESCHICHTE

„Es geht um die Erfolgsgeschichte 25 Jahre Stadtentwicklung – unsere Erfolgsgeschichte“, sagte Pressesprecherin Carola Wiesner. Der Blick zurück mache zwei Etappen deutlich. In der ersten Phase 1991 bis 2000 sei es vor allem darum gegangen,

den Bestand zu sichern. In die Jahre gekommene Wohngebäude wurden saniert. Ab 2000 haben sich die Wohnungsunternehmen dann an den demografischen Wandel angepasst. Neben der Wohnungsvermietung trat der Stadtumbau als wichtiges Thema in den Vordergrund. Ziel war ein kontrollierter strategischer Rückbau, um Städte zu garantieren, in denen sich Menschen wohlfühlen. Dahinter stand der Wille, bewusst keine Ghettos und keine Armenviertel zu schaffen, sondern dafür zu sorgen, dass in den Wohngebieten eine gemischte Struktur erhalten bleibt. Gebäude wurden abgerissen, Stockwerke reduziert, um die Standorte zukunftsfähig zu entwickeln.

Insgesamt 13,6 Milliarden Euro haben die kommunalen Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren in Sachsens Städte investiert. Zum Verband gehören heute 127 Wohnungsunternehmen mit etwa 316.000 Wohnungen, in denen rund 550.000 Menschen leben. Davon sind 65.000 Kinder.

„ES GEHT UM DIE ERFOLGSGESCHICHTE
25 JAHRE STADTENTWICKLUNG – UNSERE
ERFOLGSGESCHICHTE.“

Während es lange vor allem um Sanierung und Rückbau ging, ist inzwischen auch wieder Neubau Thema. Allerdings gehe es dabei nicht um große, flächendeckende Projekte, sagte Verbandsdirektor Seifert. Vielmehr gebe es in vielen innerstädtischen Bereichen städtebauliche Lücken, die es zu schließen gelte. 2014 wurden sachsenweit 167 Wohnungen neu gebaut. Dabei wagen die Unternehmen den Spagat



zwischen den hohen Anforderungen an Energieeffizienz und dem Bemühen um geringe Baukosten. Sie suchen auch nach intelligenten Lösungen – so wird zum Beispiel in einem Haus in Dresden die Abwärme von Internet-Servern zum Heizen verwendet. Vier Prozent der Wohnungen sind schon barrierearm gestaltet. Ziel ist, dass die Menschen so lange wie möglich im Bestand wohnen können.

HISTORISCHE GEBÄUDE WERTEN INNENSTÄDTE AUF

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Denkmalschutz. „Rein renditemäßig lohnt es sich oft nicht, historische Gebäude in den Innenstädten zu retten“, so der vdw Sachsen. „Wir tun es trotzdem.“ Verbandsdirektor Rainer Seifert wertete dies als positiven Beitrag zum Stadtbild. Ein schmucker Stadtkern mache die Stadt insgesamt attraktiv zum Wohnen und schaffe ein gutes Umfeld auch für andere Immobilien. Rund fünf Prozent aller Wohnungen der im vdw Sachsen zusammenge- schlossenen Unternehmen befinden sich in denkmalge- schützten Häusern.

Ein Prachtbeispiel ist das Canalettohaus in Pirna mit dem charakteristischen Knick im Giebel, das schon auf einem Gemälde des berühmten Künstlers, nach dem es benannt ist, zu sehen ist. Das Haus gehört der Städtischen Wohnungs- gesellschaft Pirna. „Wir konnten nicht Nein sagen“, erzählte deren Sprecher Sören Sander. So begann ein Abenteuer. Im Laufe der Restaurierung kamen immer neue Schätze zum Vorschein: Wandmalereien aus dem 15. Jahrhundert oder wertvolles Gebälk, das die Jahrhunderte überdauert hat. Heute ist das Haus ein Schmuckstück für die Stadt. „Die Pirnaer sind stolz darauf und freuen sich, dass wir das ge- macht haben“, sagte Sander. Untergebracht ist dort jetzt unter anderem die Touristeninformation.

NETZWERK ZUR INTEGRATION VON ASYLBEWERBERN

Mit seinem Projekt „Ankunft – Zukunft“ reagiert der vdw Sachsen auf die steigende Zahl von Kriegsflüchtlings und Asylbewerbern, die hier Zuflucht suchen. Das Projekt besteht aus drei Bausteinen: Dezentrale Unterbringung, Beschäfti- gung und, sobald der Aufenthaltsstatus geklärt ist, vollwertige Arbeitsplätze sollen den Menschen den Anfang erleichtern. „Wir müssen unsere eigenen Mieter abholen, damit das Verständnis wächst“, sagte Seifert. Dabei hilft, dass immer nur einzelne Wohnungen und nicht ganze Aufgänge oder Wohnblocks mit Flüchtlingen belegt werden. Quartiersmana- ger sollen helfen, die kulturellen Unterschiede zu überbrücken und ein entspanntes Miteinander zu ermöglichen. Der Verband sorgt mit seinem Know-how zudem für eine solide Basis für alle Beteiligten, z. B. mit Orientierungshilfen für Asylsuchende oder Handlungsempfehlungen für Wohnungsunternehmen. In der Kampagne kommt noch ein weiterer Punkt zur Sprache,

„REIN RENDITEMÄSSIG LOHNT ES SICH OFT NICHT, HISTORISCHE GEBÄUDE IN DEN INNENSTÄDTEN ZU RETTEN – WIR TUN ES TROTZDEM.“

der in der Öffentlichkeit bislang nur wenig wahrgenommen wurde: Als Förderer sind die kommunalen Wohnungsunter- nehmen aus Sachsen nicht wegzudenken. Mal haben sie ein altes Kino bewahrt, mal betreiben sie eine Schwimmhalle, mal fördern sie Sportvereine, organisieren einen Citylauf oder unterstützen kulturelle oder soziale Projekte.

All diese Facetten der organisierten Wohnungswirtschaft trägt die Kampagne nun erstmals wirksam nach außen. „Die Leidenschaft, mit der die Unternehmen sich vor Ort engagieren, war für unser Drehteam überall in Sachsen spürbar“, sagte Carola Wiesner.



DIE LEIDENSCHAFT, MIT DER DIE UNTER- NEHMEN SICH VOR ORT ENGAGIEREN, WAR AUCH FÜR DAS DREHTEAM ÜBERALL IN SACHSEN SPÜRBAR.

Der Imagefilm bringt es auf den Punkt: „Wenn wir ein Zuhause formen, dann machen wir das nicht einfach so mit links, sondern immer mit beiden Händen, mit dem Verstand und mit dem Herzen.“



TV-BEITRAG MIT WEITEREN LEBENDIGEN IMPRESSIONEN:
WWW.YOUTUBE.COM/USER/VDWSACHSEN1





Die Imagekampagne des vdw Sachsen entfaltet ihre Wirkung auf mehreren Ebenen. Mit bundesweiter Strahlkraft zeigt sie, welche Stärken die Branche hat und was verantwortungsbewusste Akteure am Wohnungs- und Immobilienmarkt leisten. Auf Landesebene positioniert sie die sächsischen Wohnungsunternehmen als Wertegemeinschaft mit Regionalkompetenz, in der sich alle Mitglieder gemeinsamen Grundsätzen und Interessen verpflichtet fühlen. Im lokalen Umfeld erhalten die einzelnen Unternehmen die Möglichkeit, sich ihren tatsächlichen und potenziellen Mietern vor Ort zu präsentieren.

„vdw AKTUELL“ hat mit drei Vertretern der Wohnungswirtschaft auf diesen drei Ebenen gesprochen:

- **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- **Rainer Seifert**, Verbandsdirektor vdw Sachsen
- **Sören Sander**, Marketingleiter der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH und Vorsitzender des Fachausschusses Kommunikation im vdw Sachsen



Wie wurde die Imagekampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ in Berlin beim GdW aufgenommen?

Die neue Kampagne des vdw Sachsen bringt eine wesentliche Leistung der gesamten Wohnungswirtschaft sehr anschaulich auf den Punkt: Wohnungsunternehmen bieten ihren Mietern und der Gesellschaft sehr viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Gleichzeitig setzt die Kampagne ein regionales Ausrufezeichen im Markenbildungsprozess der Wohnungswirtschaft. Daran wirkt der vdw Sachsen mit seinem neuen Logo und Erscheinungsbild tatkräftig mit. Die Initiative ist der nächste logische Schritt in der Weiterentwicklung der Marke Wohnungswirtschaft in Sachsen – deshalb gebührt ihr auch aus Bundessicht ein großes Lob.

Wo sehen Sie die Stärken und das Potenzial der Kampagne?

Die Kampagne ist insbesondere dank ihrer starken Bildsprache ein echter „Hingucker“. Die auf den Plakatsmotiven abgebildeten Szenen sind mitten aus dem Leben unserer Quartiere gegriffen und veranschaulichen, was die „Seele“ von lebenswerten Wohnvierteln ausmacht: gut funktionierende Nachbarschaften. Auch das „Gesicht“ der Städte, das die Wohnungswirtschaft durch ihren jahrzehntelangen Einsatz geprägt hat, kommt in den Motiven sehr gut zum Ausdruck. Die originell gestaltete Kampagnen-Website und die interaktive Wanderausstellung tragen einen weiteren großen Teil dazu bei, unsere gemeinsame Botschaft zu verbreiten, wofür die Wohnungswirtschaft in Sachsen und in Deutschland steht: für gutes und sicheres Wohnen in lebenswerten Quartieren.

AA LL OO GG



RAINER SEIFERT

Wenn Sie Zahlen wie 550.000 Mieter oder 13,6 Milliarden Euro Investitionssumme lesen, glauben Sie, dass diese Verdienste der Wohnungsunternehmen den Sachsen bewusst sind?

Nein, so richtig glaube ich das nicht. Die Wohnungsunternehmen standen seit der Wende unter enormem Druck. Als Erstes mussten die IT- und Abrechnungssysteme umgestellt werden, dann galt es, die Heizungen zu erneuern. Der Zustand der Häuser war nicht zeitgemäß, die Zinsen auf einem sehr hohen Niveau und die Mieten relativ niedrig, so dass Investitionen sehr klug überlegt sein mussten. Es wurde investiert, weil es die Verbindung zu den hier lebenden Menschen und den Regionen gab. Es galt, ab Mitte der 90er Jahre eine Leerstandswelle zu meistern, die Fluten 2002 und 2013 erwischten viele Unternehmen. Schauen Sie sich jetzt um in Sachsen, wir haben tolle, lebendige Städte und Gemeinden als Ergebnis von 13,6 Milliarden Euro. Danke an die, die sich in diesen Prozess eingebracht haben.

In welcher Rolle, neben dem wohnungs- und bauwirtschaftlichen Engagement, werden Ihrer Meinung nach die Wohnungsunternehmen am meisten unterschätzt?

Es ist die Arbeit mit den Menschen. Die Unternehmen sind in den Regionen verankert, die Mitarbeiter kennen die Probleme ihrer Mieter und nehmen sich dieser an. Es sind aber auch die kulturellen Aktivitäten: Wohnungsunternehmen unterstützen Vereine, beteiligen sich an Stadtfesten, organisieren eigene Veranstaltungen und sportliche Highlights mit. Manche denken, es ist eine Selbstverständlichkeit, das ist es aber nicht!



SÖREN SANDER

Welche Botschaft war Ihnen bei der Kampagne wichtig?

Hätte es die Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen nicht gegeben, würden die Städte und Gemeinden heute nicht so aussehen, wie sie aussehen. Die Wohnungsunternehmen haben sich intensiv an der Sanierung der Altstädte beteiligt, sich maßgeblich beim Stadtumbau engagiert, ihre Bestände unter energetischen Gesichtspunkten saniert, neue Grünanlagen geschaffen etc. Sie übernehmen soziale Verantwortung, indem sie breiten Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung stellen, und sind wichtiger Teil des kulturellen Lebens ihrer Städte.

Wo liegt aus Ihrer Sicht die größte Herausforderung für ein Wohnungsunternehmen in Sachsen, damit es von den Menschen ganzheitlich wahrgenommen wird?

Die Wohnungsunternehmen leisten sehr viel vor Ort, reden aber nicht so häufig darüber. Die wenigsten Unternehmen im Verbandsbereich können sich teure Marketingagenturen leisten oder Mitarbeiter beschäftigen, die sich ausschließlich um Marketing kümmern. Aus diesem Grund haben wir für die Kampagne ein Baukastensystem entwickelt, das über den vdw Sachsen abgerufen werden kann. Den Unternehmen werden z. B. fertige Flyer, Plakate oder Banner geliefert, die mit dem Logo des jeweiligen Unternehmens versehen werden können. So kann in den Städten vor Ort ohne großen Aufwand unsere Botschaft „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ in die Bevölkerung gebracht werden und gezeigt werden, dass das lokale Wohnungsunternehmen ein Teil der großen Gemeinschaft des vdw Sachsen ist.

WIR GEBEN STÄDTE GESICHT & SEELE

EIN BLICK HINTER
DIE KAMPAGNEN-
MOTIVE – TEIL 2



IMMER MEHR MENSCHEN SIND IM ALLTAG AUF WOHNEN OHNE BARRIEREN ANGEWIESEN. DOCH WER NIMMT MILLIONENSUMMEN IN DIE HAND, UM WOHNHÄUSER ENTSPRECHEND UMZUBAUEN? DIE AKTUELLE KAMPAGNE DES VDW SACHSEN ZEIGT: WIR SIND DAS.

Das Wetter will sich an diesem Mittwochmorgen nicht so recht festlegen. Kommt die Sonne noch hinter den Wolken hervor oder setzt im nächsten Moment Regen ein? Im „Sonnenhof“, einer Anlage für betreutes Wohnen in Heidenau, herrscht dennoch gute Stimmung: Ein Foto-Shooting für die Wohnungswirtschaft steht an. „Wir kommen als Models ganz groß raus“, scherzt eine Mieterin. Und dann geht es los.

HEIDENAUER SONNENHOF IM BESTEN LICHT

Alle Senioren, die sich an diesem Tag bereitwillig auf der Terrasse fotografieren lassen, sind neue Mieter im „Sonnenhof“. Auf der Suche nach Wohnungen ohne Barrieren, mit Betreuungsangeboten in einem seniorenfreundlichen Wohnumfeld sind sie bei der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH fündig geworden. Rund sechs Millionen Euro hat das Unternehmen hier in den Umbau von 65 Wohnungen und in einen Neubau mit Gemeinschaftsräumen, Foyer und Rezeption investiert. „Wir fühlen uns sehr wohl und rundum gut versorgt hier“, sagt eine Rentnerin, die gerade mit ihrem Mann auf der Terrasse Platz genommen hat und mit ihm ein Schachspiel beginnt. Nachdem die ersten Züge gespielt sind, erscheint wie bestellt die Sonne über dem „Sonnenhof“ – und ein zentrales Motiv der neuen Kampagne des vdw Sachsen entsteht. Es ist eine Momentaufnahme, die eindrucksvoll zeigt, worum es Unternehmen wie der WVH geht: Menschen in jeder Lebenslage

ein gutes, sicheres, bezahlbares Zuhause zu geben. Die Hauptdarsteller, die sich eine Woche später vor der Wohnanlage „Mariengarten“ in Zwickau eingefunden haben, ziehen sofort die Blicke vorbeilaufender Passanten auf sich. Es ist eine Gruppe Rollatoren, die gerade Aufstellung genommen hat, bereit zum Foto-Shooting der besonderen Art. Das markante Gebäude im Stadtteil Marienthal, vor dem die Rollatoren-Parade inzwischen viele Schaulustige angelockt hat, bietet insgesamt 39 Wohnungen, die speziell für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter konzipiert wurden. Rund 5 Millionen Euro hat der Neubau gekostet.

„ROLLATOREN-RACE“ IN ZWICKAU

„Einige Bewohner haben eine besondere Beziehung zu diesem Haus“, erzählt Steven Simmon, Sprecher der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau (GGZ). „Einst besuchten sie in Kinderjahren hier die inzwischen abgerissene Grundschule, nun verbringen sie in der neu entstandenen Wohnanlage ihren Lebensabend.“ Der demografische Wandel, hier wird er greifbar. Zwei Senioren liefern sich in der Nachmittagssonne eine „Rollatoren-Race“, das im sprichwörtlichen Foto-Finish kulminiert. Es entsteht eine Momentaufnahme, die zeigt: Mobilität bis ins hohe Alter ist ein wichtiges Gut, dem die Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen große Bedeutung beimessen.

Der Anteil der bereits barrierearm/-frei umgebauten Wohnungen liegt bei den Mitgliedsunternehmen mit rund vier Prozent etwa doppelt so hoch wie im Bundesschnitt. Sie sind Vorreiter – auch auf diesem Gebiet. Die Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ trägt auch diese Facette der Wohnungswirtschaft nach außen, weit über die Stadtgrenzen von Heidenau und Zwickau hinaus.

ZAHLEN, BITTE!

DATEN UND FAKTEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES vdw SACHSEN

MITGLIEDER

Zum 31. Dezember 2014 waren insgesamt 129 Wohnungsunternehmen mit 315.429 Wohnungen im vdw Sachsen organisiert. Somit wird rund jede siebte Wohnung im Freistaat Sachsen durch ein Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen bewirtschaftet.

Die erste Tabelle zeigt die Aufteilung der Unternehmen und Wohnungsbestände nach Unternehmenssparten.

Unternehmenssparten	Unternehmen per 31.12.2014	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2014
kommunale Unternehmen	114	236.560
Genossenschaften	5	26.785
kirchliche Unternehmen	2	1.394
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	8	50.690
Summe	129	315.429

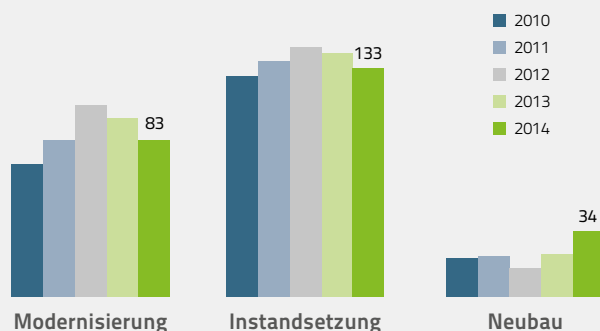
vdw Sachsen 2014

An der Jahresstatistik per 31. Dezember 2014 haben sich 118 Mitgliedsunternehmen mit einem Bestand von 257.493 Wohnungen beteiligt. Damit sind 92 Prozent der Mitglieder und rund 82 Prozent des bewirtschafteten Bestandes erfasst.

INVESTITIONS- VOLUMEN

Im Jahr 2014 haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen in Sachsen rund 250 Millionen Euro in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert (2013: 262 Millionen Euro). Von dieser Summe wurden etwa 53 Prozent in die Instandsetzung (2013: 55 Prozent), 33 Prozent in die Modernisierung (2013: 36 Prozent) und rund 14 Prozent in den Neubau investiert (2013: 9 Prozent).

INVESTITIONEN IN MIO. EURO

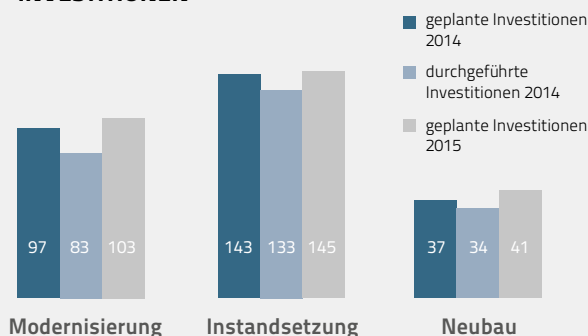


vdw Sachsen 2014

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Investitionstätigkeit um 4,6 Prozent bzw. zwölf Millionen Euro zurückgegangen.

Die Mitgliedsunternehmen planen im Jahr 2015 rund 290 Millionen Euro in ihre Bestände zu investieren, ca. 40 Millionen Euro mehr, als im Vorjahr realisiert wurden.

GEPLANTE INVESTITIONEN VERSUS DURCHGEFÜHRTE INVESTITIONEN



vdw Sachsen 2014

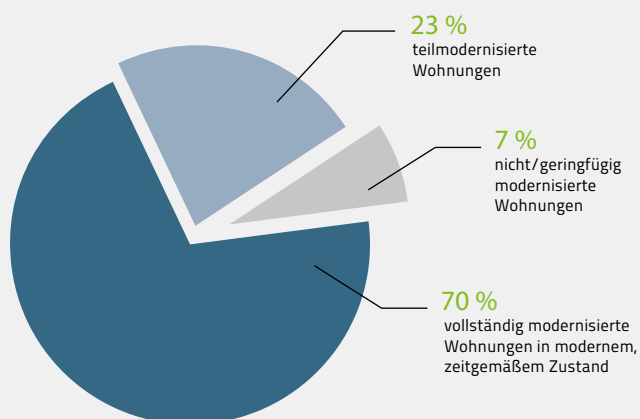
NEUBAUAKTIVITÄTEN

Im Betrachtungszeitraum 2014 wurden insgesamt 167 Wohnungen neu errichtet. Für das Jahr 2015 zeichnet sich ein weiter optimistischer Trend ab, demnach planen die Mitgliedsunternehmen den Neubau von 147 Wohnungen.

MODERNISIERUNG DER BESTÄNDE

Nur noch rund sieben Prozent der eigenen Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen waren nicht oder nur geringfügig saniert. Gegenüber dem letzten Jahr war die Quote der unsanierten Bestände weiter rückläufig. Waren 2013 noch rund acht Prozent der Bestände unsaniert, so sank diese Quote 2014 um einen Prozentpunkt auf sieben Prozent. Die Quote der komplett modernisierten Wohnungen mit zeitgemäßem Standard, zu denen auch die Neubauten zählen, hat sich um einen Prozentpunkt auf 70 Prozent erhöht. Der Anteil der teilsanierten Objekte ist mit 23 Prozent unverändert geblieben.

STAND DER MODERNISIERUNG

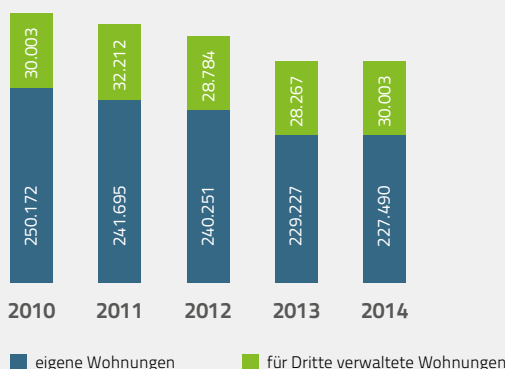


vdw Sachsen 2014

WOHNUNGSBESTAND

Zum 31. Dezember 2014 bewirtschafteten die berichtenden Unternehmen insgesamt 257.493 Wohnungen, davon befanden sich 227.490 Wohnungen (88 Prozent) im Eigentum der Wohnungsunternehmen und 30.003 Wohnungen (12 Prozent) wurden für Dritte verwaltet. Die Änderungen des Wohnungsbestandes resultieren unter anderem aus Abgängen im Rahmen von Liquiditätsverkäufen, Abrissen/Rückbauten sowie der Beendigung bzw. Begründung von Verwalterverträgen. Ein kleiner Teil (612 Wohnungen) wurde im Rahmen des Stadtumbau Ost vom Markt genommen.

ANZAHL DER BEWIRTSCHAFTETEN WOHNUNGEN

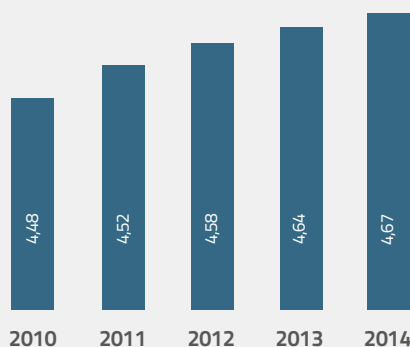


vdw Sachsen 2014

KALTMIETE IM DURCHSCHNITT

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr wurde als Durchschnitt über alle vermieteten Wohnungen gebildet. Nach vorliegender Berechnung betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr 4,67 Euro/m² Wohnfläche und lag damit um 0,03 Euro oder rund 0,7 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2013: 4,64 Euro/m²).

DURCHSCHNITTliche NETTOKALTMIETE/ NUTZUNGSGEBÜHR ALLER VERMIETETEN WOHNHEINHEITEN



vdw Sachsen 2014

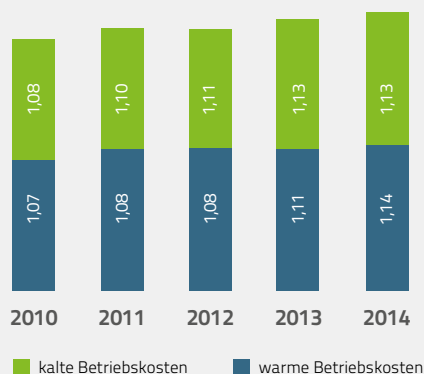
BETRIEBSKOSTEN UND DURCHSCHNITTliche GESAMTWOHN-KOSTEN

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich nur auf solche Wohneinheiten, welche dem Mietmarkt auch tatsächlich zur Verfügung standen.

Demnach mussten Mieter bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen durchschnittlich 6,94 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an Wohnkosten (Miete plus kalte und warme Betriebskostenvorauszahlungen) aufwenden. Der Anteil der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten entsprach mit rund 33 Prozent dem Anteil im Vorjahr.

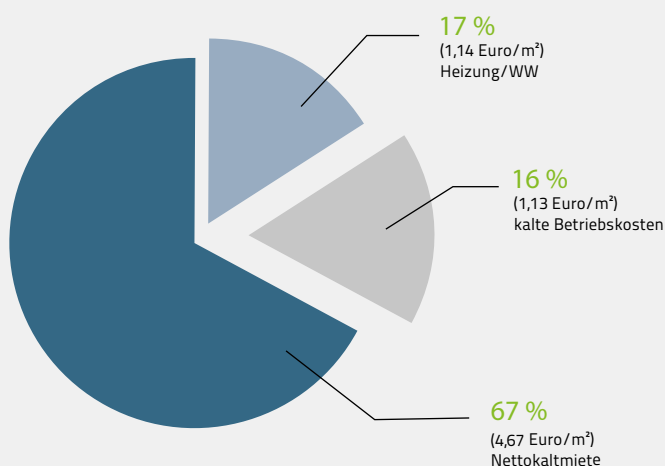
Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten betrugen im Jahr 2014 rund 2,27 Euro/m², was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 0,03 Euro entspricht.

ENTWICKLUNG BETRIEBSKOSTEN



vdw Sachsen 2014

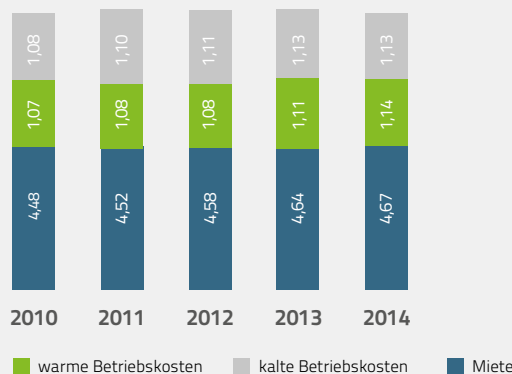
WOHNKOSTEN PRO QUADRATMETER



vdw Sachsen 2014

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es als positiv einzustufen, dass es gelungen ist, den Anteil der Betriebskostenvorauszahlungen an den Gesamtkosten mit rund einem Drittel stabil zu halten. Weitere Investitionen in energiesparende bzw. energieeffiziente Maßnahmen sind nur bei einer entsprechenden adäquaten Steigerung der Nettokaltmiete möglich.

WOHNKOSTEN (GESAMT) BEI VERMIETETEN WOHNUNGEN

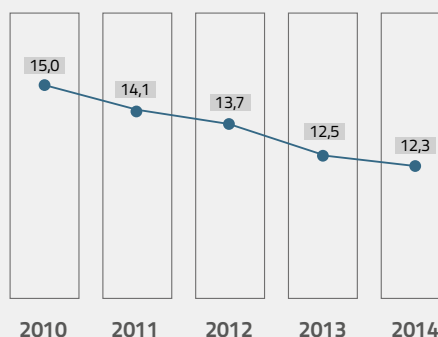


vdw Sachsen 2014

LEERSTÄNDE

Insgesamt standen bei den berichtenden Mitgliedsunternehmen Ende 2014 rund 31.546 Wohnungen leer. Der rückläufige Trend der letzten Jahre bestätigte sich auch in der diesjährigen Auswertung. Hierbei ist jedoch eine deutliche Abschwächung der Tendenz festzustellen. Die absolute Leerstandsquote betrug 2014 rund 12,3 Prozent.

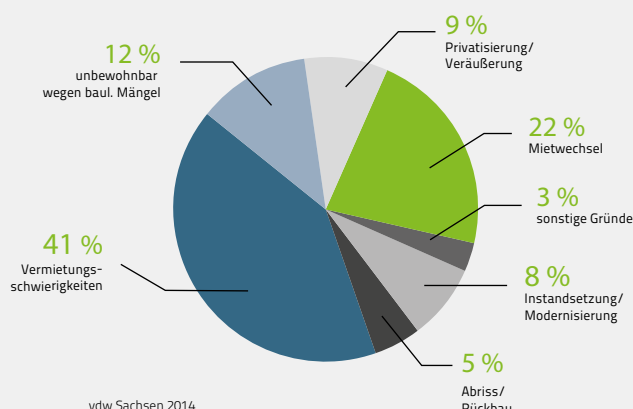
ENTWICKLUNG LEERSTAND IN PROZENT



vdw Sachsen 2014

Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten standen 2014 rund 41 Prozent der Wohnungen leer, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt entspricht. Das betrifft Wohnungen, die wegen ihrer schlechten Wohnlage (z. B. starke Lärmbelästigung, Erdgeschoss) und/oder ihrer unzureichenden Ausstattung bzw. wegen mangelhafter Infrastruktur abgelehnt werden.

URSACHEN DES LEERSTANDES



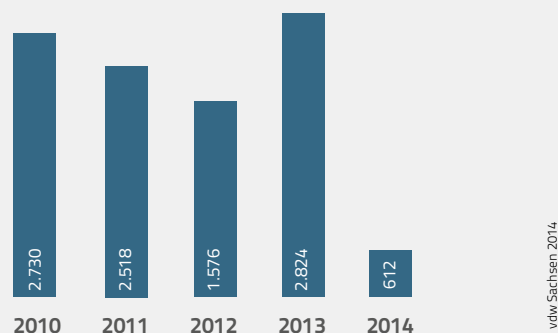
Der Anteil des Leerstandes wegen Privatisierung/Veräußerung ist um etwa zwei Prozentpunkte auf neun Prozent gesunken. Der Anteil der wegen Instandsetzung/Modernisierung leerstehenden Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und betrug jetzt acht Prozent.

Weiterhin waren rund zwölf Prozent der Bestände wegen baulicher Schäden nicht vermietbar. Die Quote für Wohnungen, die wegen geplanten Abrisses leer standen, betrug analog zum Vorjahr fünf Prozent.

ABRISSE UND
TEILRÜCKBAUTEN

Im Berichtsjahr 2014 wurden von den Mitgliedsunternehmen 612 Wohnungen abgerissen, 2.212 Wohnungen weniger als noch im Vorjahr. Überwiegend handelt es sich bei den bezeichneten Rückbauten um Komplettmaßnahmen. Etwa 26 Prozent (162 Wohnungen) wurden jedoch im Rahmen von Teilrückbaumaßnahmen vom Markt genommen.

ABRISS UND TEILRÜCKBAUTEN



Bisher haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen somit etwa 66.865 Wohnungen abgerissen. Für das Jahr 2015 planen die Unternehmen, 490 Wohnungen rückzubauen. Hierbei sollen im Zuge von Teilrückbaumaßnahmen 25 Wohnungen abgerissen werden.

Ab 2016 planen die Mitgliedsunternehmen, mittelfristig zusätzlich 3.328 Wohnungen, darunter 350 Wohnungen im Rahmen von Teilrückbau, vom Markt zu nehmen.

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben in den letzten zwei Jahrzehnten aktiv zur Erneuerung der sächsischen Städte beigetragen und mit ihren Rückbauaktivitäten bisher eine führende Rolle im Rahmen des Stadtumbaus im Freistaat Sachsen eingenommen. Im Rahmen der demografischen Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung muss es weiterhin Hauptaufgabe bleiben, die Lebensqualität in Sachsen zu erhalten und zu verbessern. Hierfür ist eine Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung als Einheit von Rückbau, Neubau, energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau von Wohnungen dringend erforderlich.

MIETAUSFÄLLE UND
MIETSCHULDEN

Durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühr bzw. der Miete sind bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen im Jahr 2014 voraussichtliche Mietschulden von rund 36 Millionen Euro entstanden.

Jahr	Mietausfälle (Erlösschmälerung)*	darunter durch Leerstand*	Mietschulden kumuliert*
2005	168,46	134,93	50,11
2006	132,15	113,53	46,08
2007	97,19	79,96	38,94
2008	97,31	91,86	38,59
2009	93,53	88,29	35,96
2010	90,26	85,01	35,45
2011	88,73	83,47	36,98
2012	83,89	78,33	35,89
2013**	83,87	77,67	34,94
2014***	85,45	75,62	35,86

* in Millionen Euro

** Mietausfälle bzw. Mietschulden nach Wertberichtigung zum 31.12. des Jahres

*** voraussichtliche Mietausfälle bzw. Mietschulden zum 31.12. des Jahres

Für das Jahr 2014 rechnen die berichtenden Mitgliedsunternehmen mit nicht umlegbaren Betriebskosten auf Grund von Leerstand von rund 23,2 Millionen Euro.

Neben den Mietschulden sind die Erlösschmälerungen, im Wesentlichen die Schmälerungen wegen Leerstandes, weiterhin eine existenzgefährdende Wirtschaftsgröße. Die Erlösschmälerungen beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf rund 85 Millionen Euro. Im Gegensatz zu den Mietschulden besteht für die Unternehmen in diesem Punkt keine Möglichkeit zum Ausgleich durch Dritte.

SERIE
Teil 8

Die Ausschüsse des vdw Sachsen: Fachausschuss Denkmalschutz



Das jüngste Mitglied in den Reihen der Fachausschüsse beim vdw Sachsen widmet sich ganz dem Denkmalschutz in der Wohnungswirtschaft. Neben einem direkteren Er-

fahrungsaustausch unter den Mitgliedern sollen künftig auch Konzepte für den effektiveren Umgang mit den Auflagen des Denkmalschutzgesetzes und bessere Rahmenbedingungen für betroffene Bauprojekte geschaffen werden.

Mitte Juni bildete der alte, holzvertäfelte Ballsaal im Haus der Wohnungsgesellschaft KOMMWOHNEN Görlitz den angemessenen Rahmen für das erste Treffen der Mitglieder des Fachausschusses Denkmalschutz. Vom Ambiente inspiriert entwickelte sich rasch eine intensive Gesprächsrunde. „Es war ein sehr konstruktives Treffen“, stellte Arne Myckert fest. Der Geschäftsführer der KOMMWOHNEN ist zugleich Vorsitzender des Ausschusses. „Für eine Auftaktveranstaltung sind wir gleich sehr tief in Problemsituationen eingestiegen und haben einige Punkte vereinbart, die wir in der Zukunft miteinander umsetzen wollen.“

Ein zentraler Punkt auf der Agenda ist, den kontinuierlichen Dialog mit dem Gesetzgeber zu fördern. Einzelne Ansätze in Form von Arbeitsgruppen gab es in der Vergangenheit

bereits, die aber nur projektbezogen und nicht von Dauer waren. „Eine gute Möglichkeit wäre, über den Fachausschuss Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen direkt an der richtigen Stelle in der Landesregierung anzubringen“, so Myckert, „dass es vielleicht Anlass dazu gibt, Dinge auch mal anders zu regeln.“ Hohe Anforderungen an eine originalgetreue Wiederherstellung des Urzustandes eines Baudenkmals kombiniert mit hohen energetischen Auflagen und einem geringen Mietpreisniveau machen es derzeit den Unternehmen häufig schwer, die Refinanzierung von denkmalschutzgerechten Sanierungen abzusichern. „Hierbei gilt es, einen pragmatischen Weg zu finden, wie wir die Grundsubstanz eines Baudenkmals so gut es geht erhalten können, aber bei Details mehr Spielraum bekommen, um wirtschaftlicher agieren zu können, auch mit Blick auf die Unterhaltungskosten.“

Auch der Austausch der Wohnungsunternehmen untereinander soll mit dem neugeschaffenen Fachausschuss gefördert und vertieft werden. Denn wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist nicht nur der Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden sehr unterschiedlich. „Die Erfahrungen haben gezeigt, dass man bei den Behörden sehr individuell behandelt wird und nicht immer nachvollziehbar ist, wieso etwas bei dem einen Gebäude oder der einen Gesellschaft genehmigt wird, was anderenorts verwehrt wird“, erklärt Myckert, dessen Wohnungsbestand sich zu fast einem Drittel in denkmalgeschützten Häusern befindet. Solche Unterschiede in Zukunft besser aufklären und vielleicht auch verhindern zu können, war einer der Beweggründe, den Fachausschuss ins Leben zu rufen. „Wir wollen versuchen, die Rahmenbedingungen für alle etwas günstiger zu gestalten und so mehr Kompromisse bei Investitionen in Baudenkmalen zu ermöglichen, damit insgesamt die Stadtentwicklung in den Innenstädten noch mehr Dynamik erfährt.“



Parlamentarischer Abend in Dresden

Am 9. Juni 2015 hatten die beiden Spitzenverbände der sächsischen Wohnungswirtschaft, der vdw Sachsen und der VSWG, zum alljährlichen „Parlamentarischen Abend“ in Dresden geladen.

Zahlreiche Politiker aus dem Freistaat sowie Geschäftsführer und Vorstände waren gekommen, um sich auszutauschen und Kontakte zu knüpfen. In lockerer Atmosphäre befasste man sich mit der Thematik der Sozialkompetenz als neue Herausforderung in einer noch nie dagewesenen Dimension im Bereich des sozialen Wohnens sowie des

demografischen Wandels in Verbindung mit altersgerechtem Wohnen und dezentraler Unterbringung von Asylbewerbern. Außerdem kam die Energiewende mit den ehrgeizigen Klimaschutzzielen des Bundes, durch die nach EnEV ab 2016 verschärfte Energiestandards für Neubauten gelten, zur Sprache.

Nicht zuletzt tauschte man sich auch über den Wohnungsrückbau im ländlichen Raum aus. Hierbei waren sich alle einig: Soll dem Wegzug vom Land städtebaulich Rechnung getragen werden, sind gemeindeübergreifende Wohnkonzepte zu entwickeln. Eine gemeinsame Basis konnte vielleicht schon an diesem Abend geschaffen werden.



Neuer Verbandsvorstand nimmt Arbeit auf

Im Mai ist im vdw Sachsen ein neuer Verbandsvorstand gewählt worden. Gita Müller, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG, wurde wiedergewählt. Sie ist seit 2009 Mitglied des Vorstands. Auch Peter Stimpel, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, wurde für eine weitere Amtszeit gewählt. Er gehört dem Vorstand seit 2013 an. Zurückgekehrt in das Gremium ist Ina Pugell. Die Geschäftsführerin der Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH war bereits von 2000 bis 2005 Vorstandsmitglied, damals als Geschäftsführerin der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Hainichen. Neu im Verbandsvorstand ist Uta-Sylke Standke. Mit der Gremienarbeit ist die Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft Zittau mbH jedoch bereits vertraut: Von 2010 bis zu ihrem Wechsel in den Vorstand 2015 gehörte sie dem Verbandsausschuss an.

„Ich gratuliere den gewählten Vorständen herzlich zu ihrem Wahlerfolg und freue mich auf eine vertrauensvolle, erfolg-

reiche Zusammenarbeit“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert. „Gleichzeitig möchte ich mich ebenso herzlich bei Margitta Faßl bedanken, die nicht noch einmal zur Wahl angetreten und aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Sie hat die

Arbeit des vdw Sachsen in den vergangenen zehn Jahren maßgeblich geprägt. Als Verbandsdirektorin von 2005 bis 2009 und als Vorstandsmitglied von 2009 bis 2015 hat sie dem Verband mit hoher Sachkompetenz und großem Engagement ein unverwechselbares Profil gegeben. Zudem beweist sie seit 1993 als Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda,

dass Stadtumbau auch in einer massiv von Bevölkerungsrückgang betroffenen Stadt weit mehr als ‚nur‘ Rückbau ist. Vielen Dank für die geleistete Arbeit im Verband und alles Gute für die Zukunft.“ Bereits im Dezember war Jutta Vetterlein, ebenfalls langjähriges Vorstandsmitglied, verabschiedet worden. Sie wechselte in den Ruhestand. Die Arbeit des neu gewählten Verbandsvorstandes beginnt mit Ende des Verbandstages am 8. Juli 2015.



MARGITTA FASSL



JUTTA VETTERLEIN



GITA MÜLLER



PETER STIMPEL



INA PUGELL



UTA-SYLKE STANDKE

vdw Sachsen begrüßt neue Geschäftsführer

In den zurückliegenden Wochen hat es bei den Mitgliedsunternehmen drei Wechsel in den Geschäftsführungen gegeben. Bei der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde die langjährige Chefin Dr. Regine Rohark verabschiedet. Nach 25 Jahren an der Spitze des Unternehmens ging sie in den Ruhestand und übergab die Führung an Kirsten Schönherr. Die 49-jährige gebürtige Thüringerin ist seit Juni im Amt.

Treffen der Ehemaligen

Eine schöne kleine Tradition beim vdw Sachsen ist es geworden, dass sich ehemalige Geschäftsführer aus verschiedenen Mitgliedsunternehmen zu einer Art Klassentreffen zusammenfinden. Evelyn Hahn, Chefin der Bernsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, hatte das diesjährige Treffen organisiert und ins Bernsdorfer Rathaus eingeladen. Im April versammelte sich dann eine Gruppe von ehemaligen Geschäftsführern, darunter unter anderem Hellfried

vdw Sachsen gratuliert

In diesem Sommer gibt es in den Reihen des vdw Sachsen reichlich Anlässe für Festlichkeiten. Als besonderes Highlight feiert die CAPAROL Farben Lacke Bautenschutz GmbH, langjähriges Fördermitglied des vdw Sachsen, ihr 120-jähriges Bestehen. Bei folgenden sieben Mitgliedsunternehmen stehen Firmenjubiläen an:

Auch bei der Wohnungsverwaltung und Bau GmbH Löbau wurde ein Urgestein abgelöst. Matthias Urbansky war seit Gründung der Gesellschaft als Geschäftsführer tätig und ist Ende April in Rente gegangen. Als Nachfolgerin wurde Andrea Heinke bereits in das Amt eingeführt. Die 35-jährige Diplom-Wirtschaftsingenieurin ist seit 2003 im Unternehmen als Assistentin der Geschäftsführung sowie in der Anlagenbuchhaltung tätig und seit Mai alleinige Geschäftsführerin.

Ebenfalls im Mai hat es beim Immobilienunternehmen TLG Immobilien einen Wechsel gegeben. In Dresden ist Felix Freiherr von Bethmann der neue Leiter der Niederlassung Süd. Er hat die Geschäfte von Klaus-Dieter Schwensen übernommen.

Unglaub aus Plauen, Jutta Giebner aus Zwickau, Ulrich Butzer aus Meißen, Hedwig Reiter aus Delitzsch, Gerd Kolley aus Görlitz und Monika Kalz aus Rodewisch. Nach einem sehr angenehmen und lustigen Tag mit einer Besichtigung der TD Deutsche Klimakompressor GmbH war man sich einig, dass das Treffen an anderer Stelle auf jeden Fall wiederholt werden soll.



- Wohnbau Radeberg, Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH – 45 Jahre
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau – 25 Jahre
- Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH – 25 Jahre
- Wohnungsbaugenossenschaft Pulsnitz eG – 25 Jahre
- Stadtwerke Marienberg GmbH – 25 Jahre
- Kommunale Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH – 20 Jahre
- ed Verwaltungsgesellschaft mbH – 20 Jahre

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

BRENNSTOFFZELLE VERSORGT HÄUSER

Die Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach (WOBA) betritt bei der Energieversorgung Neuland. Als erstes Wohnungsunternehmen in Sachsen setzt die WOBA auf Brennstoffzellentechnik.



Seit Anfang des Jahres versorgt ein grauer, kühl-schranks großer Kasten drei Mehrfamilienhäuser in der Schützenstraße in Reichenbach mit Strom und Wärme. Das Brennstoffzellenheizgerät ist das erste seiner Art, das in einem sächsischen Wohnungsunternehmen zum Einsatz kommt. „Persönlich war mir wichtig, dass sich nicht nur die Architektur durch ihre Sachlichkeit und Raumstruktur an modernen Klassikern orientiert und wertige Materialien verwendet werden, sondern dass auch moderne und nachhaltige Haustechnik zum Einsatz kommt, die hilft Kosten zu sparen“, erklärt Daniela Raschpichler, Geschäftsführerin der WOBA.

Das Projekt mit dem Namen „Lebensraum³“ definiert die Ansprüche an modernes Wohnen völlig neu. Die Basis bilden drei Mehrfamilienhäuser, die in den Jahren 1925 bis 1930 in Anlehnung an die Lehren des Bauhauses Dessau vom Architekten Bruno Grimmek errichtet wurden und heute unter Denkmalschutz stehen. Aufwendig saniert bieten die Niedrigenergiehäuser großzügige Wohnflächen und lichtführende Raumaufteilungen. Die intelligente Haustechnik rundet das besondere Wohnen in der Schützenstraße ab. Kern des Systems ist die Brennstoffzellentechnik im Keller der Häuser. Mit Erdgas betrieben entstehen insgesamt bis zu fünf Kilowatt elektrischer Leistung und etwa 7,5 Kilowatt Wärmeleistung. Damit kann die Grundlast der insgesamt 14 Wohnungen abgedeckt werden und für die Mieter der hauseigene Strom günstiger angeboten werden.

Die Brennstoffzellenanlage bekam den Vorzug gegenüber dem verbreiteteren Blockheizkraftwerk, weil sie mit rund 90 Prozent einen höheren Wirkungsgrad erzielt. Die WOBA setzt dabei sogar auf Know-how aus Sachsen, denn die Anlage wurde von der Riesaer Brennstoffzellentechnik GmbH entwickelt. Finanziert und installiert wurde die innovative Heizungsanlage von den Stadtwerken Reichenbach, die als Betreiber einen Versorgungsvertrag mit der WOBA über zunächst zehn Jahre abgeschlossen haben.

DIGITAL SOUVERÄNE & ANALOGE SKEPTIKER

Auf dem Weg in die digitale TV-Zukunft sind Kabelnetzbetreiber und Wohnungswirtschaft enge Partner. Aber spielen auch die Mieter mit? Eine neue Studie des Fördermitglieds Primacom offenbart Interessantes.

Alles wird digital – auch das Fernsehen. Der Ausbau der Netze ist weit vorangeschritten, Kabelnetzbetreiber und Wohnungsunternehmen sind dabei strategische Partner. Doch wie groß ist die Akzeptanz am anderen Ende des Kabels bei den Mietern? Das wollte der Kabelnetzbetreiber Primacom mit einer Studie herausfinden, die jetzt der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

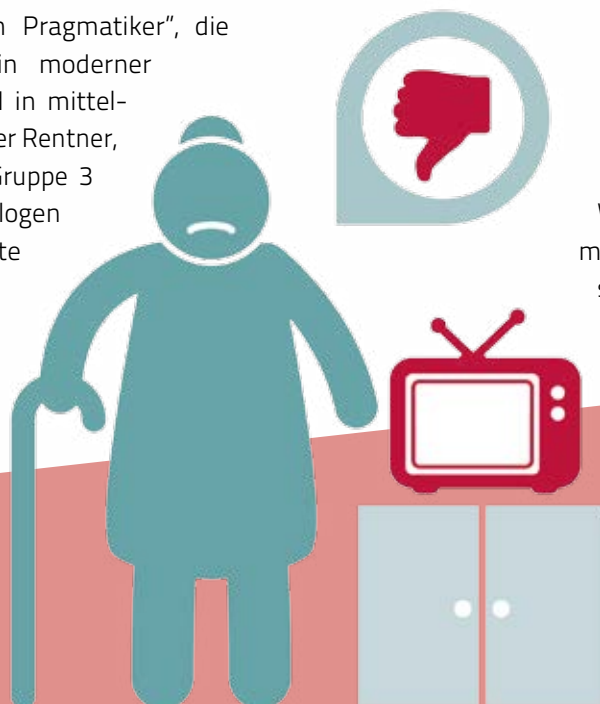
Zentrales Ergebnis: Es lassen sich drei Nutzertypen feststellen, die jeweils etwa ein Drittel der Gesamtheit ausmachen. In Gruppe 1 tummeln sich die „Digital Souveränen“ (36 Prozent). Sie sind modern, aufgeschlossen und anspruchsvoll, wünschen sich Fernseherlebnisse in HD-Qualität und geben dafür auch mehr Geld aus. Bevorzugt findet man sie in Großstädten, sie sind überwiegend männlich, berufstätig und zwischen 20 und 60 Jahre alt. Dicht dahinter liegen mit 34 Prozent die „Digitalen Pragmatiker“, die einfach nur günstiges Fernsehen in moderner Qualität wollen. Sie sind überwiegend in mittelgroßen Städten zuhause, berufstätig oder Rentner, in der Mehrzahl ebenfalls männlich. Gruppe 3 schließlich sind mit 30 Prozent die „Analoge Skeptiker“, die sich wünschen, dass bitte alles beim Alten bleibt. Sie sind in der Mehrzahl Rentner, weiblich, in Kleinstädten oder ländlichen Regionen zuhause und leben meist allein.

Die „Analoge Skeptiker“ sind, das ist die gute Nachricht, inzwischen in der Minderheit. Doch warum verweigert sich der „harte Kern“ nach wie vor der digitalen TV-Zukunft? An mangelnder technischer Ausstattung liegt es überraschenderweise nicht.

80 Prozent der Analog-TV-Kunden haben einen Flachbildschirm zuhause stehen und die modernsten Geräte finden sich ausgerechnet bei den 66- bis 75-Jährigen. Ist es mangelnde Zahlungsbereitschaft? Auch das scheint nicht der Fall zu sein, denn der Empfang digitaler Programme erfolgt im Netz der Primacom unverschlüsselt und ohne Zusatzkosten. Der Hauptgrund ist ein anderer, wie die Studie zeigt: Fehlende Informationen über das Digital-TV schüren Berührungsängste bei den meist Älteren, digital Unerfahrenen und bremsen so die weitere Entwicklung der digitalen Fernsehlandschaft.

Joachim Grendel, CEO und Sprecher der Geschäftsführung von Primacom, sieht in den Ergebnissen „einen wichtigen Arbeitsauftrag für die Kabelnetzbetreiber, aber auch für Politik und Medien sowie unsere Partner der Wohnungswirtschaft, auf die verbliebenen Analogzuschauer gezielt zuzugehen und sie in die digitale Welt mitzunehmen“. Künftig müssten die Bandbreiten noch stärker für digitale Angebote genutzt werden. „Dabei sind es die analogen Programme, die unser Frequenzspektrum regelrecht verstopfen und den digitalen Fortschritt bremsen.“

Die komplette Studie kann unter der Internetadresse <http://news.primacom.de> heruntergeladen werden.



KÜCHENTRENDS: WANDEL IN DER TISCH- UND ESSKULTUR



Obwohl die Deutschen immer mehr Geld ausgeben, wenn sie eine Küche kaufen, verbringen sie immer weniger Zeit mit Kochen und legen auch immer weniger Wert auf hochwertiges Geschirr und Besteck beim Essen. Zu dieser Einschätzung kommt der Branchenverband GPK, der unter anderem den Fachhandel für Wohnaccessoires, Tisch- und Küchenausstattung vertritt. Statt teurer, aufwendig gestalteter Geschirr- und Besteck-Sets, wie noch zu Omas Zeiten, halten viele Deutsche heute die Tisch-Ausstattung einfach und locker. Bei Tellern und Tassen beispielsweise tut es meist ein einfacher Weißton statt bunter Farben und filigraner Verzierungen. Hauptsache, spülmaschinenfest. Grund für den Wandel der Tisch- und Esskultur sei vor allem, dass die Menschen im Alltag immer weniger Zeit zum Essen mit ihren Familien hätten. Ein Trend zu kleineren Küchen lässt sich daraus aber nicht ableiten. Ganz im Gegenteil: Mehr denn je scheinen die Deutschen den Angaben zufolge Wert darauf zu legen, dass ihre Küchen möglichst repräsentativ daherkommen. Auch offene Küchen werden immer beliebter.

URTEIL: HEFTIGE BELEIDIGUNG RECHTFERTIGT KÜNDIGUNG



„Sie promovierter Arsch“ – wer seinen Vermieter mit diesen Worten an der Haustür begrüßt, dem kann die Wohnung fristlos gekündigt werden. Das hat das Amtsgericht München entschieden. Im konkreten Fall hatte sich der Mieter einer Souterrain-Wohnung bei München ein heftiges Wortgefecht mit seinem Vermieter geliefert, mit dem er bereits seit Jahren im Clinch lag. Nach der Formulierung „Sie promovierter Arsch“ reichte es dem Vermieter dann aber endgültig: Er kündigte dem Mieter fristlos und bekam vor Gericht recht. „Eine solche Titulierung geht aufgrund ihres ehrverletzenden Charakters weit über eine gegebenenfalls noch hinzunehmende Pöbelelei oder Unhöflichkeit hinaus“, so die Begründung der Richterin. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei dem Vermieter, der im selben Haus wohnt, nicht zuzumuten. Zudem lastete die Richterin dem Mieter an, dass er sich „trotz des Einräumens der Beleidigung nicht zu einer Entschuldigung hat durchbringen können“.



UNABHÄNGIGKEIT: AUTARK LEBEN IM „WOHN-EI“



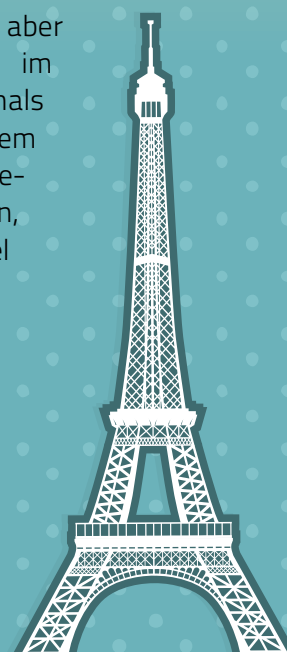
Es wirkt unscheinbar mit seiner futuristisch anmutenden schlanken grauen Form, steckt aber voller Überraschungen – das weltweit erste „Wohn-Ei“. Slowakische Architekten haben das Mini-Haus für zwei Personen entwickelt und bis zur Marktreife gebracht. Der Clou daran: Es versorgt sich selbst mit Wasser und Strom. Das Projekt namens „Ecocapsule“ nutzt dafür ausschließlich natürliche Ressourcen. Strom erzeugt die Wohnkapsel mit einem 600-Watt-Solarmodul auf dem Dach und einer ausfahrbaren 750-Watt-Windturbine. Ein rund 9.700 Wattstunden starker Akku speichert die Energie. Regenwasser läuft an der eiförmigen Hülle des Mini-Hauses entlang und wird im Boden der Kapsel gesammelt, wo es anschließend gefiltert und als Trinkwasser aufbereitet wird. Aber auch bei der Innenausstattung fehlt es der Kapsel an nichts. Auf einer Fläche von etwa 2,5 x 4,5 Metern bei einer Maximalhöhe von gut zwei Metern sind Dusche, WC, Kochecke, Bett und ein winziger Wohnbereich untergebracht. Mit rund 1,5 Tonnen Gesamtgewicht kann das „Wohn-Ei“ leicht per Autoanhänger transportiert werden. Eine Version mit Rädern ist bereits in Planung. Was das Mini-Haus kosten soll, ist bislang nicht bekannt. Anfang des nächsten Jahres sollen die ersten Modelle in den Handel kommen.



BAUGENEHMIGUNGEN: BOOM SCHWÄCHT SICH AB



Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen ist in Deutschland weiter gestiegen. Allerdings schwächt sich der Trend ab. Das geht aus aktuellen Zahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hervor. Von Januar bis März 2015 wurde der Bau von 64.800 Wohnungen genehmigt, das sind 1,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Das Wachstum setzt sich damit zwar fort, ist aber deutlich weniger stark als im ersten Quartal 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch 15,3 Prozent betragen. Um gegenzusteuern, forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko die Abgabe von Grundstücken nach Konzeptqualität anstelle von Höchstpreisen, einen Stopp bei den Steuerspiralen und wirksame Maßnahmen zur Senkung von Baukosten.



GESCHÄFTSFÜHRERSEMINAR

2015

Zum Abschluss des Jahres veranstaltet der vdw Sachsen traditionell sein Geschäftsführerseminar. Dafür lädt der Verband am 3. UND 4. DEZEMBER in das WELCOME PARKHOTEL MEISSEN ein. Ein malerischer Blick auf die Elbe, den Meißner Dom und die Albrechtsburg garantiert eine entspannte und besondere Atmosphäre. Neben der einmaligen Lage weiß das Hotel auch durch seine Architektur zu überzeugen. Eine 1870 erbaute JUGEND-STIL-VILLA bildet das Herzstück der Anlage. Bauherr war der Chemiker und Unternehmer Dr. Felix Ohm, der damals eine Art Musterhaus für seine witterungsbeständigen keramischen Farben und Glasuren schuf. So entstand im Volksmund der Name „Porzellan-Villa“. Ein edler Rahmen für das diesjährige Geschäftsführerseminar. DETAILS ZUM TAGUNGSPROGRAMM und zu den Referenten werden in Kürze bekannt gegeben.



DIE 10 GRÖSSTEN PROBLEMFÄLLE IM MIETSHAUS

Für den Startschuss in das neue Seminarjahr hat der vdw Sachsen eine spezielle Weiterbildung geplant. Das erste Seminar nach der Sommerpause beschäftigt sich mit ganz alltäglichen Herausforderungen der Wohnungsunternehmen im Umgang mit ihren Mietern, die aber oftmals für großen Wirbel und Unruhe sorgen. Denn es sind die kleinen, zeitaufwendigen Dinge, die den Vermieter zur Verzweiflung bringen können.

Angefangen beim Verzug von Mietzahlungen über die Haltung der unterschiedlichsten Tiere im Haus bis hin zur individuellen Freizeitgestaltung der Mieter wie beispielsweise abendlichem Grillen, spielenden Kindern oder dem Veranlassen ausgelassener Partys – die Ursachen für Streitigkeiten sind so unterschiedlich wie die Ansätze, diese zu schlichten. Die zehn größten Probleme in sächsischen Mietshäusern werden in diesem Seminar diskutiert, analysiert und anhand von praxisnahen Beispielen gelöst.

Das Seminar ist für den 2. September 2015 in der Zeit von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr geplant. Für weitere Informationen und Buchungsanfragen steht Ihnen Dr. Thomas Hesse, Referent für Marketing, Kommunikation und Bildung, gern zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 0351 4917717 sowie per E-Mail unter thesse@vdw-sachsen.de.

Weitere Seminarangebote finden Sie unter www.vdw-sachsen.de.



WEB-TIPP

vdw Sachsen bei Facebook

Alle News rund um den vdw Sachsen und seine Mitglieder gibt es ab sofort auch bei Facebook zu lesen. Kurz, knackig und mit Bildern von den verschiedenen Veranstaltungen präsentiert der Verband seine Aktivitäten.



vdw Sachsen bei YouTube

Als zweite Plattform für multimediale Inhalte nutzt der vdw Sachsen das Videoportal YouTube. Hier sind neben dem neuen Imagefilm und Veranstaltungsmitschnitten des Verbandes auch zahlreiche Filme und Videoclips der Mitgliedsunternehmen zu sehen.



vdw-Initiative „Ankunft – Zukunft“ bei Twitter

Aktuelle Infos rund um das Netzwerk „Ankunft – Zukunft“ und dessen Arbeit zur Hilfe bei der Integration von Kriegsflüchtlings und Asylbewerbern können auch über Twitter bezogen werden. Einfach dem Account „Ankunft_Zukunft“ folgen.



FINANZ- UND
WIRTSCHAFTSBERATUNG
DR. WINKLER GMBH

UNABHÄNGIG
INNOVATIV
OPTIMIEREND

ANALYSE
KONZEPTION
REALISATION

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