

A01

K11

T20

U21

E05

L12

L12

WIRTSCHAFTS

MYTHOS

PLATTE



Arbeiter-
schließfach

Mehrgenera-
tionenwohnen

Wieder-
entdeckung

IM DIALOG

Rainer Seifert, designerter
Verbandsdirektor

WOHNUNGSPOLITIK

Was plant die neue
Landesregierung?

Editorial

Zum Ende des Jahres möchten wir nicht nur zurückblicken, sondern auch nach vorn. 2015 nähert sich mit großen Schritten – und es wird ein besonderes Jahr für den vdw Sachsen. Zu Beginn des neuen Jahres tritt der neue Verbandsdirektor Rainer Seifert sein Amt an. Mit einem hohen Maß an wohnungswirtschaftlicher Erfahrung wird er künftig den vdw Sachsen führen und dem Verband sowohl nach innen gegenüber den Mitgliedsunternehmen als auch nach außen gegenüber Politik und Öffentlichkeit ein neues Gesicht geben. Einstimmig gewählt kann er sich mit einem großen Vertrauensvorschuss und breiter Unterstützung der Mitgliedsunternehmen den wichtigen Themen widmen, die der organisierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf den Nägeln brennen. Dabei wünschen wir ihm einen guten Start und viel Erfolg.

Ein – zumindest teilweise – neues Gesicht hat auch die sächsische Landesregierung. Seit Mitte November lenkt eine schwarz-rote Koalition die Geschicke des Freistaats. Die wohnungspolitischen Zielstellungen der neuen Landesregierung sind inzwischen bekannt. Nun gilt es, gemeinsam gute Lösungen für die kommenden Jahre zu finden, damit Sachsen ein zukunftsfähiger Wohnstandort bleibt und das Wohnen für alle Bevölkerungsschichten in allen Regionen des Freistaats bezahlbar bleibt. Dafür braucht es vor allem verlässliche Rahmenbedingungen aus der Politik, denn die Wohnungs- und Immobilienbranche plant ihre Investitionen langfristig.

Nun wünschen wir Ihnen aber erst einmal eine besinnliche Weihnachtszeit, einen frohen Jahreswechsel und natürlich eine spannende Lektüre der neuesten Ausgabe unseres Magazins „vdw AKTUELL“. Lesen Sie darin unter anderem eine unterhaltsame Hommage an den „Mythos Platte“, ein Interview mit dem designierten Verbandsdirektor Rainer Seifert, einen Überblick über die wohnungspolitischen Pläne der neuen Landesregierung und interessante Neuigkeiten aus der Verbandsarbeit und von den Mitgliedsunternehmen.

Die Mitglieder des Vorstandes



INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Mythos Platte – zwischen Nostalgie und Moderne
- 8 IM DIALOG**
Rainer Seifert, designierter Verbandsdirektor des vdw Sachsen
- 10 SCHWERPUNKT**
Von Mietpreisbremse bis Rauchmelderpflicht – Was plant die neue Landesregierung?
- 12 VERBANDSGESCHEHEN**
Die Ausschüsse des vdw Sachsen (6):
Fachausschuss Hausbewirtschaftung/Sozialmanagement
„Geht nicht gibt's nicht!“ – Jutta Vetterlein verabschiedet sich
Jubiläen: vdw Sachsen gratuliert
Spenden für Vereine in Grimma und Oederan
- 16 ENGAGEMENT**
Stollberg: Ein Neubau in Holzbauweise
Bautzen: „Du hast ein schönes Haus gebaut.“
Delitzsch: Das Kraftwerk im Keller
- 20 WELT UND WOHNEN**
Mieter wegen Geruchs gekündigt
Wenn das Parkhaus zum Wohnhaus wird
Schöner wohnen im Leuchtturm
Herzenssache: Liebe ist häufigster Umzugsgrund
- 22 TERMINE**
Seminartipp: Aktuelles Steuer- und Handelsrecht/
Bilanzierungsfragen
Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: Jetzt bewerben!

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

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

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

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

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

unter redaktioneller Mitarbeit des vdw Sachsen

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

Fotos und Illustrationen:
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB),
Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH (WGD),
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V./Sebastian Schobbert,
Röse/LVZ, UNStudio (Visualisierung), fotolia,
vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr:
2014

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
31.01.2015

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

MYTHOS PLATTE

ZWISCHEN NOSTALGIE UND MODERNE

Die gute alte Platte. Einst war sie heiß begehrt und der Inbegriff fortschrittlichen Wohnens. Nach der Wende hatte sie viele Jahre ein Imageproblem, der Zeitgeist schien sich von ihr abzuwenden. Und heute?

„Ich bin schon immer glücklich gewesen mit dem Plattenbau“, sagt Edeltraud Schumann und blickt zufrieden aus dem Fenster über Hoyerswerda. Die 79-Jährige wohnt in einem markanten Achtgeschoss im Herzen der Stadt – und sie hat etwas gemeinsam mit dem Haus, in dem sie lebt: Beide haben ein Stück Stadtgeschichte geschrieben. Der inzwischen denkmalgeschützte Plattenbau in der Bautzener Allee ist einer der allerersten Achtgeschoss, die in der DDR gebaut wurden. Und Edeltraud Schumann im 6. Stock gehörte vor mehr als 50 Jahren zu den allerersten Plattenbau-Mietern in der einstigen Musterstadt.

„Wir sind zum Jahreswechsel 1959/60 die dritten Bewohner der Hoyerswerdaer Neustadt gewesen“, erinnert sich die Rentnerin. Das Hochhaus in der Bautzener Allee stand damals noch nicht, die Neu-Mieterin wohnte zunächst im ersten Plattenbau der Stadt überhaupt, einem Haus im Wohnkomplex I. „Wir sind nach Hoyerswerda gekommen, weil mein Mann Arbeit in ‚Schwarze Pumpe‘ bekommen hatte“, erzählt sie. „Es war ein Traum, eine Heizung zu haben, dazu eine eingerichtete Küche mit eingebautem Kühlschrank, ein Bad mit fließendem Warmwasser und Toilette drin ... Das war für uns Luxus. Bezahlbarer Luxus.“ Die Neustadt wurde innerhalb kürzester Zeit zu einem lebendigen Wohnviertel. „Es wohnten fast ausschließlich junge Leute hier, die von überall herkamen. Hier war Arbeit, hier waren Wohnungen und hier waren Kindergärten. Wir waren damals wie die Schatzsucher.“

Die Plattenbauweise, die in der DDR zwar nicht erfunden, aber perfektioniert wurde, kam damals einer kleinen Revolution gleich und hatte ihre Keimzelle in Hoyerswerda. Hier entstand 1957 das erste Großplattenwerk. Die Fertigbauteile ermöglichten eine schnelle Montage auf der Baustelle, Wohnungsbau am Fließband mit vergleichsweise preiswertem Baumaterial wurde möglich. So konnte die Wohnungsnot in der DDR, die sich angesichts knapper Kassen mit der Sanierung von Altbauten nicht hätte beseitigen lassen, flächendeckend gelindert werden. Der Bautyp „WBS 70“, 1970 erstmals in Neubrandenburg hergestellt, entwickelte sich mit seinen

sechs Meter langen Betonelementen für Wände und Decken schnell zum Standard. Viele Wohnungsbaukombinate wagten später eigene Abwandlungen. Bis zur Wende entstanden mehr als zwei Millionen Plattenbauwohnungen.

Die 70er und 80er Jahre waren geprägt von einem regelrechten Plattenbau-Boom. Nach der Wende bekamen viele der Neubaugebiete jedoch zunehmend ein Imageproblem, Wohnen in der Platte galt gemeinhin als nicht mehr schick. Die eintönige Bauweise, die oft grauen Fassaden, die meist enge Bebauung – all das schien nach der Wende nicht mehr so recht zum Zeitgeist der Freiheit und Individualität zu passen. Hinzu kam, dass viele Gebiete einst für Arbeiter der großen Kombinate gebaut worden waren, die nun nicht mehr existierten. Die Menschen zogen den Jobs hinterher, weg aus den einstigen „Schlafstädten“ für die Werktätigen der Großbetriebe, oft auch ganz weg aus Sachsen und Ostdeutschland. Teils dramatische Schrumpfungsprozesse waren die Folge, in den klassischen Werksiedlungen stieg der Leerstand besonders rasant. Doch Abriss, Teilrückbau und Sanierung in nie gekannten Größenordnungen schafften neue Freiflächen und werteten die Wohngebiete spürbar auf. So gelang es insbesondere den kommunalen Wohnungsunternehmen, die Quartiere nachhaltig zu stabilisieren. „Plattenbausiedlungen haben Zukunft“, prophezeite 1998 der damalige Bundesbauminister Eduard Oswald (CSU). Er sollte recht behalten.

Heute, 25 Jahre nach dem Mauerfall, besinnen sich nicht nur Bewohner der ersten Stunde, sondern auch Stadtplaner, Politiker und bisher eher skeptische Teile der Bevölkerung wieder zunehmend auf die unwiderlegbaren Vorzüge, die die inzwischen modernisierten Neubaugebiete mit sich bringen. Es sind Vorzüge, die zwischenzeitlich vergessen schienen, aber heute eine ganz neue Bedeutung bekommen. In Zwickau findet sich ein gutes Beispiel dafür. „Der Stadtteil Neuplanitz hat das, was ein funktionierendes Wohngebiet ausmacht“, sagt Steven Simmon, Sprecher der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ). „Moderne,

sanierte Wohnungen, Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärztehäuser, Kindergärten sowie Grund-, Förder- und Oberschule vor Ort im Wohngebiet, das Strandbad direkt in der Nähe, den Stadtteilpark vor der Haustür, Straßenbahnanbindung und eine Umgehungsstraße, die den Durchgangsverkehr fernhält.“ Allein mit der Infrastruktur schlägt ein Wohngebiet wie Neuplanitz ein klassisches Gründerzeitviertel um Längen, denn kurze Wege wissen Mieter heute mehr denn je zu schätzen. Dass die Plattenbaugebiete in Zeiten errichtet wurden, in denen der Autoverkehr und die Notwendigkeit von Stellplätzen bereits Thema waren, kommt ihnen auch zugute. Ständige Parkplatzsuche ist eher ein Gründerzeitviertel-Phänomen. Auch die Ausrichtung der Balkons konnte auf dem Reißbrett der Plattenbausiedlungen besser bedacht werden als zur Entstehungszeit vieler Altbauten. Die damit einhergehende oft traumhafte Aussicht ist für viele Mieter heute ein weiteres Argument. Ebenso die großzügigen Grünflächen und Spielplätze, die durch freigewordene Rückbau-Areale, aber auch schon zu DDR-Zeiten durch Vorschriften beim damaligen Siedlungsbau entstanden und deshalb deutlich häufiger anzutreffen sind als in Altbauvierteln. „Es lohnt sich also, neu zu denken, wenn es um das neue Zuhause geht“, sagt Steven Simmon von der GGZ, die in diesem Jahr eine Imagekampagne für den Stadtteil Neuplanitz unter dem Motto „Neudenken“ gestartet hat.

Das Image galt viele Jahre als Hauptproblem der Plattenbausiedlungen. Doch auch hier hat sich viel bewegt. Immer wieder zeigen Umfragen, dass die Gebiete von ihren Bewohnern deutlich positiver bewertet werden, als es ihr oft herbeigeredeter, vermeintlich schlechter Ruf suggeriert. Schon 2004 fühlten sich laut einer Studie des Umweltforschungszentrums Leipzig-Halle mehr als zwei Drittel der Bewohner von Leipzig-Grünau wohl in ihrem Stadtteil. Die Zufriedenheit lag den Autoren zufolge so hoch wie seit der Wende nicht mehr. Ein Trend, der sich seitdem nicht nur in Leipzig verstetigt hat. Auch das Klischee des Armutsviertels wurde schon damals eindrucksvoll widerlegt. Das durchschnittliche Einkommen der Bewohner lag deutlich über dem Schnitt für die gesamte Stadt Leipzig. Ein Grund dafür ist ohne Zweifel, dass es die Großvermieter in diesen Gebieten trotz schwieriger Rahmenbedingungen geschafft haben, eine gute soziale Durchmischung zu erhalten und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen – von Wohngeldempfängern bis hin zu Besser-

verdienern, die sich heute bevorzugt in neu gestalteten Siedlungen am Rand der früheren Plattenbauviertel ansiedeln, weil sie die sehr gute Infrastruktur durchaus zu schätzen wissen. Dass die einstigen Neubaugebiete Kriminalitätsschwerpunkte seien, ist inzwischen vielerorts auch ein nicht mehr zutreffendes Vorurteil. Im vermeintlichen Problemviertel Dresden-Gorbitz etwa werden im Schnitt rund zehn Prozent weniger Straftaten verübt als im Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets, sagt die Kriminalitätsstatistik.

Nicht nur in den boomenden Großstädten Dresden und Leipzig, wo einstige Graubeton-Viertel wie Gorbitz oder Grünau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage gerade einen großen Schub bekommen, vollzieht sich ein Imagewandel der Plattenbaugebiete. Auch in Städten wie Zwickau, die nicht in gleichem Maße mit Zuzug gesegnet sind, ist das zu spüren. „Das Image stabilisiert sich wieder“, beobachtet Steven Simmon von der GGZ. „Von unseren 1.800 Wohnungen im Stadtteil Neuplanitz sind rund 93 Prozent vermietet, was mit Blick auf den Wohnungsmarkt in Zwickau ein sehr guter Wert ist.“ Auch die Resonanz auf die neu gestartete Imagekampagne spricht für sich. „Viele Neuplanitzer fühlen sich wohl in ihrem Stadtteil und sind somit bekennde Markenbotschafter auch außerhalb des Wohngebiets“, freut sich Steven Simmon, der einst zu DDR-Zeiten als Schüler im Unterrichtsfach „Produktive Arbeit“ selbst an Plattenbauteilen mitgewerkelt hat, die vermutlich heute noch irgendwo in Zwickau verbaut sind.

Die Bauweise der Plattenwohnungen, die DDR-Bürger gern scherzhaft „Arbeiterschließfächer“ nannten, wurde nach der Wende gern belächelt. Heute, in Zeiten der Energiewende, wird auch dieser Aspekt differenzierter betrachtet. „Die Energiewerte sind sehr gut, bei der Wärmedämmung lassen sich mit überschaubarem Aufwand hohe Erfolge erzielen“, erklärt Steffen Schneider, Referent für Bauen und Technik im vdw Sachsen. „Generell sind Sanierungen, verglichen mit Altbauten, kostengünstiger durchzuführen. Die glatten Wände ohne Erker, Türmchen oder sonstige Vorsprünge erleichtern viele Arbeiten immens. Dank der meist einheitlichen oder ähnlichen Bautypen kann man bei Sanierungen auch auf Erfahrungen aus früheren Projekten zurückgreifen und sich austauschen, was viele Mitgliedsunternehmen im vdw Sachsen rege tun.“ Plattenbauten bieten auch gute Umbaumöglichkeiten zur bedarfsgerechten Anpassung der Grundrisse. So entstehen modern sanierte, indivi-

duell gestaltete Wohnungen, die trotz steigender Baukosten, steigender Auflagen an energetische Sanierungen und steigender Anforderungen der Mieter an den Wohnkomfort bezahlbar bleiben. Die Platte – ganz ohne sie wäre ein ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenes Agieren auf dem Wohnungsmarkt, wie wir es heute kennen, nicht möglich.

Ein Problem, das die meisten Plattenwohnblöcke heute haben, ist die Überalterung ihrer Bewohner. In Leipzig wohnen aktuell laut Amt für Statistik zwar mehr Menschen in Plattenbauten als in Gründerzeithäusern, allerdings liegt der Altersschnitt der Bewohner in der Platte mehr als 15 Jahre über dem der Bewohner in Altbauten aus der Gründerzeit. Dies zu ändern und die modern weiterentwickelte Platte auch für junge Menschen noch attraktiver zu machen, wird für die Wohnungsunternehmen eine der größten Herausforderungen der Zukunft sein. Das wünscht sich auch die 79-jährige Edeltraud Schumann aus Hoyerswerda. Sie vermisst jüngere Menschen in ihrer Nachbarschaft, ist aber zuversichtlich. „Der Plattenbau wird wieder beliebter, das kann ich nur bestätigen. In nicht allzu ferner Zeit werden sicher sehr viele Menschen, die ins Umland gezogen sind, wieder eine Wohnung in der Neustadt suchen, spätestens dann, wenn sie auf kurze Wege angewiesen sind.“ Das kann gesundheitsbedingt im Alter sein, aber auch schon viel eher – zum Beispiel dann, wenn Berufsanfänger mit wenig Geld sich noch kein Auto leisten können oder junge Paare zu jungen Familien werden.

Bleibt die architektonische Einfallslosigkeit, die dem Plattenbau – auch dem farbenfroh sanierten – gern vorgeworfen wird und häufig als Argument gegen das Wohnen in der Platte herhalten muss. Doch betrachtet man in diesen Tagen viele moderne Neubauten, die zwar innen zum Zwecke der Kaufpreisoptimierung mit hochwertigen Extras wie Parkett, Fußbodenheizung, luxuriösem Marmorbade und Dachterrasse ausgestattet sind, aber von außen meist als quadratelementoptimierte Wohnwürfelklötze zur effizienten Lückenbebauung daherkommen und sich nur widerwillig ins städtebauliche Umfeld einpassen, dann muss eine gut sanierte Platte in einem ganzheitlich durchdachten Wohnquartier auch diesen Vergleich nicht fürchten.



IM DIALOG

Rainer Seifert, designierter Verbandsdirektor des vdw Sachsen, über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie ehemalige wie künftige Tätigkeitsschwerpunkte seiner Arbeit.



Nach meinem Studium der Betriebswirtschaftslehre arbeitete ich vier Jahre bei Arthur Andersen, seinerzeit eine der größten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften der Welt mit Sitz in Chicago. Zur Wohnungswirtschaft selbst kam ich dann zufällig. Zunächst war ich externer Berater der Wohnbau Nordwest GmbH in Dresden, später heuerte ich fest im Unternehmen als Leiter der Finanzabteilung an. Das war am 1. April, aber keineswegs als Aprilscherz zu verstehen.

Die Wohnbau Nordwest hatte bis dahin schon eine bewegte Geschichte hinter sich. Einst aus der Kommunalen Wohnungsverwaltung entstanden und als Pendant zur Südost Woba Dresden GmbH mit genau der Hälfte des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes Dresdens aufgestellt, sollten weitere spannende Jahre voller neuer Herausforderungen folgen, die Sie aktiv und führend mehr als zehn Jahre begleiteten. Wenn Sie heute zurückblicken, was war das für eine Zeit und inwiefern war sie beruflich wie menschlich prägend?

— Als ich zur Wohnbau Nordwest wechselte, waren Wartelisten für Wohnungen, wie ich sie noch erlebt hatte, als ich frisch nach Dresden kam, längst Geschichte. Ganz im Gegenteil. Es gab bereits Leerstände. In der Nordwest waren das damals ganze 18 Prozent. Im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den 2000er Jahren resultierten daraus auch Rückbau und Veräußerungen unseres Bestandes. Die Stadt Dresden beschloss dann, beide Gesellschaften, die Nordwest und die Südost, zu einer großen Gesellschaft, der Woba Dresden GmbH, zu verschmelzen, um damit Synergieeffekte zu nutzen und natürlich auch Kosten zu senken. Knapp 300 Mitarbeiter

Sie stehen ab Januar 2015 einem Verband vor, der die Interessen unterschiedlichster Mitglieder in der sächsischen Wohnungswirtschaft vertritt. Große wie kleine Unternehmen, kommunale genauso wie genossenschaftliche und private. Welcherlei Erfahrungshorizont und Wissen bringen Sie ein, um für all die diversen Anliegen, Interessen und Wünsche der einzelnen Mitglieder die richtigen Lösungen und Antworten zu finden?

— Ich habe in den vergangenen Jahren sowohl die privatwirtschaftliche als auch die kommunale Seite der Wohnungswirtschaft umfassend kennenlernen können.

mussten damals im Zuge der Fusion gehen. Dies lief zwar alles sozial verträglich ab, aber es war trotz-dem ein harter, auch menschlich prägender Einschnitt.

Sie haben diesen Prozess federführend mitgestaltet?

— Genau. Die Woba entwickelte sich in den folgenden Jahren zu einer sehr guten und leistungsstarken Immobiliengesellschaft und die Stadt besaß damit ein wahres Juwel. Das hat sie auch erkannt und sich mit dem Verkauf auf einen Schlag schuldenfrei gemacht.

Sie waren damals Geschäftsführer der Woba. Gehörten Sie zu den Befürwortern oder Gegnern des Verkaufs?

— Es ist grundsätzlich Sache des Gesellschafters, was er mit seinem Vermögen macht. Das Argument der Stadträte, mit dem Verkauf schuldenfrei zu sein, ist für mich einerseits nachvollziehbar. Durch den Verkaufserlös wurde die Stadt wieder handlungsfähig, was nicht zuletzt auch den hiesigen Schulen und Kindergärten zugutekam. Wir dürfen nicht vergessen, Dresden hatte zum Zeitpunkt des Verkaufs 800 Millionen Euro Schulden und zahlte allein 70 Millionen Euro jährlich Zinsen. Vor diesem Hintergrund war der Kauf argumentativ gerechtfertigt. Andererseits glaube ich, dass auch eine Teilprivatisierung sicher schon eine große finanzielle Entlastung gebracht hätte.

Mit dem Verkauf war Dresden die erste schuldenfreie Stadt Deutschlands. Heute floriert der Mietwohnungsmarkt wieder. Großvermieter wie die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden investieren in Neubau und freuen sich über regen Zuzug. Doch die Kehrseite der Medaille ist, dass es seit Jahren Diskussionen rund um die über die reine Vermietung hinausgehende Aufgaben und Verantwortungsbereiche der neuen Eignerin der ehemaligen Woba-Bestände gibt. Wie ist Ihr Standpunkt?

— Dazu gibt es von mir eine ganz klare Ansage: Die hoheitliche Aufgabe, sich um adäquaten Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu kümmern, kann von einer Kommune nicht auf ein Privatunternehmen übertragen werden. An die Regelungen, die im Kaufvertrag stehen, muss sich selbstverständlich gehalten werden. Aber wenn es darum geht, Stadtentwicklung voranzubringen

oder am Stadtumbau mitzuwirken, sind Private ganz eindeutig der falsche Adressat.

Genauso hat seinerzeit auch der vdw Sachsen argumentiert und der Stadt Dresden bei der Gründung einer neuen Woba konkrete Unterstützung und Begleitung angeboten. Doch es gibt weitere, zahlreiche Herausforderungen, denen sich der Verband auch im Sinne jener Unternehmen künftig stellen muss, die nach wie vor mit Leerstand, immer höheren energetischen Sanierungsstandards, Altschulden, neuen Förderkriterien, dem demografischen Wandel und der zunehmenden Altersarmut zu kämpfen haben. Worin sehen Sie innerhalb dieser Themenvielfalt den vordringlichsten Handlungsbedarf?

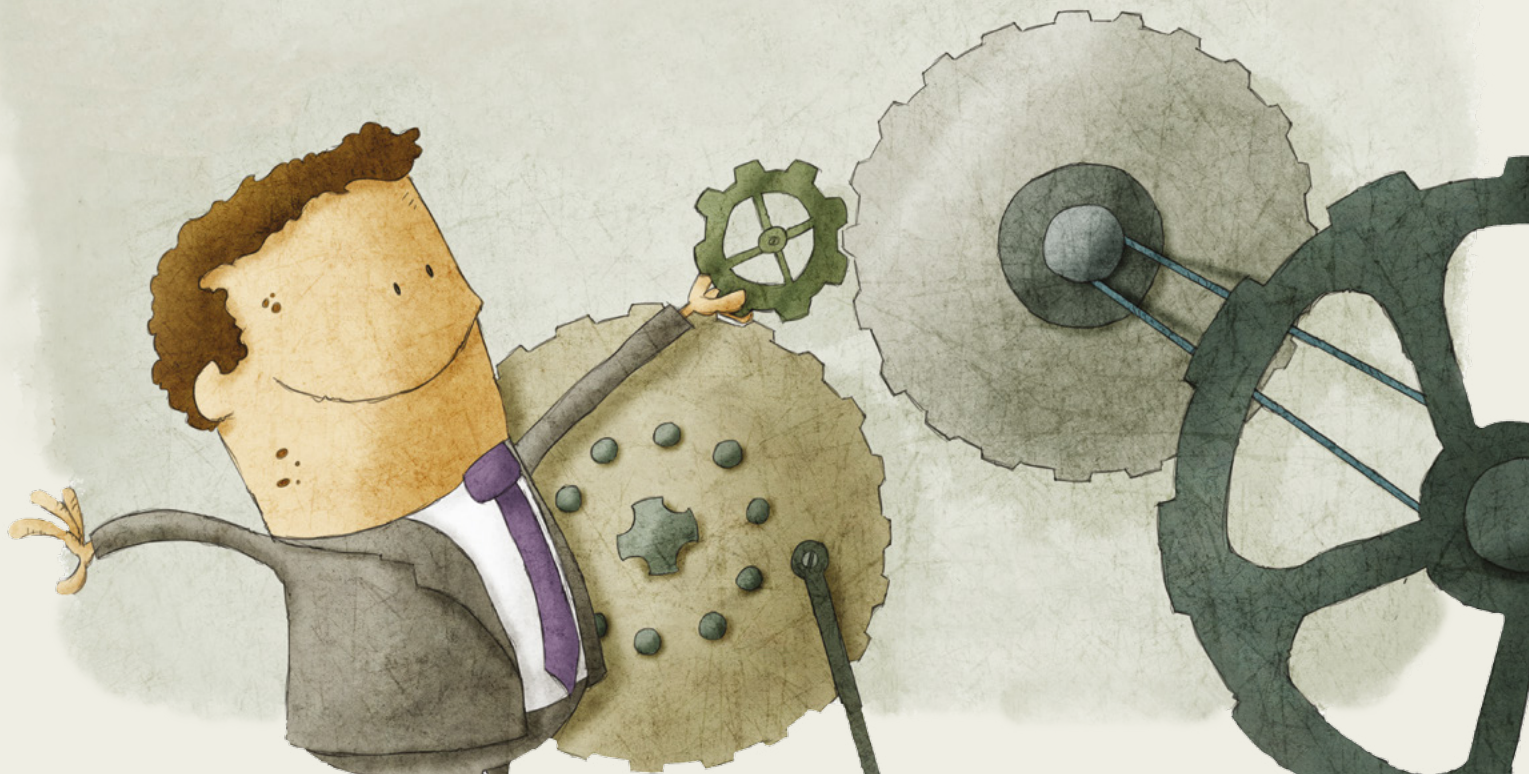
— Es sind sehr viele Punkte, die behandelt werden müssen und denen ich mich künftig gern stelle. Mein Hauptaugenmerk gilt im Moment den zahlreichen kleineren Unternehmen im Verband. Vor allem für sie möchte ich Seite an Seite mit den Kollegen im Verband kluge Konzepte entwickeln. Eine große Gesellschaft hat kraft ihrer Finanzstärke und Personaldecke ganz andere Möglichkeiten, am Markt zu agieren. Zwangsläufig sind in kleinen Unternehmen die Mitarbeiter oft hauptsächlich im Operativen verhaftet. Doch gerade sie bräuchten Strategien und Informationen, die ganz konkret Geld und Manpower sparen helfen. Ich sehe den Verband als Dienstleister für die Mitgliedsunternehmen. Was genau gebraucht wird und wo Hilfe gewünscht ist, möchte ich künftig gern erfragen und herausfinden. Das kann Unterstützung in Sachen Baubegleitung, gemeinsamer Gaseinkauf, aber genauso gut auch die Nutzung von hilfreichen und zum Marktführer alternativen Softwares sein.

Und was würden Sie den Unternehmen in dieser Hinsicht mit auf den Weg in ein durch Sie geprägtes Verbandszeitalter geben?

— Bitte sprechen Sie mich an. Sagen Sie mir, wo Sie Hilfe und Unterstützung benötigen, wo Ihre Sorgen sind. Denn so macht der Verband für jedes einzelne Mitglied am meisten Sinn.

VON MIETPREISBREMSE BIS RAUCH- MELDERPFLICHT

WAS PLANT DIE NEUE LANDES- REGIERUNG?



Seit Mitte November hat Sachsen eine neue Landesregierung, die sich für die kommenden Jahre viel vorgenommen hat. „vdw AKTUELL“ fasst die wichtigsten wohnungspolitischen Eckpunkte aus dem Koalitionsvertrag zusammen.

Man muss schon ein wenig blättern im Koalitionsvertrag, bis man zu den wohnungspolitischen Zielen der neuen Landesregierung vordringt. Die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung finden eher am Rande statt und zählen offensichtlich nicht zu den ganz großen Prioritäten auf der schwarz-roten To-do-Liste. Eine Suche nach dem Stichwort „Förderung“ offenbart dann aber doch erste Anhaltspunkte für die Wohnungswirtschaft: Die neue Landesregierung möchte die Städtebauförderung fortsetzen und verstärken, eine bessere Verknüpfung mit anderen Fördermitteln zur Stadtentwicklung ermöglichen und auch die Wohnraumförderung intensivieren. Unpräzise bleiben CDU und SPD allerdings bei der wichtigen Frage der Zweckbindung der vom Bund bereitgestellten Mittel. Sie sollen laut Koalitionsvertrag „in hohem Umfang für diesen Zweck“ eingesetzt werden. Eine vollständige Zweckbindung der Wohnraumfördermittel für Investitionen in Neubau und in den Bestand wird also nicht garantiert, was bereits für Kritik gesorgt hat.

Zum Ziel hat es sich die neue Landesregierung auch gesetzt, das „barrierearme, altersgerechte Mehrgenerationenwohnen“ besonders zu fördern. Dabei wird – und das ist in dieser Form neu – auch eine Zuschussförderung in Erwägung gezogen. Der vdw Sachsen hatte dies schon länger gefordert, da sich die immensen Umbaukosten auf Dauer nicht allein über zinsgünstige Darlehen stemmen lassen, wenn barrierearmer bzw. -freier Wohnraum bedarfsgerecht angeboten und für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar bleiben soll. Der vdw Sachsen erwartet daher von der Landesregierung, dass es nicht bei einem unverbindlichen Prüfauftrag bleibt. CDU und SPD wollen zudem „baukostensenkende Rahmenbedingungen“ schaffen und das Baurecht im Freistaat novellieren, um neue Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und mit Behinderung entsprechend dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ zu ermöglichen. Soll die Wohnung langfristig zum zweiten Gesundheitsstandort ausgebaut werden, sind jedoch weitere Maßnahmen nötig, zum Beispiel die Einbeziehung der Pflegekassen.

Auch dem Thema „Mietpreisbremse“ widmen sich die neuen Regierungspartner. Laut Koalitionsvertrag will Sachsen „von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen“, sobald auf Bundesebene das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten erlassen worden ist. Dass eine solche staatlich verordnete Preisbremse im Freistaat aufgrund des derzeitigen Mietniveaus unnötig ist und sich sogar kontraproduktiv auswirken wird, weil Investitionen in neuen Wohnraum verhindert werden, möchte man offenbar nicht zur Kenntnis nehmen. In der Klima- und Energiepolitik setzt die künftige Landesregierung auf Kontinuität. So soll beispielsweise die energetische Sanierung von Wohngebäuden weiterhin gefördert werden, wobei sich der Blick zunehmend auf ganze Quartiere oder Stadtgebiete richtet, was einer Forderung des vdw Sachsen entspricht. Der Verband wird auch in Zukunft im Dialog mit der Politik darauf achten, dass beim Thema Klimaschutz auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit stets berücksichtigt wird.

Zu den weiteren Vorhaben der Landesregierung, die für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind, zählt unter anderem die Einführung einer gesetzlichen Rauchmelderpflicht für Neubauten. Sie soll ab 01.01.2016 gelten. Durch verändertes Baurecht soll zudem die Stellplatzpflicht künftig in die Entscheidungshoheit der Kommunen gegeben werden. Das Sonderprogramm Denkmalpflege will die Landesregierung fortführen und dabei auch „neue Wege zur Sicherung besonders wertvoller Bausubstanz gehen“. Details werden allerdings, abgesehen von einer zügigen Überarbeitung der Kulturdenkmalliste, nicht genannt. Die Breitbandversorgung soll im Freistaat weiter ausgebaut werden, Programme zur Modernisierung der Wärmeerzeugung und zur Verbesserung der Energieeffizienz möchte man voranbringen, zudem wollen sich die Koalitionspartner beim Bund für eine Reform der Grundsteuer einsetzen.

Der vdw Sachsen sieht im von CDU und SPD Sachsen vorgestellten Koalitionsvertrag eine gute Grundlage, der aber dringend konkretere Ankündigungen folgen müssen. „Die grundlegenden Ziele der künftigen Landesregierung im Bereich der Wohnungspolitik unterstützen wir“, erklärt Peter Stimpel, Mitglied des Verbandsvorstands, „wie der Weg zum Ziel allerdings konkret aussehen soll, bleibt im Koalitionsvertrag an vielen Stellen offen. Ich setze darauf, dass auch die neue Staatsregierung sich der zentralen Bedeutung einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bewusst ist, und freue mich auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.“

Die Fachausschüsse des vdw Sachsen: Fachausschuss Hausbewirtschaftung/Sozialmanagement

SERIE
Teil 6

Wer Wohnhäuser bewirtschaftet, der muss echte Allrounder-Fähigkeiten beweisen. Denn nicht nur das Haus verlangt nach großer Aufmerksamkeit, sondern auch seine Bewohner. In kaum einem Ausschuss werden so viele Themen gebündelt wie im Fachausschuss Hausbewirtschaftung/Sozialmanagement.

Wie geht man als Wohnungsunternehmen mit Mieterbeschwerden über zu laute Bettakrobatik der Nachbarn um? Welche Auswirkungen haben neue Regelungen zu den Energieausweisen und zum Mindestlohn? Was ist zu tun, wenn ein Mieter elektromagnetische Wellen erzeugt, um andere Hausbewohner zu mobben? Mit den vielen großen und kleinen Problemen rund um das Wohnen und die Betreuung der Mieter beschäftigt sich der Fachausschuss Hausbewirtschaftung und Sozialmanagement im vdw Sachsen. „Das Themenspektrum ist groß“, erklärt die Ausschussvorsitzende Rositha Künzel, die als Abteilungsleiterin Hausverwaltung in der Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH tätig ist. „Die Bandbreite reicht von der praktischen Umsetzung neuer Gesetze über den Umgang mit schwierigen Mietern bis hin zur optimalen Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort.“

Im Mittelpunkt der Ausschussarbeit steht der Erfahrungsaustausch zu allem, was im Mietshaus so anfällt. „Wohnungsabnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Mietverträge sind häufig Thema bei uns“, fasst Rositha Künzel zusammen, „auch mit rechtlichen Regelungen wie Wohngeldgesetz, Heizkostenverordnung und Schornsteinfegergesetz beschäftigen wir uns intensiv, um praktikable Lösungen für die tägliche Arbeit zu diskutieren.“ Ein wichtiges Thema im Ausschuss ist auch der richtige Um-

gang mit sozial schwachen und hilfsbedürftigen Bewohnern. „Es ist Teil unserer sozialen Verantwortung, dass wir auch mit schwierigen Mietern, etwa Alkohol- und Drogenabhängigen, Mietschuldnern oder anderweitig Hilfebedürftigen, intensiv gemeinsame Lösungen suchen. Hier ist der Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern besonders wichtig und wertvoll.“ Die Zusammenarbeit mit Jobcentern, Sozialämtern, Energieversorgern, Kabelbetreibern, Pflegediensten und den vielen weiteren wichtigen Partnern vor Ort ist ebenfalls ein zentrales Thema.

Aktuell beschäftigt den Fachausschuss besonders die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. „Wir sind uns einig, dass eine große Zentralisierung nicht günstig ist“, so Rositha Künzel. „In überschaubaren Quartieren mit Betreuung vor Ort kann die Integration am ehesten gelingen. Beispiele dafür gibt es bereits, ebenso Rahmenverträge in den Städten mit den Wohnungsgesellschaften.“ Auch bei diesem vielschichtigen Thema setzt der Ausschuss auf einen kontinuierlichen Erfahrungsaustausch.

„Es kommt uns in allen Bereichen zugute, dass im Fachausschuss sowohl kleine als auch große Unternehmen vertreten sind“, ist sich die Vorsitzende sicher. „Gerade für die kleineren Mitglieder ist es eine große Unterstützung, die auch sehr geschätzt wird.“ Der Ausschuss trifft sich nicht nur in Dresden, sondern besucht auch einzelne Unternehmen, um sich vor Ort über beispielhafte Projekte zu informieren. „Auch über unsere Sitzungstermine hinaus stehen wir stets in engem Kontakt, was mich sehr freut.“



DIE B&O GRUPPE STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

B&O ist als technischer Dienstleister bundesweit in folgenden Bereichen tätig:

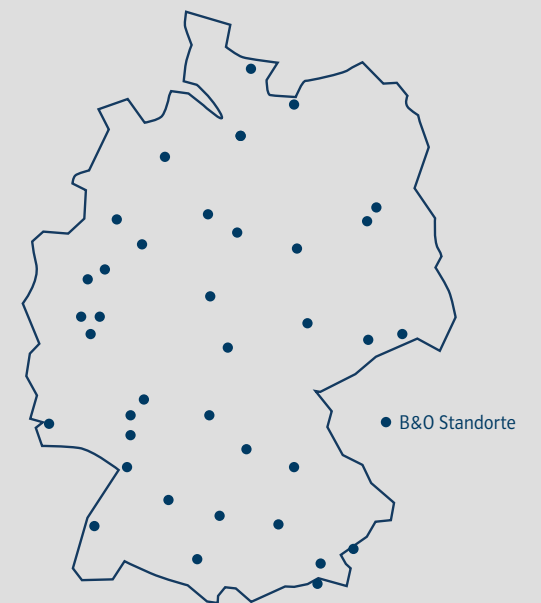
- Sanierung/Modernisierung: bewohnte und unbewohnte Objekte, energetische Sanierung
- Betreuung und Bestandspflege: Kleinreparaturmanagement und umfassende Instandsetzungsmaßnahmen
- Neubau/Holzbau: Kostenvorteile durch innovative Prozesse und hohem Vorfertigungsgrad, hoher energetischer Standard

Die B&O Gruppe betreut Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und börsennotierter Gesellschaften.

Wichtige Eckpfeiler der B&O Philosophie sind:

- Kundenorientierung
- Prozessoptimierung
- regionale Verankerung

Durch innovative Verfahren können B&O-Handwerkerteams eine Leerwohnungssanierungen innerhalb von 20 Tagen garantieren. Mit erfolgten Reparaturen binnen vier Tagen nach Mieteranruf setzt B&O neue Standards in der Branche. Mit standardisierten Pilotprojekten wie dem „3-Tage-Bad“ weist B&O den Weg für zukunftsfähiges Renovieren von großen Wohnungsbeständen.



B&O GRUPPE · www.bo-wohnungswirtschaft.de

ANZEIGE

„Geht nicht gibt's nicht!“



verband GdW auf Bundesebene für die Belange der Wohnungswirtschaft. „Geht nicht gibt's nicht!“, das war stets ihr Motto.

In die Wohnungswirtschaft kam Jutta Vetterlein als Quereinsteigerin. Nach einer kaufmännischen Ausbildung im VEB Wägetechnik Grimma war sie bis zur Wende im Chemieanlagenbaukombinat Leipzig-Grimma tätig. 1990 wechselte sie in die Stadtverwaltung Grimma und sah als Büroleiterin in den kommenden acht Jahren mehrere Bürgermeister kommen und gehen. 1998 übernahm sie die Geschäftsführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in schwierigen Zeiten: Abrisse in den Wohngebieten Grimma-Süd und Grimma-West standen an, umfangreiche Sanierungen ebenso. Außerdem galt es, Einzelobjekte im denkmalgeschützten innerstädtischen Bereich zu bewahren und in eine gute Zukunft zu führen. Dabei kamen ihr gleich zwei schwere Hochwasser in den Jahren 2002 und 2013 in die Quere, die viel Zerstörung anrichteten. Manche der innerstädtischen Häuser mussten so insgesamt dreimal hintereinander saniert bzw. instand gesetzt werden.

Doch Jutta Vetterlein gab nie auf. Sie meisterte gemeinsam mit ihren Mitarbeitern alle Herausforderungen, stand stets in Kontakt mit ihren Mietern und nahm sich trotz hoher Arbeitsbelastung immer die Zeit, auch Termine in ihrer Funktion als Vorstandsvorsitzende des vdw Sachsen in Dresden und im gesamten Freistaat wahrzunehmen.

Nun, nach ihrem 65. Geburtstag, wechselt Jutta Vetterlein in den Ruhestand. Mit dem Thema Mehrgenerationswohnen, das ihr stets besonders am Herzen lag, wird sie aber auch künftig verstärkt zu tun haben: Ihr Ehemann, ihre inzwischen über 90 Jahre alte Mutter und die Familie ihres Sohnes inklusive zweier Enkelkinder freuen sich schon, dass sie künftig mehr Zeit mit ihr verbringen können.

Der vdw Sachsen dankt Jutta Vetterlein für ihr vielseitiges Engagement und wünscht für den neuen Lebensabschnitt alles Gute.

16 Jahre lang stand Jutta Vetterlein an der Spitze der Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft. Als Vorstandsmitglied des vdw Sachsen gestaltete sie zudem viele Jahre die Verbandsarbeit mit. Nun wechselt die 65-Jährige in den Ruhestand.

Leise Töne sind ihre Sache nicht. Wenn Jutta Vetterlein sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung, vernünftige wohnungspolitische Rahmenbedingungen oder die Interessen ihrer Mieter in Grimma einsetzt, dann vertritt sie ihre Standpunkte leidenschaftlich und mit Nachdruck. Durchsetzungsstark, aber immer auch kompromissbereit und mit der ihr eigenen Herzlichkeit prägte sie viele Jahre das Gesicht der Muldestadt Grimma wesentlich mit, zudem engagierte sie sich im Vorstandsvorsitz des vdw Sachsen auf Landesebene sowie als Delegierte beim Dach-

vdw Sachsen gratuliert

Im ersten Quartal des Jahres 2015 feiern zwei Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen einen runden Geburtstag:

- **Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Grimma-Dürreitzschen (25 Jahre)**
- **ed Verwaltungsgesellschaft mbH, Zwickau (20 Jahre)**

Ein besonderes Jubiläum begeht zudem die CAPAROL Farben Lacke Bautenschutz GmbH: Das Unternehmen, das seit vielen Jahren Fördermitglied des vdw Sachsen ist, wird 120 Jahre alt. Vorstandsvorsitzende und Verbandsausschuss gratulieren herzlich zu den Jubiläen, wünschen auch in Zukunft viel Erfolg und freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Spenden für Vereine in Grimma und Oederan

Auch in diesem Jahr möchte der vdw Sachsen mit zwei Spenden die Arbeit von Vereinen würdigen, die sich in besonderem Maße für das Gemeinwohl einsetzen. Eine Spende erhält diesmal der Mehrgenerationswohnen e. V. in Grimma, der sich unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ seit mehr als 20 Jahren mit viel Engagement um die Betreuung von Senioren in ihrem Wohnumfeld kümmert. Eine weitere Spende geht an den BEGLEITENDE HÄNDE e. V., der das Hospiz „Ellen-Gorlow-Haus“ in Oederan betreibt und mit bewundernswerter Kraft schwerkranke Menschen in der letzten Phase ihres Lebens begleitet. Der vdw Sachsen verzichtet zugunsten der Spenden für Grimma und Oederan auf Weihnachts- und Neujahrsgrüße und bittet Sie, die beiden Projekte zu unterstützen.

Maßgeschneiderte
Multimediaversorgung und
Telekommunikationsdienste



FTTB – Glasfaser bis in Ihr Haus

Die Zukunft ist Glasfaser – die modernste Infrastruktur für Ihre Wohnanlage

Eine zukunftssichere Multimediaversorgung, schnelle Internetanbindungen und hohe Übertragungsbandbreiten lassen sich nur mit Glasfasernetzen realisieren. Wir errichten und betreiben für Sie diese leistungsfähigen, modernen Infrastrukturen. Profitieren auch Sie von unserer generationenübergreifenden Multimediaversorgung und den Telekommunikationsdiensten.

- ✓ Lokale Versorgungslösungen
- ✓ Nachhaltige Alternative zum herkömmlichen Kabelanschluss
- ✓ Individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Geschäfts- und Betriebsmodelle

Wir beraten Sie gerne!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de

pepcom

EIN NEUBAU IN HOLZBAUWEISE

In Stollberg entsteht derzeit ein mehrgeschossiges Wohnhaus in Holzbauweise. Das Projekt der Gesellschaft für Wohnungsbau (GfW) ist ein Novum in der sächsischen Wohnungswirtschaft.

Auf den ersten Blick wirkt es wie eine ganz normale Baustelle. Doch an der Hartensteiner Straße in Stollberg entsteht gerade etwas ganz Besonderes: Sachsens erstes mehrgeschossiges Wohnhaus in Holzbauweise. „Wir betreten damit Neuland“, sagt Georg Grajewski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Wohnungsbau (GfW) Stollberg, „und das gleich im doppelten Sinne: Zum einen

lichen Baustoff Holz haben wir uns entschieden, weil es ein nachwachsender Rohstoff ist, der uns auch in Sachen Klimabilanz überzeugt hat.“

Die Holzbauweise im Wohnungsbau bringt noch weitere Vorteile mit sich. „Holz schafft ein besseres Raumklima in den Wohnungen und ist für Menschen, die allergisch auf bestimmte andere Baustoffe reagieren, eine interessante Alternative“, betont Georg Grajewski. „Zudem ist damit ein sehr energieeffizientes Bauen möglich und die Heizkosten sinken.“ Eine Einsparung der Betriebskosten zwischen 50 und 60 Prozent im Vergleich zu den anderen Bestandswohnungen sei realistisch. Zudem wurde bei der Konzeption des Hauses auf Barrierefreiheit geachtet.

Ein solches Pilotprojekt stellt alle am Bau Beteiligten vor neue Herausforderungen. So müssen zum Beispiel bei der Erfüllung von Auflagen, etwa in den Bereichen Brand- und Schallschutz, andere Wege gegangen werden. „Das erfordert einen überdurchschnittlich hohen Planungsaufwand“, sagt Uwe Heinrich, Geschäftsführer des verantwortlichen Architekturbüros Skirl + Heinrich. „Dafür eröffnet Holz viele Gestaltungsmöglichkeiten, die andere Baustoffe so nicht ermöglichen.“ Das Beispiel könnte schon bald Schule machen. „Der Holzbau ist in der Wohnungswirtschaft angekommen“, so Jochen Töpfer, Geschäftsführer des Generalübernehmers B&O Wohnungswirtschaft GmbH. „Das zeigen auch die Großprojekte, die die B&O Gruppe 2015 in Tübingen und Offenbach realisieren wird.“

Rund 1,3 Millionen Euro investiert die GfW in das Wohnhaus mit vier Etagen. Im Februar 2015 sollen die ersten Mieter einziehen. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist jetzt schon groß. „Wir haben bereits viele Anfragen bekommen, für einige Wohnungen gibt es sogar schon mehrere Interessenten“, so GfW-Geschäftsführer Georg Grajewski. Mit dem Mehrfamilienhaus in Holzbauweise will das Wohnungsunternehmen ein Zeichen setzen. „Wir wollen das Wort Nachhaltigkeit nicht nur sprechen, sondern auch leben“, betont Grajewski.



ist das Projekt unser erster Neubau, nachdem wir uns bisher sehr stark auf Sanierung und Teilrückbau konzentriert haben. Zum anderen setzen wir mit dem Baustoff Holz ein Pilotprojekt um, das es so in Sachsen noch nicht gegeben hat.“

Das „Holzhaus“, in dem bis zu acht Wohnungen entstehen, wird in

Systembauweise erbaut. Ganze Wandelemente werden unter kontrollierten Bedingungen im Werk vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle montiert. Neu ist dabei, dass auf Beton und künstliche Baustoffe fast komplett verzichtet wird. Die Bauweise verkürzt zudem die Bauzeit erheblich. „Da die Elemente bereits mit fertiger Fassade und eingebauten Fenstern geliefert werden, ist auch ein sofortiger Ausbau, unabhängig von der Jahreszeit, möglich“, erklärt Martin Jungandreas, Prokurist des Generalübernehmers B&O Wohnungswirtschaft GmbH. „Für den natür-



Der Generationen-Anschluss

Multimediaversorgung und Telekommunikation aus einer Hand

Unsere Produkte

- Fernseh- & Hörfunkversorgung
- Internet & Telefonie
- Mieterinformationskanäle
- Smart-Home
- Hausnotruf & Sicherheit
- Fernablesung und Energiemanagement

Unsere Technik

- Glasfasernetze
- Kabelanschluss
- Satellitenempfang
- Sat-ZF Lösungen
- Breitbandverteilanlagen

Unsere Leistungen

- Individuelle Beratung
- Detaillierte technische Analyse
- Entwicklung von Betriebs- und Geschäftsmodellen
- Errichtung und Finanzierung von Multimedienetzwerken
- Kompletter Betrieb

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de

pepcom

„DU HAST EIN SCHÖNES HAUS GEBAUT.“

Bunt, modern und doch traditionell ist das Kornmarkthaus der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft (BWB) geworden. Im Herzen der Stadt schließt das neue Wohn- und Geschäftshaus nach vielen Jahren Ungewissheit eine städtebauliche Lücke.

Wo einst ein massiver Betonklotz das Stadtbild Bautzens prägte, ist jetzt ein architektonisches Bindeglied zwischen historischem und modernem Wohnungsbau entstanden. Das neue Kornmarkthaus – es war eine große Herausforderung in Sachen Stadtentwicklung. „Du hast ein schönes Haus gebaut“, sagte ein 3-jähriges Mädchen zu mir“, erinnert sich Dr. Regine Rohark, Geschäftsführerin der BWB, an ein besonderes Lob unter den vielen emotionalen Reaktionen der Bautzener auf den Neubau. „Für uns war das Ziel, nicht nur zweckmäßige, sondern auch hochwertige Architektur zu bauen, weil es sich um einen sehr markanten Punkt in Bautzen handelt.“

Als um die Jahrtausendwende das 13-geschossige ehemalige „Haus der Mode“ wegen mangelnden Brandschutzes abgerissen werden musste, herrschte lange Zeit Unklarheit, was mit der

Lücke im Stadtbild geschehen soll. „Ich habe darum gekämpft, dass das Grundstück zunächst leer bleiben kann“, bewahrte die BWB-Chefin die Ruhe. „Stadtentwicklung braucht ihre Zeit.“ 2010 wurde dann der Entschluss gefasst, das Areal wieder zu bebauen. In Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Architekten

entstand das Konzept für ein Gebäude, das sich perfekt in die bestehende Umgebung einfügt. „Das Haus besteht aus zwei Baukörpern, die miteinander aber eins werden“, erklärt Dr. Regine Rohark. „Der nördliche Gebäudeteil schafft die Verbindung zur älteren Bebauung Bautzens, auch in den Geschosshöhen. Der südliche Teil, der sogenannte ‚Kubus‘, bringt die moderne Architektur zur Geltung.“

Seit Oktober haben die ersten Geschäfte, Ärzte und Mieter auf sechs Etagen Leben in das neue Kornmarkthaus gebracht. Fast alle verfügbaren Einheiten konnten bereits vermietet werden. Insgesamt hat die BWB rund 18 Millionen Euro in das Kornmarkthaus investiert und es in nur vier Jahren von der Idee bis zur Schlüsselübergabe umgesetzt. „Wir sind punktgenau im Zeit- und Kostenplan geblieben“, sagt Dr. Regine Rohark und man merkt ihr

an, dass das neu entstandene Haus für sie etwas ganz Besonderes ist. „Man will sich doch nicht immer bloß um Balkonanbauten und Legionellen-Prüfung kümmern. Ein solches Projekt bringt Schwung in den Laden und schweißt das Team zusammen. Am Ende sind alle stolz auf das gemeinsam Erreichte und für die Stadt ist es ebenso gut.“



DAS KRAFTWERK IM KELLER

Die Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH (WGD) geht neue Wege bei der Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung. Mehrere Häuser der WGD beziehen ihre Energie ab sofort aus einem eigenen Miniblockheizkraftwerk.

Der blau-graue, kühlschrankgroße Kasten im Keller brummt gemütlich vor sich hin, zahlreiche silbern glänzende Rohre winden sich durch den kleinen Raum und auch einige Kabel münden in dem kleinen Wunderschrank. Erst vor wenigen Wochen ist das sogenannte Blockheizkraftwerk (BHKW) in dem Mehrfamilienhaus in der Käthe-Kollwitz-Straße in Betrieb gegangen. Der Clou daran: Das neue Minikraftwerk versorgt die Wohnungen nicht nur mit warmem Wasser und beheizt sie, sondern liefert auch haus-eigenen Strom.

Das BHKW arbeitet dabei nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Das bedeutet, es wird nur einmal Energie verbraucht, um sowohl Strom als auch Wärme zu erzeugen. Ein Erdgas-Verbrennungsmotor treibt einen Generator an, der den Strom produziert. Die dabei entstehende Wärme kann auf kurzem Wege der Heizungsanlage zugeführt werden. Der Umstieg auf das Minikraftwerk

wurde möglich, weil der bestehende Versorgungsvertrag ausgelaufen ist. „Wir hatten bisher eine Gasheizung laufen und wollten nun gern neue Wege gehen“, erklärt WGD-Geschäftsführer André Planer den Grundgedanken. „Für das Blockheizkraftwerk haben wir uns entschieden, um unseren Mietern neben der Wärmeversorgung auch die Möglichkeit der Stromversorgung anbieten zu können.“

Einen geeigneten Partner hat man schließlich mit dem kommunalen Energieversorger Technische Werke Delitzsch GmbH (TWD) gefunden, der die Anlage aufgebaut hat und nun betreibt. „Wir haben mit dem Versorger einen Vertrag über 15 Jahre abgeschlossen.“ In dieser Zeit soll die Anlage bis zu zehn Prozent weniger Erdgas verbrauchen und umweltschonenden Strom erzeugen. „Für die Mieter wird dabei auch der Strom preiswerter“, so Planer. In Spitzenlasten und bei möglichen Ausfällen des Minikraftwerks stehen noch zwei Gasbrennwertkessel zur Verfügung, die dann die Versorgung absichern.

Für die WGD ist es das erste Blockheizkraftwerk im Bestand. Es kann eine

elektrische Leistung von maximal 20 Kilowatt und bis zu 40 Kilowatt Wärmeleistung liefern. Bei der feierlichen Inbetriebnahme im September nutzten die Mieter der 89 angeschlossenen Wohnungen die Gelegenheit, ihre neue Energiequelle kennenzulernen.



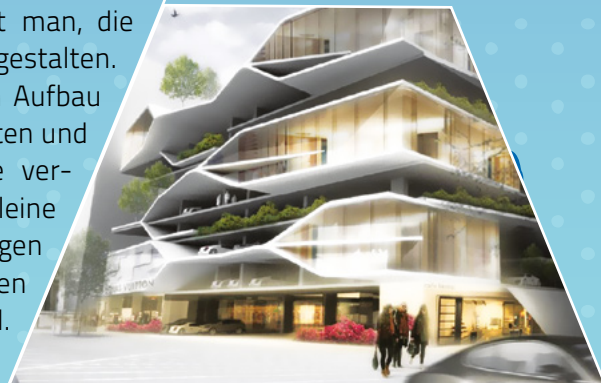
Mieter wegen Geruchs gekündigt



Weil seine Vermieterin ihn buchstäblich nicht mehr riechen konnte, muss ein Rentner aus Bonn sich jetzt eine neue Wohnung suchen. Der 83-Jährige hatte sich seit Jahren mit ‚Pferdesalbe‘ eingerieben und damit für unangenehme Düfte im Haus gesorgt. Die 89-jährige Vermieterin fühlte sich von dem „süßen und modrigen Geruch“ belastigt. Von Kopfschmerzen geplagt und nach zahllosen schlaflosen Nächten strengte die Frau eine Räumungsklage gegen den „stinkenden“ Mieter an – und das Bonner Amtsgericht gab ihr recht. Ein eigens vom Gericht beauftragter Geruchsgutachter erschnüffelte im Haus ein Gemisch aus Pferdesalbe, altem Schuhputzzeug und Reinigungsmitteln. Laut Urteil stellt diese extreme Geruchsbelästigung eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung dar, was eine Kündigung rechtfertigt. Der 83-Jährige muss nun nach 54 Jahren aus seiner Wohnung ausziehen. Wegen des hohen Alters und der Gebrechlichkeit des Mannes hat ihm das Gericht aber eine Räumungsfrist von einem Jahr gewährt.

Angeichts steigender Grundstückspreise in den Innenstädten werden jetzt in Deutschland sogar Parkhäuser zu Wohnhäusern umgebaut. Gleich in mehreren Großstädten laufen Pilotprojekte dazu. Am Beispiel des Karstadt-Parkhauses in Frankfurt am Main entstand ein Entwurf für einen futuristisch anmutenden Mix aus Park-, Geschäfts- und Wohnhaus. Dafür müsse man nur ein paar Deckenkonstruktionen verändern, Wohneinheiten einbauen und moderne Glasfronten installieren, so die Projektentwickler. In Köln plant man, die beiden Obergeschosse eines Parkhauses umzugestalten. Konkret heißt das: Parkdecks abreißen, einen neuen Aufbau mit den über 30 Wohnungen und extra Zugang errichten und dem ganzen Gebäude eine neue schicke Fassade verpassen. Bereits gebaut wird in Hamburg, wo sogar kleine Reihenhäuser auf dem oberen Deck eines zweistöckigen Parkhauses entstehen. Die Häuser besitzen einen speziellen Holzrahmenbau, damit sie leicht genug sind. Das verbliebene Parkdeck darunter wurde mit Stahlgittern verstärkt.

Wenn das Parkhaus zum Wohnhaus wird



Schöner wohnen im Leuchtturm



Sie stehen wie ein Fels in der Brandung, sind bis zu 200 Jahre alt und haben ihre Glanzzeit zumeist schon hinter sich – griechische Leuchttürme. Einst als überlebenswichtige Navigationshilfe für die Schifffahrt erbaut, sind viele der Anlagen im modernen 21. Jahrhundert unnütz geworden und dem Verfall ausgeliefert. Weil dem krisengebeutelten Griechenland das Geld zur Sanierung der knapp 1.300 Leuchttürme im Mittelmeer fehlt, soll ein Großteil nun vermietet werden. Die griechische Marine plant Behördenangaben zufolge, Patenschaften an Privatpersonen und Unternehmen zu vergeben, wenn diese im Gegenzug die Sanierung übernehmen. So sollen Wohnungen geschaffen werden, die zum Beispiel auch von Urlaubern genutzt werden könnten. Eine klassische Monatsmiete würde nicht veranschlagt, so die Behörde. Zu beachten wäre aber noch, dass die meisten Leuchttürme sehr abgeschieden von jeglicher Zivilisation liegen. Ein Umzug in solch eine ungewöhnliche Mietwohnung ist daher wohl nur für echte Robinson-Crusoe-Fans zu empfehlen.

Wer die Strapazen eines Umzugs auf sich nimmt, sollte sich vorher genau überlegt haben, warum er das macht. Die Deutschen scheinen dabei sehr romantisch veranlagt zu sein. Eine Studie ergab, dass wir häufiger aus Liebe umziehen als für den Job. Laut der Umfrage des Immobilienportals „Immonet“ und des Meinungsforschungsinstituts „forsa“ haben 49 Prozent der Befragten schon einmal ihrem Partner zuliebe den Wohnort gewechselt. Für einen neuen Job packten hingegen nur 26 Prozent mindestens einmal ihre Sachen. Der Wunsch nach mehr Platz in den eigenen vier Wänden ist für 19 Prozent Grund genug, eine neue Bleibe zu beziehen. Besonders die Frauen lassen sich vom Herzen leiten. Der Studie zufolge sind schon mehr als die Hälfte der befragten Frauen ihrer Liebe per Umzug gefolgt. Die Männer wechseln hauptsächlich für ihren Arbeitgeber den Wohnsitz. Besonders mobil zeigten sich die Norddeutschen mit durchschnittlich knapp fünf Umzügen in ihrem Leben, während die Menschen im Osten Deutschlands heimatverbundener sind und nur etwa vier Mal umziehen.

Herzenssache: Liebe ist häufigster Umzugsgrund



Für weitere Informationen zum Seminar und Buchungsanfragen steht Ihnen Dr. Thomas Hesse, Referent für Marketing, Kommunikation und Bildung, gern zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 0351 49 177-17 sowie per E-Mail unter kommunikation@vdw-sachsen.de. Weitere Seminarangebote finden Sie unter www.vdw-sachsen.de.



Für die Fach- und Führungskräfte der sächsischen Wohnungswirtschaft im Bereich Rechnungswesen/Controlling bietet der vdw Sachsen deshalb am 27. Januar 2015 ein Spezialseminar zu diesem Thema an. Geleitet wird es von Ingeborg Esser, die als Hauptgeschäftsführerin und Referatsleiterin Steuerrecht, Prüfungswesen und innere Verwaltung des GdW Bundesverband deutscher Woh-

Wandel, ökologische Energiewende, Nachwuchsförderung oder neue Geschäftsmodelle im digitalen Zeitalter bewerben. Alle Infos zum Wettbewerb finden Sie unter folgender Adresse: www.dw-zukunftspreis.de.

ERMINE

VDW AKTUELL

Seite : 23

SAVE THE DATE: SEMINARTERMINE JANUAR BIS MÄRZ 2015

JANUAR

Acht / Neun

BWL/Rechnungswesen/Steuern
Recht

MI 07.01.2015

Aktuelle Steuern rund um die Immobilie RA Andreas Atzenbeck

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 207,00 € (für Mitglieder) 311,00 € (für Nichtmitglieder)

Recht
Bauen & Technik

DO 08.01.2015

Die rechtssichere Wohnungsabnahme RA Detlef Wendt

Uhrzeit 08.30 – 15.30 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 359,00 € (für Nichtmitglieder)

BWL/Rechnungswesen/Steuern
Management

MI 14.01.2015

Spezialfragen der Finanzierung für Wohnungs- und Immobilienunternehmen Dipl.-Kffr. Ines Manzel

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 359,00 € (für Nichtmitglieder)

Gesundheit
Marketing & Kommunikation

DO 15.01.2015

„Wie es in ein Haus hinein schallt, so ...“. Ihre souveräne Stimme in der Wohnungswirtschaft! Dipl.-Päd. Uwe Hiob

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 219,00 € (für Mitglieder) 329,00 € (Nichtmitglieder)

Jung & Smart

DI 20.01.2015

„Azubi-Knigge“ – authentisch und professionell in der Arbeitswelt auftreten Prof. Dr. Sabine Kirschenbauer

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 224,00 € (für Mitglieder) 336,00 € (für Nichtmitglieder)

JANUAR

vdw

MI 21.01.2015 Bauen & Technik
BWL/Rechnungswesen/Steuern

Langfristige Instandhaltungsplanung für Immobilien – Blickrichtung 2040 Dipl.-Kfm. Michael Stolz

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 224,00 € (für Mitglieder) 336,00 € (für Nichtmitglieder)

Marketing & Kommunikation
Bauen & Technik

DO 22.01.2015

Mobilität und Vernetzung – „Innovative Wohnungsabnahme PLUS mit easysquare“ Dipl.-Ing. Jens Kramer

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 360,00 € (Nichtmitglieder)

Bauen & Technik
Management

MI 28.01.2015

Bauschäden an Flachdächern, Dachterrassen und Balkonen – was tun? Dipl.-Ing. Jörg Hofmann

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 359,00 € (für Nichtmitglieder)

Gesundheit
Management

DO 29.01.2015

Bevor es brennt! – „Burnout Prävention“ Dipl.-Päd. Petrun Grafe

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 211,00 € (für Mitglieder) 317,00 € (für Nichtmitglieder)

MÄRZ

vdw

MI 04.03.2015 Bauen & Technik
Recht

Energetische Modernisierung & Co. – praktische Tipps und Erfahrungen nach 2 Jahren Mietrechtsreform RA Falk Güttler

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 219,00 € (für Mitglieder) 329,00 € (für Nichtmitglieder)

EDV
Management

DO 05.03.2015

Perfekt in MS Office (2. Termin) Dipl.-Ing. Kerstin Horn

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 216,00 € (für Mitglieder) 324,00 € (für Nichtmitglieder)

BWL/Rechnungswesen/Steuern
Management

DO 12.03.2015

Intensivkurs Rechnungswesen Dipl.-Kffr. Ines Manzel

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 359,00 € (für Nichtmitglieder)

Marketing & Kommunikation
Bauen & Technik

MI 18.03.2015

Kunst am Bau – Fassadenkunst für sich neu entdecken Kfm. Patrick Kleinschmidt

Uhrzeit 09.00 – 14.30 Uhr

Kosten 194,00 € (für Mitglieder) 291,00 € (für Nichtmitglieder)

MÄRZ

Zwölf / Dreizehn

Gesundheit
Hausbewirtschaftung & Sozialmanagement

DO 19.03.2015

Wertschätzender Umgang mit älteren Mietern – „Schwerpunkt: Demenzerkrankungen“ IVA-Trainerin, Ines Schäbitz

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 203,00 € (für Mitglieder) 305,00 € (für Nichtmitglieder)

Hausbewirtschaftung & Sozialmanagement
Marketing & Kommunikation

MI 25.03.2015

Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten Dipl.-Psych. Robert Montau

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 228,00 € (für Mitglieder) 342,00 € (für Nichtmitglieder)

Recht
Hausbewirtschaftung & Sozialmanagement

DO 26.03.2015

Lärm, Randalie, Beleidigung und Verwahrlosung bei Mietverhältnissen RA Detlef Wendt

Uhrzeit 08.30 – 15.30 Uhr

Kosten 240,00 € (für Mitglieder) 359,00 € (für Nichtmitglieder)

Jung & Smart

MO 30.03.2015

Intensiver Vorbereitungslehrgang für die IHK-Abschlussprüfung im Bereich: „Rechnungswesen“ Dr. Dirk Wenzel

Uhrzeit 09.00 – 16.00 Uhr

Kosten 327,00 € (für Mitglieder) 490,00 € (für Nichtmitglieder)

Jung & Smart

DI 31.03.2015



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