DAS MAGAZIN 3.2018

A01 K11 T20 U21 E05 L12 L12

AKTUELL

ZWISCHEN VERDICHTUNG UND LEERSTAND

WAS BRINGEN DIE ERGEBNISSE DES „WOHNGIPFELS“ FÜR SACHSEN?

AKTUELL

Die Wohnungswirtschaft Sachsen vdw

DAS NEUE MIETRECHTSPAKET

Fragen an Rita Hagl-Kehl, Staatssekretärin im Bundesjustizministerium

NA, KLINGELT'S?

Neue Absurditäten rund um die DSGVO

Editorial

Ein spannendes Jahr liegt so gut wie hinter uns. Die politischen Verhältnisse im Bund kamen nicht in ruhiges Fahrwasser und die Wellen, so viel ist sicher, werden in Berlin weiter hochschlagen. Die Wohnungswirtschaft, die Branche, die wie kaum eine andere Verlässlichkeit und Konstanz benötigt und noch nicht einmal ein eigenes Ministerium hat, wurde in Berlin beinahe zum Spielball persönlicher Eitelkeiten. Dass das Ressort eines Staatssekretärs, der für Bauen und Wohnen zuständig ist, aufgegeben bzw. mit dem für Terrorismusabwehr zusammengelegt werden sollte, klingt vielleicht komisch, ist aber so absurd wie traurig. Zum Glück besinnt man sich zeitweise dann doch auf die Vernunft. Der genannte Staatssekretär mit seinem Ressort ist geblieben. Sie können hier in diesem Magazin ein Interview mit ihm lesen und auch das Titelthema widmet sich dem, was die Bundesregierung mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorhat.

Und diese Pläne sind durchaus ambitioniert. Das müssen sie auch, aber auch hier muss immer aufgepasst werden, dass das Schwarz-Weiß-Denken nicht die Überhand gewinnt und dass man seriöses Streben nicht in den Schatten von einzelnen Nimmersatten stellt. Es darf auch nicht vergessen werden, dass die Republik nicht nur aus München, Düsseldorf, Berlin und Hamburg besteht. Natürlich gibt es in Sachsen mit Städten wie Dresden und Leipzig Metropolen, in denen sich immer mehr Menschen auf immer weniger Wohnungen konzentrieren. Hier müssen Lösungen her, und gerade unsere Mitgliedsunternehmen wie die LWB in Leipzig und die WiD in Dresden stehen dafür.

Doch gerade auch außerhalb der Metropolen ist Hilfe nötig. Das ist ein Mantra, das sich inzwischen seit Jahren durch unsere Verbandsarbeit zieht. Wir haben das Glück bzw. die Chance, dass die Menschen weniger wechselhaft sind als die Politik. Sie kehren ihrem Zuhause nicht aus bloßen Launen den Rücken, sondern nur, wenn sie die gewünschten Bedingungen, eine funktionierende Infrastruktur und eine schöne Wohnung, nicht mehr vorfinden oder keine Perspektive darauf sehen. Bezahlbar sind die Wohnungen auf dem Land ganz sicher. Hier sind wir im Gegenteil schon in Dimensionen, wo die Mieten kaum noch wirtschaftlich sind bzw. die notwendigen Sanierungen, Erneuerungen oder Verschönerungen nicht mehr tragen. Dieser Kreislauf ist fatal, die pausenlos sprunghaft steigenden Baupreise inklusive immer knapper werdender Handwerker und anderer Fachkräfte tragen mit dazu bei. Es gibt daher nach wie vor sehr viel zu tun. In Sachsen stehen im kommenden Jahr die Landtagswahlen an, es bleibt also spannend. Zum Glück hat man auch hier erkannt, wie bedeutend die Wohnungswirtschaft ist. Kurzfristige Ankündigungen und Willensbekundungen helfen uns und den Menschen, die bei uns wohnen, aber nicht. Doch wir vertrauen in diesem Fall ebenfalls auf den Sieg der Vernunft.

Umso wichtiger ist es, dass die nun anstehende Weihnachtszeit im Zeichen von Besinnlichkeit und Ruhe im Kreise der Familie und der Freunde steht. Ich wünsche Ihnen und Ihren Lieben von Herzen, dass Sie die Gelegenheit dafür bekommen und nutzen. Das Blättern und Lesen in diesem Magazin sollten Sie dabei trotzdem nicht vergessen, denn es regt an und entspannt zugleich. Ein frohes Fest und auf ein erfolgreiches neues Jahr!

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor

Die Wohnungswirtschaft Sachsen
vdw

INHALT

2 EDITORIAL

3 INHALT/IMPRESSUM

4 TITELTHEMA
Zwischen Verdichtung und Leerstand:
Was bringen die Ergebnisse des „Wohngipfels" für Sachsen?

12 IM DIALOG
Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesinnenministerium

14 IM DIALOG
Rita Hagl-Kehl, Staatssekretärin im Bundesjustizministerium

16 SCHWERPUNKT
sic18: Hotspot für die Wohnungs- und Digitalwirtschaft

18 SCHWERPUNKT
Alter Verwalter! Neue Pflichten für Immobilienprofis

20 VERBANDSGESCHEHEN
• Neu im Verband: Julia Bläsner
• Fortsetzung des Projekts „Leitstelle Zuwanderung für KMU in Sachsen"
• Fachausschüsse on Tour
• „Es gilt, ein Zeichen zu setzen."

26 SCHWERPUNKT
Wenn der Datenschützer 3 x klingelt

28 ENGAGEMENT
• Freiberg: Die Mineralienhöfe – ein Edelstein für Freiberg
• Bernsdorf: Eine Sanierung, die mehr als Wohnraum schafft
• Schneeberg: Kleines Juwel mit großer Zukunft

36 FÖRDERMITGLIED
• tradu4you: Frischer Wind für Führung und Vertrieb

38 WELT UND WOHNEN
• Kurios: Wenn Bad und Küche zusammenwachsen
• BGH-Urteil: Widerspruchsrecht nach Zustimmung zur Mieterhöhung?
• Wohntrends: „Industrial Style" in der Küche
• Ranking: Hier sind WG-Zimmer für Studenten am günstigsten

40 TERMIN UND SEMINARE
• MIK 2019: Mitteldeutscher Immobilienkongress
• Wissen schafft Vorteile: Seminartipps

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:
vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Tel.: 0351 49177-0
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:
Alexander Müller, vdw Sachsen
Tel.: 0351 49177-21
Fax: 0351 49177-11
E-Mail: amueller@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

Anzeigen:
scharfe media GmbH
Tharandter Straße 31-33 – 01159 Dresden
Tel.: 0351 42031660
E-Mail: info@scharfe-media.de

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

Fotos und Illustrationen:
Nikada/iStock, JWackenhut/iStock, Pavlo Stavnichuk/iStock, WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, Geber86/iStock, Stadt Dresden, Kommunale Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH, Bau- und Gebäudeverwaltung Geringswalde GmbH, Natanil/iStock, monkeybusinessimages/iStock, Marko Förster, Thomas Köhler/photothek, undefined/iStock, / bokmok/Shutterstock, StGrafix/Shutterstock, Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft, Bernsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, tradu4you® gmbh, Dmitry Kalinovsky/Shutterstock, Twitter/@jarelloveless, Freedomz/Shutterstock, 2M media/Shutterstock, Leipziger Messe, DGLimages/Shutterstock, Toenne/Shutterstock, Pablo Scapinachis/ Shutterstock, vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr: 2018

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
17.05.2019

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

ZWISCHEN VERDICHTUNG UND LEERSTAND

WAS BRINGEN DIE ERGEBNISSE DES „WOHNGIPFELS“ FÜR SACHSEN?

Dresden, 25. Oktober. Rund 50 Interessenten sind an diesem etwas regnerischen Herbstabend ins Haus an der Kreuzkirche gekommen. Sie wollen reden – über Wohnungen. „Bürgerdialog Kommunaler Wohnungsbau“, so heißt das Forum, zu dem die Stadt Dresden und ihr neues kommunales Wohnungsunternehmen, die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, an diesem Abend eingeladen haben. Eines zeigt sich sehr schnell in der Diskussion: Das Grundansinnen, in der wachsenden Metropole Dresden schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen die Menschen voll und ganz. Aber sie haben Fragen zu den Details. Wie gelingt eine ausgewogene soziale Mischung im Wohngebäude, im Quartier, in der Stadt? Wie steuern WiD und Stadt Dresden, wer in welche der begehrten subventionierten Wohnungen einziehen kann? Und wie schafft man es, dass sich die Neubauten gut in die Umgebungsbebauung einfügen und keine zu große Bebauungsdichte entsteht, die die Lebensqualität langfristig beeinträchtigt?

„WIR ACHTEN BEI UNSEREN NEUBAUTEN SEHR GENAU DARAUF, DASS SIE SICH IN DIE BEREITS BESTEHENDEN STRUKTUREN GUT EINFÜGEN.“

Kontrastprogramm – nur eine Autostunde entfernt

Für Claudia Rentzsch und Ronald Schulze sind solche Themen ganz weit weg. Ihre Mieter stellen nicht die Frage, ob ein Neubau eine zu große Bebauungsdichte schafft. Stattdessen sind viele besorgt wegen des Wegzugs und Leerstands. Claudia Rentzsch hat im Juli die Geschäftsführung der Bau- und Gebäudeverwaltung Geringswalde GmbH (BGV) von ihrer Vorgängerin Ingrid Berthold übernommen, die in den Ruhestand gegangen ist. Ronald Schulze ist seit Oktober neuer Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH (KWG) und damit Nachfolger von Petra Hönicke, die ebenfalls in den Ruhestand gegangen ist. Nach dem Generationswechsel möchten die beiden neuen Chefs an die Arbeit ihrer Vorgängerinnen anknüpfen und die Wohnungsbestände der Unternehmen langfristig zukunftsfähig weiterentwickeln. Sie haben auch viele Ideen dafür. Aber sie kämpfen mit den großen Nachteilen, die der ländliche Raum mit sich bringt.

Den Mangel verwalten – an Wohnungen oder an Mietern

Krasser könnten die Gegensätze auf den Wohnungsmärkten in Sachsen nicht sein. In der Boom-Metropole Dresden muss einem teilweise vorherrschenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen auf sozial verantwortliche Weise begegnet werden. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt will die vor einem Jahr neu gegründete kommunale Gesellschaft WiD in den nächsten vier bis fünf Jahren 800 neue Sozialwohnungen bauen. Ein Kraftakt unter schwierigen Bedingungen. In ländlich geprägten Orten wie Geringswalde oder Gröditz dagegen herrscht kein Mangel an Wohnungen, sondern ein Mangel an Mietern. Und der ist noch viel dramatischer, weil mit ihm in Größenordnungen fehlende Mieteinnahmen einhergehen, die neue Investitionen in Wohnraum fast unmöglich machen, was den ländlichen Raum noch mehr schwächt.

Es geht los

In der Dresdner Ulmenstraße feierte die WiD vor wenigen Wochen den ersten Spatenstich für ihr erstes Neubauprojekt. „Nach kleineren Startschwierigkeiten geht es nun los“, freut sich WiD-Geschäftsführer Steffen Jäckel. „Ich bin froh, dass das Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau des Freistaats noch etwas angepasst wurde, damit es vor Ort auch praktikabel ist.“ 22 Wohnungen unterschiedlicher Größe werden hier im Stadtteil Leuben entstehen, das nächste Projekt am Nickerner Weg steht auch schon in den Startlöchern. Insgesamt 20 Standorte werden in den nächsten Jahren bebaut. Doch die WiD macht nicht die Fehler, die in früheren Jahrzehnten beim sozialen Wohnungsbau in Deutschland begangen wurden. „Wir achten bei den Neubauten sehr genau darauf, dass sie sich in die bereits bestehenden Strukturen gut einfügen“, betont Steffen Jäckel. „Das gilt sowohl für die Einbindung der Architektur in die ortstypischen Bebauungen vor Ort als auch für die sozialen Strukturen.“ Am Nickerner Weg zum Beispiel werden in einem Umfeld von Einfamilien- und Reihenhäusern eher kleinteilig 48 Wohnungen in vier Häusern entstehen, die vorrangig für Familien gedacht sind. „Hier würden wir zum Beispiel kein Hochhaus mit Single-Wohnungen bauen.“

„IN EINER WACHSENDEN STADT IST DIE GRUNDSTÜCKSSUCHE NATÜRLICH AB EINEM GEWISSEN PUNKT KEIN WUNSCHKONZERT MEHR.“

Verdichtung nach Maß

Jede Neubebauung bedeutet dennoch eine Verdichtung. In vielen Großstädten geht dies schon heute zu Lasten der Lebensqualität. „Bei unseren Projekten wird das nicht so sein“, sagt WiD-Chef Steffen Jäckel. „Alle Grundstücke waren auch früher in der Stadtgeschichte schon bebaut. In der Johannstadt zum Beispiel war die Bebauungsdichte früher sogar noch viel höher.“ Sowohl das kommunale Unternehmen WiD als auch die Stadt selbst steuern diesen Prozess aktiv. „Wenn wir baulich verdichten, wägen wir immer genau ab“, sagt Sozialbürgermeisterin Dr. Klaudia Kristin Kaufmann (Linke), die als Beigeordnete im Rathaus auch für das Thema Wohnen zuständig ist. „Die Grundstücke für die aktuell geplanten 20 Neubau-Standorte wurden sorgfältig ausgewählt und sind gut verteilt über das Stadtgebiet.“ Doch die Anzahl verfügbarer Flächen wird naturgemäß immer kleiner. „In einer wachsenden Stadt ist das natürlich ab einem gewissen Punkt kein Wunschkonzert mehr. Derzeit läuft die Suche nach weiteren Grundstücken und wir werden uns wohl auch auf dem freien Markt umschauen müssen, der aktuell relativ überhitzt ist.“ Hier wird die Landeshauptstadt in absehbarer Zeit weitere Hilfe benötigen. Interessiert verfolgte die Kommunalpolitikerin in diesem Zusammenhang den Wohngipfel in Berlin.

Der von der Bundesregierung vorgestellte Maßnahmenkatalog widmet sich unter anderem auch der Frage, wo denn in den Metropolen die Grundstücke für neuen sozialen Wohnungsbau in Größenordnungen herkommen sollen. Ein Lösungsansatz: Bundeseigene Grundstücke sollen stärker als bisher zu vergünstigten Konditionen an Kommunen abgegeben werden, damit

darauf zügig Sozialwohnungen entstehen können. Auch das wird die Schwierigkeit, dass die Zahl der verfügbaren Grundstücke endlich ist, nicht ausräumen. Aber es kann zumindest für etwas Linderung sorgen. Außerdem soll zum Beispiel durch eine Änderung des Grundgesetzes erreicht werden, dass der Bund auch nach 2019 die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen darf – oder muss, je nach Blickwinkel. „Es wird aber darauf ankommen, dass die Mittel auch zweckgebunden für Sozialwohnungen eingesetzt werden", sagt dazu die Dresdner Beigeordnete Dr. Klaudia Kristin Kaufmann.

Gewinner und Verlierer

Fließen werden die Mittel für sozialen Wohnungsbau aller Voraussicht nach vor allem in die Metropolen, so wie es bereits im aktuell laufenden Förderprogramm des Freistaats der Fall ist. Und fließen werden sie aller Voraussicht nach vor allem in Neubau. Sie werden die Großstädte noch attraktiver machen und das Signal senden, dass in den Metropolen schon bald die nächste Zuzugswelle kommen kann. Die Verlierer dieser Entwicklung sind – man muss kein Prophet sein – die ländlichen Regionen, die sich fernab des Einzugsgebiets einer Großstadt befinden. Orte wie Gröditz ganz im Norden Sachsens. „Nach wie vor ist der Wegzug junger Menschen zu spüren, und auch der demografische Wandel macht uns stark zu schaffen", sagt Ronald Schulze, seit Oktober neuer Chef der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH (KWG). „Ich bin, auch wenn ich zwischenzeitlich außerhalb gearbeitet habe, meinem Heimatort Gröditz immer treu geblieben und wohne wie viele Gröditzer sehr gern im ländlichen Raum", sagt er. „Aber die schlechte Infrastruktur und auch die Jobaussichten treiben eben dann doch viele Menschen eher in die Städte." Mit dem Auto fährt man von Gröditz rund 25 Minuten in die nächstgrößeren Städte Riesa und Großenhain, nach Dresden ist man fast eine Stunde unterwegs. Eine gute Bahnanbindung fehlt. Das Stahlwerk ist der einzige große Arbeitgeber direkt vor Ort.

> „DIE POLITIK MUSS DEM LÄNDLICHEN RAUM DEUTLICH MEHR AUFMERKSAMKEIT WIDMEN."

Der Leerstand bei der KWG bewegt sich seit Jahren zwischen 16 und 18 Prozent. „Damit sind wir im Vergleich zu anderen Vermietern hier immer noch sehr gut aufgestellt, aber die fehlenden Einnahmen und die niedrigen Mieten, die sich in einem solchen Umfeld erzielen lassen, machen größere Investitionen fast unmöglich." Die Bestände sind weitgehend durchsaniert, Baumaßnahmen konzentrieren sich im Moment auf individuelle Veränderungen in den Wohnungen, um den Wünschen der Mieter bestmöglich zu entsprechen. Größere Projekte kann die KWG im Moment nicht angehen.

Eine ähnliche Situation herrscht auch in Geringswalde. Die neue Geschäftsführerin Claudia Rentzsch führt hier die kommunale Bau- und Gebäudeverwaltung Geringswalde GmbH (BGV) mit nur einem weiteren Mitarbeiter, einem angestellten Handwerker, quasi im Alleingang. „Mein größtes Ziel für die kommenden Jahre ist es, den Standard der Wohnungen im Bestand der BGV weiter zu erhöhen, um sie insbesondere für junge Menschen noch attraktiver zu machen", sagt Claudia Rentzsch. „Wir haben noch viele Bäder mit Wanne, es werden aber eher Duschen nachgefragt. Manche Wohnungen haben noch Nachtspeicheröfen, die auch nicht mehr zeitgemäß sind. Hier möchte ich einiges tun. Eine Herzensangelegenheit ist es mir auch, das Image des Platten-

TITELTHEMA

baus aufzubessern. Die Wohnungen sind viel besser als ihr Ruf, das möchte ich künftig mit einer gut gemachten Musterwohnung zeigen." Doch die Schwierigkeiten, mit denen der ländliche Raum in Sachsen zu kämpfen hat, legen auch ihr viele Steine in den Weg. „Mit Nettokaltmieten von durchschnittlich 4,50 Euro pro Quadratmeter ist es schwer, größere Investitionen zu stemmen. Und wir merken sehr, dass uns junge Menschen als Mieter fehlen, die den ländlichen Raum wegen der schlechten Anbindung meiden oder – wenn sie hier bleiben – wegen der niedrigen Zinsen lieber selbst bauen, als zu mieten." Hier wird das Baukindergeld, das die Bundesregierung auf den Weg gebracht hat, um speziell den ländlichen Raum zu stärken, den Vermietern nicht helfen – ganz im Gegenteil.

Weit mehr als nur Wohnungen

Die BGV engagiert sich auch weit über ihre Wohnungen hinaus im Ort. Zum Bestand zählen zum Beispiel auch zwei Feuerwehrdepots und eine Kita, die im kommenden Jahr mit einer größeren Baumaßnahme erweitert wird. Drei Begegnungszentren betreibt das kleine Unternehmen auch noch, um das soziale Miteinander vor Ort zu stärken. „Der ländliche Raum ist lebens- und liebenswert und wir tun viel dafür, dass das auch so bleibt", sagt die

> MIT MIETEN VON DURCHSCHNITTLICH 4,50 EURO PRO QUADRATMETER IST ES SCHWER, GRÖSSERE INVESTITIONEN ZU STEMMEN.

BGV-Chefin. „Aber ganz allein können kleine Wohnungsunternehmen wie die BGV diese große Aufgabe nicht stemmen. Wir brauchen dafür vernünftige Unterstützung und ich habe im Moment eher das Gefühl, dass sich die Wohnungspolitik fast nur auf die Metropolen konzentriert." Dem stimmt auch Ronald Schulze, ihr Amtskollege aus Gröditz, voll zu: „Die Politik muss dem ländlichen Raum deutlich mehr Aufmerksamkeit widmen." Nicht nur die Wohnungsunternehmen, auch wohnungswirtschaftliche Berater wie Dr. Frank Winkler aus Chemnitz sehen die dringende Notwendigkeit, den Kleinstädten und ländlichen Räumen mehr Aufmerksamkeit zu schenken. „Das Mehrheitsideal des Wohnens der Deutschen liegt immer noch im Wohnen in einer kleinstädtischen oder dörflichen Umgebung", sagt er. „Während in den 1990er Jahren noch von einer ‚Leuchtturmpolitik' ausgegangen wurde, die im Hinblick auf Entwicklung, Fördermöglichkeiten und Ähnliches stets nur die absoluten Ballungszentren berücksichtigte, wird nun in zunehmendem Maße von einer Polyzentralität gesprochen. Das ist ein neuer Ansatz der Raumordnung, dem auch die Politik Rechnung tragen sollte." Dazu zählt für den Wirtschaftsberater auch, Standortnachteile des ländlichen Raums rechtzeitig zu erkennen und gegenzusteuern, was nicht in ausreichendem Maße passiert sei.

„Es hat zum Beispiel mehr als 10 Jahre gedauert, bis erkannt wurde, dass das Nichtvorhandensein eines schnellen Internets ein K.-o.-Kriterium für ländliches Wohnen ist."

In Sachsen hat man erkannt, dass sich der dringende Handlungsbedarf in der Wohnungspolitik nicht nur auf die Metropolen beschränkt. „Oberstes Ziel ist es, dass der Bund die Situation der unterschiedlichen Wohnungsmärkte angemessen berücksichtigt", bekräftigte Sachsens Innenminister Roland Wöller kurz vor dem Wohngipfel, als er mit sächsischen Verbänden und Kammern, darunter auch dem vdw Sachsen, die Verhandlungspositionen abgestimmt hatte, mit denen er zum Gipfel reiste. Zu den Forderungen aus Sachsen zählte beispielsweise, dass Bundesfördermittel auch nach 2020 für den Neubau sowie die Modernisierung von Wohnraum einsetzbar sind und dabei sowohl die Städte als auch der ländliche Raum im Blick sein müssen. In der Tat finden sich in den Ergebnissen des Wohngipfels einzelne Signale, die auch auf dem Land weiterhelfen können. „Die Städtebaufördermittel halten wir bei 790 Millionen Euro auf einem Rekordniveau", betont Gunther Adler, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesinnenministerium, im Gespräch mit „vdw AKTUELL". „Diese Mittel werden ungefähr zu gleichen Größen in die Großstädte einerseits, aber eben auch in die Kleinstädte und ländlichen Räume andererseits investiert, um zum Beispiel eine gute Nahversorgung und gute städtische Qualitäten zu schaffen." Zudem soll das Baurecht zwischen den Bundesländern harmonisiert und vereinfacht werden, Erleichterungen im Vergaberecht sind in Aussicht gestellt, das bezahlbare Wohnen und Bauen soll künftig generell ein gleichwertiges Ziel zu Energieeffizienz und Klimaschutz sein. „Das sind Ansätze, die allen in der Branche helfen und nur zu

> DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG AUF REKORDNIVEAU WIRD ZU GLEICHEN GRÖSSEN IN DIE GROSSSTÄDTE UND DIE LÄNDLICHEN RÄUME INVESTIERT.

Buderus
Heizsysteme mit Zukunft.

Logamax kompakt WS170

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.

ANZEIGE

begrüßen sind", sagt Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Viele weitere Maßnahmen zielen sehr klar auf die Metropolen ab, wo ohne Frage große Herausforderungen zu bewältigen sind, die Unternehmen wie die WiD mit großem Engagement und Sachverstand angehen. Was mir als Signal vom Wohngipfel aber fehlt, ist ein ebenso starkes und klares Bekenntnis zum ländlichen Raum. Eine gleichwertige Behandlung von Metropolen und ländlichen Regionen ist nicht erkennbar."

> VIELE MASSNAHMEN ZIELEN AUF DIE METROPOLEN. WAS MIR FEHLT, IST EIN EBENSO STARKES BEKENNTNIS ZUM LÄNDLICHEN RAUM.

Mit dieser Kritik steht Rainer Seifert nicht allein da. Auch in anderen Bundesländern wird die Schwerpunktsetzung durchaus kritisch gesehen. „Die ostdeutschen Länder haben andere Probleme als München und Berlin – aber genauso große", sagt beispielsweise Frank Emrich, Direktor des vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. mit Blick auf die Ergebnisse des Wohngipfels. „Hier geht es nicht nur um Wohnraum, sondern auch um soziale Gerechtigkeit und politische Stabilität. Eine zu starke Förderung der großen Städte zieht noch mehr Leute aus dem ländlichen Raum ab und verschärft paradoxerweise die Situation in den Städten und auf dem Land." Zudem dürfe nicht nur der Neubau Impulse erhalten. „Unser Thema sind vor allem die Wohnungen, die schon da sind."

Sozialer Wohnungsbau – gut erklärt

Als der „Bürgerdialog Kommunaler Wohnungsbau" in Dresden sich an diesem Abend im Oktober dem Ende zuneigt und die letzten Besucher den Saal verlassen haben, sind sich WiD-Geschäftsführer Steffen Jäckel und Sozialbürgermeisterin Dr. Klaudia Kristin Kaufmann einig: Es war eine gute, eine wichtige Veranstaltung. „Vor allem war Dankbarkeit zu spüren, dass das Thema sozialer Wohnungsbau den Menschen gut erklärt wird", sagt Steffen Jäckel. „Dass zum Beispiel die Belegungsrechte für 15 Jahre gelten, aber im Unterschied zu privaten Vermietern von einem kommunalen, sozial verantwortlich agierenden Unternehmen wie der WiD dann sicherlich auch verlängert werden, war vielen nicht bewusst, die unser Engagement jetzt vielleicht noch besser einordnen können." Natürlich gab es auch Diskussionen, etwa zu einem geplanten Hochhaus in der Florian-Geyer-Straße. „Bürgerbeteiligung ist bei solchen Projekten absolut richtig und wichtig", findet die Dresdner Sozialbürgermeisterin. „Man wird am Ende nicht jedes Detail eines solchen komplexen Bauprojekts vollumfänglich mit allen Bürgern abstimmen können, aber wir nehmen die geäußerten Wünsche, Sorgen und Anregungen sehr ernst." Das gilt auch für die Frage nach der richtigen sozialen Durchmischung in den neu gebauten Häusern. „Die Angst vor

neuen sozialen Brennpunkten kann ich nehmen, einkommensschwache Haushalte sind nicht gleichzusetzen mit sozial schwachen Haushalten." Jeder fünfte Haushalt in Dresden habe derzeit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. „Wenn wir für diese Haushalte Wohnraum schaffen, wird es trotzdem innerhalb eines Hauses eine gute Durchmischung geben."

Absurde Konstellationen

Dass Menschen aus genau diesen Dresdner Haushalten ihren Wohnberechtigungsschein zum Beispiel in Bernsdorf, Meißen oder Pirna gar nicht vorzeigen müssten und bei den kommunalen Vermietern dort trotzdem sofort eine gut sanierte, bezahlbare Wohnung bekommen könnten, spiegelt wider, wie extrem unterschiedlich sich die Wohnungsmärkte gerade entwickeln und was für teils absurde Folgen das hat. Auch wenn eine Großstadt natürlich nur begrenztes Interesse hat, Einwohner ans Umland zu verlieren, die dann als Pendler trotzdem die Infrastruktur weiter nutzen, ist man sich in Dresden bewusst, dass das Umland einigen Druck vom städtischen Wohnungsmarkt nehmen kann. Der Sozialbürgermeisterin im Rathaus der Landeshauptstadt Dr. Klaudia Kristin Kaufmann ist vor allem wichtig, dass man gemeinsam an guten Lösungen arbeitet. „Wir sehen Dresden nicht abgekoppelt, sondern verstehen uns gemeinsam mit den umliegenden Städten und Landkreisen als Wohnregion", sagt sie. „Für das kommende Jahr haben wir zu diesem Thema auch eine Konferenz initiiert und wollen alle an einen Tisch holen."

Die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten – sie werden nur gemeinsam zu bewältigen sein. Und es wird in den nächsten Jahren die wohl größte Aufgabe der Landesregierung und auch des Bundes sein, für wirklich gleichwertige Lebensverhältnisse in den Großstädten und den ländlichen Regionen zu sorgen. Darin liegt der eigentliche Schlüssel zur Lösung.

ANZEIGE

IM DIALOG

GUNTHER ADLER

PARLAMENTARISCHER STAATSSEKRETÄR IM BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT

ALS STAATSSEKRETÄR IM BUNDESINNENMINISTERIUM HAT GUNTHER ADLER MASSGEBLICH AN DER VORBEREITUNG DES „WOHNGIPFELS" MITGEWIRKT. „VDW AKTUELL" HAT MIT IHM ÜBER DIE SCHWERPUNKTE GESPROCHEN.

Mit dem „Wohngipfel" im Bundeskanzleramt hat die Bundesregierung das Thema Wohnen zur Chefsache gemacht. Was war Ihnen bei diesem Treffen besonders wichtig?

Es gibt ein ganzes Maßnahmenbündel, das beim Wohngipfel am 21. September im Bundeskanzleramt beschlossen worden ist. Mir ist vor allem wichtig zu betonen: Es ist nicht nur die Bundesregierung, sondern das war ein Wohngipfel gemeinsam mit den Ländern, mit den Verantwortlichen in den Kommunen, mit den Verbänden, die das dann umsetzen müssen, das können wir als Politik und Verwaltung nicht allein. Wir müssen die Rahmenbedingungen, die Grundlagen dafür schaffen. Gemeinsam mit den Verbänden werden wir es dann umsetzen.

Sie sprachen von einem ganzen Maßnahmenbündel. Welche Ergebnisse des „Wohngipfels" tragen aus Ihrer Sicht am wirksamsten dazu bei, die teils schwierige Lage auf den Wohnungsmärkten in den Griff zu bekommen?

Ich will gar nicht eine einzelne Maßnahme herausnehmen. Natürlich ist die Bereitstellung von Finanzmitteln, von steuerlichen Mitteln, ganz wichtig. Ohne die könnte nicht gebaut werden, könnte bezahlbarer Wohnraum, der uns so wichtig ist, nicht entstehen. Aber es gibt auch ganz andere Begleiterscheinungen: Wir wollen zum Beispiel das Wohngeld wieder erhöhen. Damit möchten wir Menschen, die nicht ausreichend Einkommen haben, die Unsicherheiten haben, ob sie in ihrer Wohnung weiter leben können, dabei helfen, dass sie diese Sicherheit wieder bekommen. Wir wollen ein gutes Mietrecht schaffen mit einer guten Ausgewogenheit zwischen Mieter- und Vermieterinteressen, auch damit die Preissteigerungen oder zum Beispiel das „Herausmodernisieren" ein Ende haben. Insgesamt sind es 25 Einzelmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit hoffentlich dazu beitragen, dass die Wohnsituation in unseren Städten sich wieder entspannt.

Man hat den Eindruck, dass sich die Wohnungspolitik auf Bundesebene im Moment sehr stark auf die Metropolen konzentriert und der ländliche Raum, der gerade hier im Osten mindestens genauso dringend Unterstützung braucht, nicht die gleiche Aufmerksamkeit erhält.

Das täuscht. Wenn Sie den Eindruck haben, dann täuscht das. Es ist uns gerade wichtig, die ländlichen Räume in den Blick zu nehmen, die kleinen Städte, die Mittelstädte.

80 Prozent der Deutschen wollen überhaupt nicht in einer Großstadt leben, sie wollen in kleinen Gemeinden leben und das wollen wir gern unterstützen. Wir wollen Rahmenbedingungen schaffen, dass die Menschen dort gut leben können, dass sie genauso wie ihre Kinder und Kindeskinder eine Perspektive dort haben. Deshalb haben wir zum Beispiel das Baukindergeld geschaffen, das gerade junge Familien anspricht und einen Anreiz gibt, sich in den ländlichen Regionen und kleineren Städten Eigentum zu schaffen. Wohneigentum ist die beste Sicherheit vor Altersarmut. Die Städtebaufördermittel, die wir bei 790 Millionen Euro auf einem Rekordniveau halten, werden zu gleichen Größen in die Großstädte einerseits, aber eben auch in die Kleinstädte und ländlichen Räume andererseits investiert, um zum Beispiel eine gute Nahversorgung und gute städtische Qualitäten zu schaffen. Ich glaube, das ist ein guter Mix, der sämtliche Räume in Deutschland unterstützen wird.

Mit welcher Unterstützung können die kommunalen Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum rechnen, die vor großen Herausforderungen stehen?

Mit den Programmen der Städtebauförderung kann von den Kommunen auch die Problematik von Leerständen, sei es durch Umbau und Nachnutzungen oder auch durch Abriss, angegangen werden. Für die Umsetzung der Programme der Städtebauförderung sind die Länder verantwortlich. Die Mittel der Städtebauförderung fließen wie gesagt ungefähr zur Hälfte in den ländlichen Raum.

ANZEIGE

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

GETEC

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM

ANZEIGE

Ihr Partner
für Komplettlösungen
www.paco-unlimited.de
Telefon 06103 988 09 20

Integriertes
Zugangs- und Abrechnungsmanagement
innovativ. digital. erfolgreich.

Sicherer Zugang
Einfaches Bezahlen
Flexible Services
Automatisierte Prozesse

IM DIALOG

RITA HAGL-KEHL

PARLAMENTARISCHE STAATSSEKRETÄRIN IM BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

MIT NEUEN EINGRIFFEN INS MIETRECHT WILL DAS BUNDESJUSTIZMINISTERIUM EINEN BEITRAG FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND BESSEREN VERBRAUCHERSCHUTZ LEISTEN. „VDW AKTUELL" HAT MIT STAATSSEKRETÄRIN RITA HAGL-KEHL ÜBER DAS NEUE MIETRECHTSPAKET GESPROCHEN.

Im Bundestag hat Bundesjustizministerin Katarina Barley bezahlbaren Wohnraum als „die soziale Frage unserer Zeit" bezeichnet. Welche Effekte für mehr bezahlbaren Wohnraum erhoffen Sie sich vom neuen Mietrechtspaket?

Mit dem Mieterschutzgesetz geben wir den Mietern jetzt mehr Macht. Der Vermieter muss künftig Auskunft darüber geben, warum die Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegt. Tut er das nicht, kann der Mieter die Miete reduzieren. Nach einer Modernisierung darf der Vermieter zudem deutlich weniger Kosten auf die Miete umlegen. Und drittens gehen wir dagegen vor, dass Vermieter mit Schikanen alteingesessene Mieter aus Wohnungen rausdrängen, um die dann teuer weiterzuvermieten oder in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Das Mietrechtspaket ist – naturgemäß – ein Kompromiss, auf den die Regierungsparteien sich geeinigt haben. Ministerin Barley hätte sich, wie sie im Bundestag sagte, noch weiter gehende Möglichkeiten vorstellen können. Welche sind das?

Es ist kein Geheimnis, dass wir als SPD uns noch weiter gehende Regelungen vorstellen können, zum Beispiel eine bundesweite Absenkung der Modernisierungsumlage. Letztendlich haben Mieterinnen und Mieter jedoch nichts von Maximalforderungen in Parteitagsbeschlüssen oder Oppositionsanträgen. Entscheidend ist, was am Ende im Bundesgesetzblatt steht, und da kann sich das Mieterschutzgesetz wirklich sehen lassen.

In der Branche mehren sich die Zweifel, ob eine staatlich verordnete Preisbremse tatsächlich Probleme bei der Wohnraumversorgung lösen kann. Wenn in manchen Ballungsräumen schlicht viel mehr Menschen wohnen möchten, als Wohnungen verfügbar sind – was ändert eine Mietpreisbremse, die obendrein Investitionen in neuen, dringend benötigten Wohnraum sogar noch ausbremst, an diesem Zustand?

Ich bin überzeugt, dass die Mietpreisbremse wirkt und ein sinnvolles Instrument ist. Es ist klar, dass sie keinen neuen, zusätzlichen Wohnraum schafft. Das behauptet auch niemand. Aber sie hilft, den vorhandenen Wohnraum bezahlbar für alle zu halten. Damit wirken wir einer Spaltung unserer Gesellschaft entgegen und begegnen den Ängsten vieler, sich bald keinen attraktiven, bezahlbaren Wohnraum mehr leisten zu können. Wenn wir – wie die SPD dies fordert – die Mietpreisbremse noch besser ausgestalten, könnten auch die Kritiker sehen, wie gut sie wirkt! Zusätzlichen Wohnraum brauchen wir natürlich auch. Den schaffen wir mit anderen Instrumenten: Um Investitionen in neuen Wohnraum nicht auszubremsen, sind Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen. Denn es ist klar, dass wir das Problem steigender Mieten langfristig nur mit mehr Wohnraum lösen können. Das haben wir im Koalitionsvertrag auch verabredet und ein Paket von Instrumenten geschnürt: Die Bundesregierung wird Milliarden in den sozialen Wohnungsbau investieren. Schon in der vergangenen Legislaturperiode haben wir damit angefangen, nun wollen wir die Investitionen des Bundes verstetigen. Um das zu ermöglichen, haben wir sogar das Grundgesetz geändert. Außerdem werden wir dafür sorgen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ihre Liegenschaften günstig an Kommunen verkaufen kann, wenn damit preiswerter Wohnraum geschaffen wird. Auch das Baukindergeld wird Familien helfen, Wohnraum zu erwerben.

54 % aller deutschen Haushalte befinden sich aktuell in Mietwohnungen. Erfahrungen in anderen Ländern haben jedoch gezeigt, dass starke regulatorische Eingriffe in den Mietmarkt zu einer „Flucht ins Eigentum" führen, weil sich Vermieter aus dem Markt zurückziehen. Kann es im Interesse der Politik sein, dass der bisher ausgewogene Wohnungsmix, der sich auch in der Finanzkrise als großer Stabilisator bewährt hat, nun kippt?

Wohneigentum bietet Familien ein sicheres Zuhause und eine zukunftsfeste Altersvorsorge. Deswegen wollen wir den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum auch weiter fördern. Erstens durch das bereits angesprochene Baukindergeld und zweitens durch eine Senkung der Kosten beim Kauf einer Immobilie, zum Beispiel bei den Maklerkosten. Wer lieber mieten will, kann das weiterhin tun. Aber es darf nicht so weit kommen, dass der Immobilienerwerb nur noch Finanzinvestoren und der Oberschicht vorbehalten ist.

Zum Schluss eine persönliche Frage: Was zeichnet für Sie einen sozial wie ökonomisch verantwortlich agierenden Vermieter aus?

Ein guter Vermieter weiß, dass Wohnungen keine bloße Ware sind, sondern das Zuhause von Menschen. Er begegnet den Mietern auf Augenhöhe, berücksichtigt die Belange der Mieter und löst eventuelle Konflikte im Dialog. Wichtiger als eine maximale Rendite ist ihm ein gutes Verhältnis zum Mieter.

sic18

HOTSPOT FÜR DIE WOHNUNGS- UND DIGITALWIRTSCHAFT

Ein volles Haus, spannende Vorträge, lebhafte Diskussionen: Die zweite Auflage der „software & immobilien conference“ (sic) in Leipzig war – wie auch der Auftakt vor zwei Jahren – ein voller Erfolg. Zahlreiche Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Sachsen und vielen weiteren Bundesländern nutzten die Möglichkeit, mit Kollegen, Dienstleistern und Experten rund um das Thema Digitalisierung ins Gespräch zu kommen und sich Impulse für die weiteren Digitalisierungsprozesse im eigenen Unternehmen mitzunehmen.

„Wir haben aktuell zwei große Themen in diesem Bereich, die wir in der Konferenz intensiv diskutiert haben“, fasst Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen und „sic“-Initiator, zusammen. „Das eine ist die Digitalisierung nach innen mit der Kernfrage: Wie lassen sich alle Prozesse in den Wohnungsunternehmen so steuern, dass die Mitarbeiter künftig wieder mehr Zeit haben, sich von Mensch zu Mensch um ihre Mieter zu kümmern, anstatt Bürokratie zu verwalten. Ebenso wichtig ist aber auch die Digitalisierung nach außen als zweiter Punkt. Hier müssen wir uns vor allem die Frage stellen: Ist das, was wir tun, weil die digitale Welt es uns ermöglicht, auch wirklich das, was die Mieter da draußen wollen?“ In drei hochkarätig besetzten Experten-Panels mit Live-Kommentatoren wurden diese und weitere Fragen ausführlich besprochen und vielfältige Lösungsansätze vorgestellt. Zu den Panel-Themen zählten mobile Daten, Prozesse und Schnittstellen, das „Internet der Dinge“ und wie die Wohnungswirtschaft es bestmöglich für sich und die Mieter nutzen kann sowie ERP-Systeme und die Abhängigkeit von Plattformen.

Ein besonderes Highlight der Veranstaltung, die von Ex-Profitänzer und Finanzfachmann Joachim Llambi moderiert wurde, war ein Blick auf die Schattenseiten der Digitalisierung mit ihren schier unbegrenzt scheinenden Möglichkeiten. Lucas Will, Leiter der Cyber Risk Practice beim Versicherungsmakler und Risikoberater Marsh, führte in einer Live-Demo vor Augen, wie vermeintlich sichere Daten im Nu manipuliert und entwendet werden können und wie schnell auch die Wohnungswirtschaft betroffen sein kann. „Das hat eindrucksvoll gezeigt, dass über allem, was wir im Bereich Digitalisierung tun, immer auch die Frage der Datensicherheit und des Dateneigentums steht“, so „sic“-Initiator Rainer Seifert. „Auch deshalb ist es so wichtig, dass sich Immobilien- und Digitalwirtschaft regelmäßig an einen Tisch setzen, um über die besten Lösungen für die Herausforderungen der Zukunft zu sprechen. Dazu hat die sic einen großen Beitrag geleistet.“

GEPRÜFTE QUALITÄT

ALTER VERWALTER! NEUE PFLICHTEN FÜR IMMOBILIENPROFIS

Es ist im August 2018 in Kraft getreten und hat wie die meisten Gesetze einen recht sperrigen Titel: „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler“. Mit den Neuregelungen will die Bundesregierung nach eigener Aussage vor allem die Rechte der Verbraucher stärken. In der Praxis bedeutet es für die Branche vor allem eines: mehr Bürokratie.

Als Orientierung dienten dem Gesetzgeber offensichtlich die Bestimmungen, die bereits bei der Berufszulassung von Versicherungs- und Finanzanlagenvermittlern gelten. So wurde zum Beispiel ein Sachkundenachweis eingeführt, der „die von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen qualitativ verbessern und damit den Verbraucherschutz stärken“ soll, wie es in einer Erklärung der Bundesregierung heißt. Zudem soll der Sachkundenachweis speziell bei Wohnungsverwaltern auch „einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten“. Teil der Neuregelungen ist auch die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung, mit der Wohnungseigentümer vor finanziellen Schäden geschützt werden sollen, die „durch fehlerhafte Berufsausübung entstehen können“.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist in der Makler- und Bauträgerverordnung geregelt: Für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter gilt ab sofort eine neue Fortbildungspflicht. In einem Zeitraum von drei Jahren, erstmals also in den Kalenderjahren 2018 bis 2020, müssen insgesamt je 20 Stunden Fortbildung für Verwalter bzw. Makler nachgewiesen werden. Wer als Verwalter und Makler gleichzeitig tätig ist, muss entsprechend 40 Stunden für diesen Zeitraum nachweisen. Die Nachweise müssen für jeweils fünf Jahre aufbewahrt werden.

Eine wesentliche Ausnahme gilt für all diejenigen, die noch relativ frisch einen Ausbildungsabschluss als Immobilienkaufmann/-frau oder einen Weiterbildungsabschluss als geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in haben. Ist dies der Fall, beginnt die Fortbildungspflicht erst drei Jahre nach Aufnahme der Tätigkeit.

Neu sind auch verschiedene Informationspflichten: Wohnungsverwalter und Makler müssen individuell auf Anfrage ihren Auftraggebern schriftlich Informationen zu ihren Qualifikationen und zu den Fortbildungen der letzten drei Jahre erteilen. Dabei genügt es nicht, allgemeine Angaben auf eine Website zu schreiben und pauschal darauf zu verweisen.

Angesichts der Fülle an neuen Bestimmungen ist es für alle Wohnungsunternehmen ratsam, die unternehmensinterne Aus- und Fortbildung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Der vdw Sachsen unterstützt seine Mitgliedsunternehmen dabei mit einem passgenau auf die neuen Anforderungen zugeschnittenen Seminarprogramm. Entsprechende Seminare, die gezielt mit Blick auf die Fortbildungspflicht neu ins Programm genommen oder weiterentwickelt wurden, sind in den Seminarprogrammen entsprechend gekennzeichnet.

ANZEIGE

CREM SOLUTIONS
A NEMETSCHEK COMPANY

Laden Sie sich hier unser E-Book herunter und erfahren Sie was Sie bei der Einführung oder dem Wechsel eines ERP-Systems beachten sollten.

Scan mich.

CREM SOLUTIONS
A NEMETSCHEK COMPANY

blog.crem-solutions.de

ERFAHREN. OFFEN. INNOVATIV. UNSERE STÄRKEN FÜR IHREN ERFOLG.

Crem Solutions bietet Ihnen mit iX-Haus eine der besten Softwarelösungen für Immobilienmanagement. Die innovative Software unterstützt Sie in allen Prozessen der kaufmännischen und technischen Immobilienverwaltung.

ROUTINEARBEITEN UND MASSENPROZESSE

Mit der Software entscheiden Sie sich für die intelligente Automatisierung Ihrer täglichen Prozesse und vereinfachen Ihre Arbeitsabläufe.

INDIVIDUELLE ANFORDERUNGEN

Die Anpassung auf Ihren individuellen Bedarf wird schon im Vorfeld bei der Konzeptionierung berücksichtigt. Keine andere Immobilienverwaltungssoftware erfüllt den optimalen Nutzen für Ihr Unternehmen in dieser Form. iX-Haus ist modular aufgebaut. Arbeiten Sie mit den Modulen, die für Ihr Unternehmen und Ihre tägliche Aufgaben notwendig sind.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen stehen Service und persönliche Betreuung unserer Kunden für uns immer im Mittelpunkt.

- Intensive Betreuung bei der Umstellung auf unser System
- Individuelle Schulungen, abgestimmt auf den Bedarf Ihrer Mitarbeiter
- Zügige Behebung Ihrer Probleme - schnelle Beantwortung aller Fragen rund um die Nutzung von iX-Haus
- Unsere Mitarbeiter aus Service und Entwicklung sitzen in unserer Firmenniederlassung in Ratingen, so gewähren wir schnelle Hilfe durch persönlichen Kontakt zu allen Ansprechpartnern

KONTAKT

Das Crem Solutions Team entwickelt effektive Lösungsansätze. Kontaktieren Sie Caspar Tietmeyer über +49 2102 5546 249 oder per E-Mail: ctietmeyer@crem-solutions.de

www.crem-solutions.de

Neu im Verband: Julia Bläsner

„Aus der Hotelbranche sind mir Servicetätigkeiten, Gästebetreuung und Sekretariatsaufgaben bestens vertraut."

Eine neue Stimme am Telefon, ein neues Gesicht in der Geschäftsstelle: Julia Bläsner verstärkt seit September das Team des vdw Sachsen. Im Verband ist sie unter anderem für das Sekretariat und die interne Verwaltung sowie Organisation und Service in der Geschäftsstelle zuständig. Dazu zählen auch die Koordination von Terminen des Verbandsdirektors und die Betreuung von Gästen. „Aus der Hotelbranche sind mir Servicetätigkeiten, Gästebetreuung und Sekretariatsaufgaben bestens vertraut", erzählt die gelernte Hotel- und Restaurantfachfrau aus Pirna. „Ich freue mich darauf, nach und nach alle Mitgliedsunternehmen und Partner des Verbands kennenzulernen, und stehe für Ihre Anfragen gern zur Verfügung." Julia Bläsner ist per Telefon unter 0351 4917713 und per E-Mail unter **jblaesner@vdw-sachsen.de** zu erreichen.

ANZEIGE

Ideal STANDARD

Die neue Keramikserie STRADA II bietet ein ungewöhnlich breites Spektrum unterschiedlichster Produkte – von Waschtischen über Möbelwaschtische, eckige und runde Schalen, Einbauwaschtische bis hin zu WCs und Bidets.

www.idealstandard.de/strada2

Fortsetzung des Projekts „Leitstelle Zuwanderung für KMU in Sachsen"

Mit nahezu 300 gelösten Fallanfragen in den Themenbereichen Migration und Integration, 8 IMPULS-Veranstaltungen in den Regionen Sachsens, die es Unternehmen ermöglichten, die Unterstützungsangebote persönlich kennenzulernen, sowie unzähligen Vernetzungs- und Fachgesprächen, trug die Leitstelle Zuwanderung seit 2016 dazu bei, Menschen mit Migrationshintergrund nachhaltig in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Unternehmen sind mehr denn je auf der Suche nach internationalen Fachkräften und möchten diese schnellstmöglich einstellen sowie in die Belegschaft integrieren. Oftmals fehlen jedoch die notwendigen Informationen zu den Rahmenbedingungen. Denn bis es zu einer Einstellung kommt, sind meist mehrere Hürden gleichzeitig zu überwinden, bzw. verschiedene Partner sind für unterschiedliche Fragestellungen zuständig und müssen in den Prozess einbezogen werden.

Da es nach wie vor oft sehr schwer ist, den richtigen Ansprechpartner zu finden, bleibt die Leitstelle Zuwanderung diesbezüglich auch zukünftig eine der ersten Anlaufstellen. Auch im kommenden Jahr können sächsische KMU die kostenfreie Unterstützung in Form von Beratung, Vermittlung von Ansprechpartnern sowie passgenauen Schulungsangeboten in Anspruch nehmen. Der vdw Sachsen freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem IQ Netzwerk Sachsen zur Sicherung regionaler Fachkräftebedarfe.

ANZEIGE

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?
minol.de/connect

Minol
Alles, was zählt.

Fachausschüsse on Tour

Wohin gehen die Trends in der Welt der vernetzten Geräte? Was tut sich bei der Digitalisierung der Multimedia-Infrastruktur? Und wie kann die Wohnungswirtschaft die neuesten Entwicklungen für sich und für die Mieter nutzen? Diese Fragen standen im Mittelpunkt, als der Fachausschuss „Multimedia" des vdw Sachsen kürzlich die „IFA" in Berlin besuchte. „Die Exkursion organisieren wir regelmäßig gemeinsam mit den Fachausschüssen des VSWG und des vtw aus Thüringen", so Steffen Schneider, Referent für Bauen und Technik beim vdw Sachsen. „So können wir uns zu den neuesten Trends auch über den Verband hinaus sofort fachlich austauschen und Praxisbeispiele diskutieren." Neben neuesten Smart-Home-Trends war ein Schwerpunkt des diesjährigen IFA-Besuchs die Digitalisierung der Kabelnetze.

„Hier ist die Wohnungswirtschaft als wichtiger Partner mit im Boot und leistet ihren Beitrag, dass die Umstellung gelingt und alle Mieter auf dem Weg in die digitale Multimedia-Zukunft mitgenommen werden." Auch der Fachausschuss „Kommunikation" des vdw Sachsen ist regelmäßig unterwegs, um sich zu aktuellen Themen aus seinem Bereich vor Ort auszutauschen. Neben vielen Besuchen bei Mitgliedsunternehmen folgte der Ausschuss in diesem Jahr auch einer Einladung des Generalsekretärs des Landessportbundes Christian Dahms und besuchte die Zentrale des Verbands in Leipzig. „Wie eng Sport und Wohnen ineinandergreifen, zeigt zum Beispiel die Tatsache, dass die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen mehr als 1.500 Sport-, Kultur- und Sozialprojekte in allen Regionen des Freistaats fördern", erklärt Dr. Thomas Hesse, Referent Marketing, Kommunikation und Bildung beim vdw Sachsen. „Eine lebendige Vereinslandschaft gehört zu einem guten Wohnumfeld einfach dazu. Hier ziehen vdw Sachsen und Landessportbund an einem Strang."

Digitalisierung der PŸUR Kabelnetze in Sachsen voll im Plan

In diesem Jahr haben viele Kabelnetzbetreiber damit begonnen, die Übertragung analoger Signale in den Kabelnetzen zu beenden. Bei PŸUR sind die Umstellungen für Sachsen im September 2018 angelaufen und enden planmäßig zum 31.12.2018. Dabei zeigt sich, dass sich die sorgfältige Vorbereitung des Vorhabens zusammen mit den national ausgespielten Informationen der Initiative Digitales Kabel bezahlt machen.

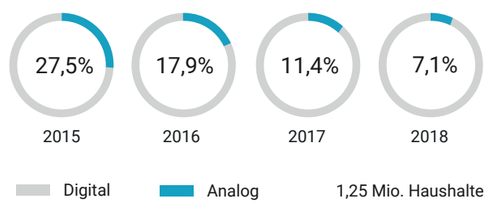
Die Umstellungen der Netze von PŸUR auf den volldigitalen Betrieb laufen auf Hochtouren und bisher ausgesprochen reibungslos. Neben Informationsanschreiben, Hausaushängen und der Endkunden-Webseite pyur.com/digital, entpuppen sich insbesondere die Laufband-Einblendungen in den analog ausgestrahlten TV-Programmen als ein Garant für informierte Kundenhaushalte. Sowohl die Netzbetreiber, darunter PŸUR, als auch das Projektbüro Digitales Kabel sind in einem intensiven Austausch mit Fachhändlern und Retailern. Der weit überwiegende Teil der erforderlichen digitalen Empfangsgeräte für noch analog schauende TV-Haushalte wird über den Handel geliefert, der sich sehr gut auf die Umstellungskampagne eingestellt hat.

Unabhängig von nun noch eilig geplanten Änderungen der Sächsischen Gesetzesvorgaben zur UKW-Abschaltung im Kabel hält PŸUR an der analogen Radiosignalabschaltung im Kabel fest. Zum einen werden die UKW-Frequenzen mit Einführung der künftigen Übertragungstechnik DOCSIS 3.1 für schnellere Upload-Geschwindigkeiten benötigt, zum anderen sind wir nach bisherigem Kenntnisstand als großer Netzbetreiber von der geplanten UKW-Ausnahme im Kabel nicht erfasst. Im Gegensatz zu anderslautenden Befürchtungen, auf denen die Aufweichung der UKW-Abschaltung im sächsischen Kabel letztlich beruht, ist ein Sturmlauf der Entrüstung über den Wegfall der UKW-Signale im Kabel bislang ausgeblieben. Nur ein Prozent der Anrufer unserer gebührenfreien Service-Leitung informieren sich zum Radioempfang und über die Nutzung des digitalen Angebots unserer DVB-C-Radioplattform.

Zudem zeigt sich bisher die Nachfrage nach dem durch uns subventionierten Einstellservice, der die Kunden beim Sendersuchlauf unterstützt, deutlich geringer als angenommen. Zur Erinnerung: Auch Digital-TV-Haushalte werden durch die Umbelegung der TV-Frequenzen mehrheitlich nicht umhin kommen, einen Sendersuchlauf durchzuführen, um alle gewohnten Programme wieder empfangen zu können. Älteren Menschen helfen oft Kinder oder Enkel, nicht selten lässt sich das Problem auch rasch im Rahmen der Nachbarschaftshilfe beseitigen. Im Ergebnis fragt bei PŸUR auch nur ein Prozent der Anrufer nach einer konkreten Hilfestellung zum Sendersuchlauf.

Bei all diesen Erfahrungen zeigt sich deutlich, dass die Digitalisierung der TV-Haushalte allerorten durch den natürlichen Geräteaustausch sehr weit vorangeschritten war. Laut Digitalisierungsbericht der Medienanstalten nutzten im Sommer 2018 rund 1,8 Millionen Kabel-TV-Haushalte auch noch analoge Programme, darin sind über eine halbe Million Haushalte enthalten, deren Zweitfernseher noch nicht digitaltauglich ist. Die Quote der Analoghaushalte mit Kabelanschluss liegt zum Startzeitpunkt der Umstellungen in den Netzen von PŸUR nur mehr noch bei 7 %.

Im Sachsen ist der Wechsel in das rein digitale TV-Zeitalter, mit der Umstellung im Kabel als letzten verbliebenen analogen Verbreitungsweg, zum Jahresende abgeschlossen. Eine Investition in die Zukunft. Dem Freistaat Sachsen steht so unsere in weiten Teilen mit Glasfaser voll rückkanalfähige Infrastruktur als wichtiger Eckpfeiler für eine zukunftsfähige Gigabit-Breitbandversorgung zur Verfügung.



Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin.

„Es gilt, ein Zeichen zu setzen."

Was eine Gesellschaft zusammenhält, zeigt sich vor allem vor Ort in den Wohnvierteln – dort, wo Menschen in direkter Nachbarschaft zusammenleben. Mit Quartiersmanagern, unzähligen Initiativen, durchdachten Konzepten für eine gute soziale Durchmischung und langfristig angelegten Strategien für bezahlbares Wohnen engagiert sich die organisierte Wohnungswirtschaft seit jeher für ein gutes Miteinander in den Quartieren. Deshalb können aktuelle Tendenzen und Auswüchse von Intoleranz, Respektlosigkeit, Extremismus und Hass auch die Wohnungsbranche nicht kaltlassen.

Unter dem Motto „Mehr Raum für MITeinander" haben deshalb der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seine Landesverbände, darunter auch der vdw Sachsen, in einem Appell zum Respekt demokratischer und gemeinschaftlicher Werte aufgerufen. „Deutschland wird nur ein lebenswertes und erfolgreiches Land bleiben, wenn wir uns alle gemeinsam und mit voller Kraft für mehr Toleranz, Rechtsstaatlichkeit und Demokratie einsetzen", so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Es gilt, als Wohnungswirtschaft jetzt ein Zeichen zu setzen", betont auch Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. Von zentraler Bedeutung ist dabei für ihn das Gelingen der Integration von Geflüchteten und ausländischen Fachkräften. „Mit der beim vdw Sachsen angesiedelten ‚Leitstelle Zuwanderung' setzen wir uns seit Jahren aktiv und erfolgreich für die Integration ein und werden dieses Engagement selbstverständlich auch künftig weiter fortsetzen", so Rainer Seifert.

ANZEIGE

Partner der Immobilienwirtschaft

VODAFONE STELLT GIGABIT-WEICHEN: INTERNET MIT BIS ZU 1 GIGABIT/S FÜR SACHSEN

Vodafone macht Deutschland zur Gigabit-Nation. „Wir bauen Deutschlands digitale Zukunft", so Hannes Ametsreiter, CEO von Vodafone Deutschland. „Bis zum Jahresende werden wir allein in Sachsen über 500.000 Kabelhaushalte mit Gigabit versorgen." Bis Jahresende 2019 werden deutschlandweit 11 Millionen Kabelhaushalte Gigabit-Anschlüsse über das Kabel-Glasfasernetz von Vodafone nutzen können, bis Ende 2020 soll das Gigabit in 13 Bundesländern für über 12 Millionen Kabelhaushalte verfügbar sein.

MIT DEM KABELANSCHLUSS BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

Moderne Internetanschlüsse gehören bereits in vielen Beständen sächsischer Wohnungsunternehmen zur Standardversorgung von Vodafone. Doch die Digitalisierung erfordert mehr – Highspeed-Internet mit Gigabit-Geschwindigkeiten ist deshalb der nächste Schritt. Moderne Kabelnetze sind dafür gerüstet und auch künftig enorm leistungsfähig. Vodafone erwartet, dass die Kapazität im Kabel perspektivisch auf bis zu 20 Gigabit/s erhöht werden kann. Sächsische Wohnungsunternehmen bekommen damit ein volldigitalisiertes und zukunftsfähiges Netz. Die Mieter können die modernen Medienangebote nun noch besser nutzen. Das ist auch für Mietinteressenten ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungssuche und erhöht die Attraktivität der Wohnungen enorm.

SCHNELL UND GÜNSTIG SURFEN

Downloaden, Surfen, Streamen – oft ist die ganze Familie parallel mit Notebook, Tablet, Smartphone oder internetfähigen TV-Geräten gleichzeitig online. Zudem werden Serien, Spielfilme und verpasste TV-Sendungen immer häufiger als non-lineare TV-Angebote und Streaming-Dienste über das Internet genutzt, Vodafone erwartet, dass dieser Trend noch weiter zunimmt und sich der DatenTraffic in den kommenden fünf Jahren verdreifacht.

Mit den Gigabit-Geschwindigkeiten steigert sich das Surferlebnis enorm. So ist eine Gigabit-Verbindung viermal schneller als ein VDSL-Anschluss und sogar bis zu 20-mal schneller als ein normaler DSL-Anschluss mit 50 Mbit/s. Mit dem Highspeed-Router von Vodafone ist das WLAN so schnell wie nie – mit gleichbleibend hoher Geschwin-digkeit und Qualität, selbst wenn die gesamte Familie und beispielsweise die Freundinnen der Teenie-Tochter gleichzeitig surfen.

Das Herunterladen eines Spielfilms in HD-Qualität mit einer Größe von 4 GB dauert zum Beispiel bei 50 Mbit/s etwa 12 Minuten. Mit einem Gigabitanschluss ist das in nur gut einer Minute erledigt. Für die Folge einer Serie mit 1 GB Größe braucht der Gigabit-Anschluss nur acht Sekunden. Auch das Herunterladen von Updates, Musik oder Fotos dauert nur noch wenige Sekunden. Ein E-Book ist in weniger als einer Sekunde geladen.

Die Gigabit-Produkte und auch der WLAN-Router sind in ersten Regionen in Sachsen ab sofort verfügbar. Alle Informationen zu den Giga-Angeboten sind im Internet unter **www.vodafone.de/gigakabel** verfügbar.

WENN DER DATENSCHÜTZER 3 X KLINGELT ...

Während in der neuesten Debatte wild über den Datenschutz auf Klingelschildern diskutiert wird, dürfte den ersten Unternehmen das Schmunzeln über die DSGVO bereits vergangen sein. In einem Bundesland sind bereits umfangreiche Kontrollen der Aufsichtsbehörde angelaufen.

Kann das Anbringen von Namen auf Klingelschildern gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verstoßen? Seit ein Mieter in Wien sich wegen der Beschriftung auf seinem Klingelschild unter Hinweis auf die DSGVO bei seiner Hausverwaltung beschwert hatte, ist dieses Thema die neueste Absurdität, die rund um den Datenschutz ihre Kreise zieht. Ganz einheitlich bewerten die Datenschutzbeauftragten der Länder die Sache im Detail zwar nicht, der Sächsische Datenschutzbeauftragte Andreas Schurig gibt aber eine generelle Entwarnung: Die Beschriftung von Klingelleisten mit dem Namen eines Mieters sei nach der Datenschutz-Grundverordnung nicht unzulässig.

„Berücksichtigt werden muss in der Gesamtbetrachtung, dass Dienstleister, Zustelldienste, Rettungsdienste etc. regelmäßig auf die Namensbeschriftungen angewiesen sein werden, so dass die Beschilderung im Geschäftsverkehr regelmäßig im Interesse der Vermieter, Hausverwalter und Mieter sein wird", so Andreas Schurig. „Briefkästen weisen ohnehin Beschilderungen mit den Namen auf. So werden überwiegend keine zusätzlichen Daten verbreitet, wenn Namensbezeichnungen auf Klingelschildern bestehen bleiben." Einen gut gemeinten Hinweis hat der Sächsische Datenschutzbeauftragte in diesem Zusammenhang allerdings an die Vermieter: Wenn einzelne betroffene Personen vortragen, dass sie ihr Persönlichkeitsrecht durch Klingelleisten verletzt sehen, sollte der Vermieter dem Mieter entgegenkommen, um eventuellen Problemen von Anfang an aus dem Weg zu gehen.

ERSTE AUFSICHTSBEHÖRDE MACHT ERNST

Im Schatten der Klingelschild-Diskussion geht unterdessen etwas unter, dass die ersten Unternehmen in Deutschland bereits mit strengen DSGVO-Kontrollen ihrer zuständigen Aufsichtsbehörde konfrontiert wurden. Die Landesbeauftragte für den Datenschutz Niedersachsen (LfD), Barbara Thiel, hat eine branchenübergreifende Querschnittsprüfung gestartet. 50 Unternehmen unterschiedlicher Größe bekamen Post von ihrer Behörde und wurden darin aufgefordert, Fragen zu zehn Bereichen des Datenschutzes zu beantworten. Die Teilnahme an der Befragung ist nicht freiwillig. „Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist gemäß Artikel 31 DSGVO zur Zusammenarbeit mit der Behörde verpflichtet", stellt Behördensprecher Johannes Pepping klar. „Kommen die Unternehmen diesen Pflichten nicht nach, handeln sie ordnungswidrig, sofern kein Auskunftsverweigerungsrecht gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 1–3 ZPO besteht."

Wer nun denkt, es handle sich zunächst um eine unverbindliche Nachfrage der Behörde, um sich ein Bild über den Umsetzungsstand der DSGVO zu machen, der irrt. Zwar wolle man aufklären, sensibilisieren und wertvolle Hinweise geben, gleichzeitig stellte die Datenschutzbeauftragte Barbara Thiel in Niedersachsen aber unmissverständlich klar: „Trotzdem kann es natürlich zu einem entsprechenden Verfahren kommen, wenn wir während der Prüfung Verstöße gegen die DSGVO feststellen." Und mit der Befragung ist es auch nicht getan: Bei ausgewählten Unternehmen gibt es im nächsten Schritt Hausbesuche von Vertretern der Aufsichtsbehörde. Von der „bisher größten Prüfung seit Bestehen der Aufsichtsbehörde" ist die Rede.

IM FOKUS: DATENSCHUTZFOLGEABSCHÄTZUNGEN

„Das Beispiel aus Niedersachsen zeigt, dass die DSGVO nicht auf die leichte Schulter zu nehmen ist", sagt die Volljuristin Silvia Nestler, die als neue Datenschutzbeauftragte des vdw Sachsen auch den Mitgliedsunternehmen mit Rat und Tat zur Seite steht. „Auch wenn seit Inkrafttreten der DSGVO schon einige Monate vergangen sind, bleibt das Thema auch in nächster Zeit brandaktuell." Nach Inkrafttreten war zum Beispiel zunächst nicht zweifelsfrei klar, für welche Verarbeitungstätigkeiten eine sogenannte Datenschutzfolgeabschätzung durchzuführen ist. Darauf hatten die Datenschutzbeauftragten der Länder zum Teil unterschiedliche Antworten, inzwischen gibt es aber eine

einheitliche ‚Muss-Liste', auf die sich die Datenschutzbeauftragten aller Bundesländer verständigt haben. „Wir bieten als Service an, die komplexen Datenschutzfolgeabschätzungen für die Mitgliedsunternehmen zu erstellen", erklärt Silvia Nestler. „In den nächsten Monaten wird es zudem vertiefende Workshops geben."

Noch immer herrschen Unsicherheiten und Unklarheiten rund um die DSGVO. „Absolute Rechtssicherheit wird es zu manchen Aspekten erst dann geben, wenn die ersten Urteile gefällt worden sind", schätzt Silvia Nestler ein. „Dennoch sollte man stets auf dem aktuellsten Stand sein, um bestmöglich gewappnet zu sein, falls irgendwann doch mal ein Vertreter der Aufsichtsbehörde klingelt." Ist das Unternehmen dann schlecht vorbereitet, hilft auch ein noch so datenschutzkonformes Klingelschild nicht weiter.

ANZEIGE

GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung KG
Ihr Partner für Versicherungsfragen rund um die Immobilienwirtschaft

GWB

Unser Wissen ist Ihr Vorteil

- Jahrelange Erfahrung in der versicherungswirtschaftlichen Beratung von Immobilienunternehmen
- Partnerschaft mit leistungsstarken Versicherungsunternehmen
- Erstellung individueller Versicherungskonzepte auf der Basis von Rahmenverträgen
- Übernahme aller Arbeiten des Versicherungsmanagements bis hin zur Schadenbearbeitung
- Prozessoptimierung im Immobilienunternehmen durch Bereitstellung einer modernen Internetplattform zur Schadenbearbeitung mit Handwerkerkopplung und Anbindung an die ERP-Software des Immobilienunternehmens

Ihr Ansprechpartner: Klaus-Peter Zetzl, Geschäftsführender Komplementär

GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung KG
Loschwitzer Straße 5 · 01309 Dresden
Telefon: (0351) 804 24-44
Telefax: (0351) 804 24-43
E-Mail: info@gwb-dresden.de
Internet: www.gwb-dresden.de dresden.de

DIE MINERALIENHÖFE EIN EDELSTEIN FÜR FREIBERG

WER KÜNFTIG ZWISCHEN „HAUS TOPAS", „HAUS TÜRKIS", „HAUS SMARAGD" UND „HAUS RUBIN" FLANIEREN MÖCHTE, DER MUSS NICHT ETWA IN EIN URLAUBSPARADIES REISEN. DIE SWG FREIBERG ERSCHAFFT GERADE EIN VÖLLIG NEU GEDACHTES WOHNVIERTEL, DAS TRADITION UND MODERNE VERBINDET.

Mineralien sind seit jeher ein Thema in Freiberg. Die Stadt, in der unter anderem die TU Bergakademie beheimatet ist, blickt auf eine lange Bergbautradition zurück. Dieses Erbe, das in hohem Maße identitätsstiftend für die Stadt und ihre Menschen ist, wird künftig auch in einem völlig neu entstehenden Wohnquartier mitten im Plattenbaugebiet Friedeburg lebendig gehalten: Hier entstehen gerade die „Mineralienhöfe".

Ausgangspunkt des Projekts sind vier Wohnblöcke aus den 1980er Jahren, aus denen nach und nach ein völlig neu konzipierter Wohnpark entstehen wird. „An die typische Struktur in Plattenbaugebieten wird nach dem Umbau nichts mehr erinnern", erläutert Tom-Hendrik Runge, Vorstand der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft (SWG Freiberg). „Kein Grundriss wird bleiben, wie er war, und auch das Außengelände wird sich komplett verändern."

Wie stark die SWG Freiberg in die Gebäudesubstanz eingreift, konnten die Friedeburger in den vergangenen Wochen bereits erleben. In einer spektakulären Aktion wurde der erste Wohnblock regelrecht aufgeschnitten und das alte Treppenhaus herausgehoben. „So entsteht zum Beispiel Platz für einen großen Aufzug, in dem sowohl Rollstühle als auch Kinderwagen künftig ohne Probleme Platz finden." Alle Wohnungen werden komplett barrierefrei erreichbar sein, zudem sind die verschiedenen neuen Grundrisse auf Senioren und Familien, aber auch Singles und Paare zugeschnitten. „Allein damit schaffen wir eine gute soziale Durchmischung in jedem einzelnen Haus", so SWG-Vorstand Tom-Hendrik Runge. „Und wir bieten neuartig kombinierte Grundrisse und Ausstattungen an, die bisher im Stadtteil Friedeburg so nicht zu finden waren. Damit werden wir nicht nur der Nachfrage gerecht, sondern sprechen gezielt auch Zielgruppen an, die bisher vielleicht Vorbehalte gegen Wohnhäuser in Plattenbauweise hatten."

Einen besonderen Akzent werden die „Mineralienhöfe" durch ihre Farbgestaltung erhalten, die sich sowohl durch das Außengelände als auch durch die Innenraumgestaltung der einzelnen Häuser wie ein roter Faden ziehen wird. „Dabei nehmen wir Bezug auf Edelsteine wie Topas, Rubin oder Smaragd und schließen den Bogen zur Bergbaugeschichte der Stadt", erläutert der SWG-Chef. „Es ist ein neues Kapitel modernen Wohnens, das wir damit aufschlagen." Die Neukonzeption bietet auch die Möglichkeit, moderne Infrastruktur mit in den künftigen Wohnpark einzubauen. Dazu zählen beispielsweise Fahrrad- und Rollator-Stellplätze, eine Packstation und digitale elektronische Haustafeln.

Der Umbau des ersten Wohnblocks, der künftig „Haus Topas" heißen wird, ist bereits in vollem Gange. Voraussichtlich im Mai 2019 können die ersten Mieter einziehen. Das Interesse ist bereits jetzt groß. Insgesamt sollen in dem Wohnkomplex 210 Wohnungen entstehen, die individuell gestaltet sind – von kleinen Single-Appartements bis hin zu großen Fünf-Raum-Wohnungen für kinderreiche Familien. Rund 4,5 Millionen Euro wird die SWG Freiberg allein in das „Haus Topas" investieren, etwa eine halbe Million Euro davon steuert der Freistaat Sachsen bei.

Das Projekt „Mineralienhöfe" zeigt, dass hochmoderne Wohnkomplexe nicht nur im Neubau entstehen, sondern auch aus einstmals seriell gefertigten Bestandsbauten heraus entwickelt werden können. „Es braucht dafür Mut, gute Ideen, ein Gespür für die Wünsche der Mieter, Sensibilität für die Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete, Unterstützung aus der Politik – und natürlich die richtigen Partner und Mitarbeiter, die das Projekt voll unterstützen", sagt Tom Hendrik-Runge. „In diesem Vorhaben kommt all das zusammen und ich möchte allen Beteiligten schon jetzt meinen herzlichen Dank aussprechen, dass sie die Mineralienhöfe möglich machen."

EINE SANIERUNG, DIE MEHR ALS WOHNRAUM SCHAFFT

WENN ES DARUM GEHT, STÄDTEBAULICHE „SCHANDFLECKE" ZU BESEITIGEN, SPRINGEN HÄUFIG DIE KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN EIN. WIE BESCHWERLICH JEDOCH DER WEG VOM ABRISSHAUS ZUM SANIERTEN SCHMUCKSTÜCK SEIN KANN UND WIE GROSS DIE VERANTWORTUNG IST, DIE KOMMUNALE VERMIETER DABEI ÜBERNEHMEN, ZEIGT EIN BEISPIEL AUS BERNSDORF.

Es ist der einzige noch verbliebene „Schandfleck" im Stadtzentrum von Bernsdorf in der Lausitz: das Haus Ernst-Thälmann-Straße 24. Im Jahr 1924 erbaut, war es allein durch seine prominente Lage an der Bundesstraße von Anfang an stadtbildprägend, fristete in den letzten Jahrzehnten jedoch ein eher trauriges Dasein. „Wir hätten gern schon früher etwas daran geändert, schließlich haben wir das neue Stadtzentrum gegenüber maßgeblich mitentwickelt und auch die direkt angrenzenden Häuser bereits saniert", erinnert sich Evelyn Hahn, Geschäftsführerin der Bernsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWG). „Aber das Haus gehörte uns nicht." Nach längeren Verhandlungen mit der privaten Eigentümergemeinschaft gelang es der BWG vor zwei Jahren, das Gebäude zu erwerben. Doch damit konnte die Sanierung noch lange nicht beginnen.

EIN GANZES BÜNDEL AN HERAUSFORDERUNGEN

Problem Nummer 1: Auf dem Gelände mussten Garagen und ein Nebengebäude abgerissen werden, um Baufreiheit zu schaffen. In diesem Zusammenhang zeigte sich, dass das Areal ein ungünstiges Gefälle zu den Nachbargrundstücken hat. Nach umfangreichen Messungen musste das Außengelände also neu profiliert werden. Problem Nummer 2: Es zeigte sich, dass die Fassade sich bedenklich hin zur Straße neigt. „Frühere Mieter hatten innen offenbar achtlos Wände herausgerissen, die eine Verbindung zur Außenwand hatten", erklärt BWG-Chefin Evelyn Hahn die Gründe. „Hätten die alten Eigentümer das Haus noch 20 oder 30 Jahre so stehen lassen, wäre es gefährlich geworden, zumal das Gebäude direkt an einer vielbefahrenen Bundesstraße liegt." Im Rahmen der Sanierung müssen nun die verschwundenen Wände wieder eingesetzt und Stützmauern gebaut werden. Problem Nummer 3: Der Keller musste nicht nur trockengelegt werden, sondern hat zudem eine so niedrige Decke, dass er sich nach Anbringung der notwendigen Dämmung nur noch zu einem kleinen Teil von den künftigen Mietern nutzen lässt. Problem Nummer 4: Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung lässt sich, wie sich zeigte, aufgrund der restriktiven gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz nicht

WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Gemeinsam wachsen.

Bestandsportfolioanalyse | Betriebskostenabrechnung | Breitbandkabel- und Multimediaberatung | Externer Datenschutz, inkl. Schulung | Finanzierungs- und Beleihungsmanagement | Organisationsberatung | Potenzialanalysen / Controllinginstrumente Rechnungswesen / Jahresabschlusserstellung | Risikomanagementsysteme | Unternehmensplanung | Versicherungsmanagement | Vertrags- / Kostenoptimierungsumsetzung

Gemeinsam profitieren.

Designed by vectudio / Freepik

W. www.wtm-dresden.de
M. info@wtm-dresden.de

T. 0351-49779911
F. 0351-49779929

Maxstraße 8
01067 Dresden

wirtschaftlich vertretbar umsetzen. „Hier haben wir aber aus der Not eine Tugend gemacht und werden auf dem Dachboden künftig mit Bodenkammern den Platz schaffen, der den Mietern im Keller als Abstellfläche fehlt", so Evelyn Hahn. Problem Nummer 5: Die Hoffnung auf Fördergelder war bisher vergebens. „Wir möchten mit der Sanierung attraktiven, zentrumsnahen, weitgehend barrierefreien und trotzdem bezahlbaren Wohnraum schaffen, der insbesondere älteren Menschen zugutekommt. Zudem wollen wir im Gebäude künftig Räume für eine Arztpraxis zur Verfügung stellen, die bei ihrem alten privaten Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten hatte. Ohne passgenaue neue Praxisräume hätte der Arzt Bernsdorf verlassen müssen, was zu einem ernsten Versorgungsmangel geführt hätte. All dies wurde allerdings nicht entsprechend gewürdigt." Das vergebliche Warten kostete ein halbes Jahr, denn Voraussetzung für die Fördermittel wäre gewesen, dass mit dem Bau noch nicht begonnen wurde.

BESTE BEDINGUNGEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN

Trotz aller Schwierigkeiten entschied sich Evelyn Hahn, das Projekt in Angriff zu nehmen. Die Nachfrage gibt ihr Recht: Es existiert bereits jetzt eine Warteliste von Mietinteressenten. „Einige Wohnungen werden Balkone haben, wir bauen zudem einen Aufzug an", blickt die BWG-Chefin voraus. „Wenn jetzt alles nach Plan läuft, können die ersten Mieter voraussichtlich im Herbst 2019 einziehen." Und sie werden künftig kurze Wege haben – zum Arzt direkt im Haus, zum Stadtzentrum direkt gegenüber, zum Tiergehege und zum Bebelpark. „Besonders ältere Menschen, die einen Großteil unserer Mieter ausmachen, werden hier beste Bedingungen vorfinden", sagt Evelyn Hahn. „Ohne Fördergelder wird es wirtschaftlich natürlich schwer, nach der anspruchsvollen Sanierung so bezahlbare Mieten anzubieten, dass sich die älteren Menschen es auch wirklich leisten können. Aber das ist mir ein wichtiges Anliegen, deshalb prüfe ich im Interesse der künftigen Mieter auch weiterhin, ob nicht doch noch eine Förderung möglich ist."

VIELE PROBLEME GLEICHZEITIG GELÖST

Mit der Sanierung des Hauses sorgt die kommunale Wohnungsgesellschaft in Bernsdorf unter dem Strich nicht nur dafür, dass ein „Schandfleck" verschwindet, sondern beugt auch einem akut drohenden Ärztemangel in Bernsdorf vor, bringt dem neuen Stadtzentrum weitere nachhaltige Belebung, behebt eine perspektivisch drohende Gefahr, die von dem Gebäude ausging, schafft für den Wohnstandort Bernsdorf ein weiteres Aushängeschild, das von der Bundesstraße aus gut sichtbar ist für vorbeifahrende Pendler, und gibt insbesondere älteren Menschen ein bezahlbares, schwellenfreies neues Zuhause in bester Lage. „Die Sanierung bringt Bernsdorf nicht nur modernen neuen Wohnraum, sondern noch viel mehr", resümiert Evelyn Hahn. „Wir leisten damit auf vielfältige Weise gleich mehrere Beiträge zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung und stärken zugleich den ländlichen Raum."

Vom Sinn einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung

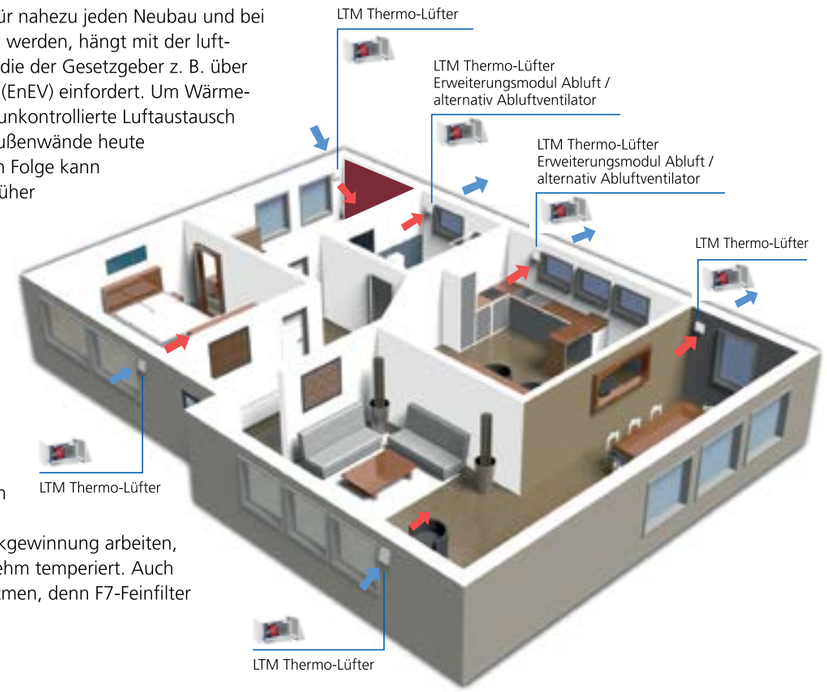
Wer heute baut oder saniert, beschäftigt sich früher oder später mit der technischen Gebäudeausrüstung und auch mit der Frage: „Lüftungsanlage – muss das sein?". Tatsächlich jedoch können auch Zweifler beim Thema Lüftung im Wortsinn aufatmen: Lüftung mit Wärmerückgewinnung ist seit Jahrzehnten erprobt, in den meisten Gebäuden heute sinnvoll oder gar zwingend notwendig und sorgt für erhebliche Vorteile.

Dass Lüftungsanlagen heute für nahezu jeden Neubau und bei vielen Sanierungen empfohlen werden, hängt mit der luftdichten Bauweise zusammen, die der Gesetzgeber z. B. über die Energieeinsparverordnung (EnEV) einfordert. Um Wärmeverluste zu vermeiden, ist der unkontrollierte Luftaustausch durch undichte Fenster und Außenwände heute weitgehend ausgeschlossen. In Folge kann Feuchtigkeit nicht mehr wie früher durch die Gebäudehülle entweichen, sondern verbleibt im Raum und kondensiert an kühleren Wandbauteilen – Schimmel ist die zwangsläufige Folge.

Wer mit einer Lüftungsanlage lebt, genießt einen besonders hohen Komfort: kontrollierte Frischluftzufuhr sorgt stets für beste Luftverhältnisse im Raum und da gute Lüftungsanlagen mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung arbeiten, ist die Frischluft immer angenehm temperiert. Auch Pollen-Allergiker können aufatmen, denn F7-Feinfilter halten die Pollen draußen.

Ein Hersteller der ersten Stunde ist das deutsche Unternehmen LTM. Vor über 25 Jahren entwickelte LTM den Thermo-Lüfter zur Vermeidung von Schimmel bei gleichzeitiger Energieeinsparung im Geschosswohnungsbau. Heute ist LTM einer der Anbieter, der für nahezu jeden Anwendungsfall im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau perfekte Lüftungslösungen bereithält. Was vor wenigen Jahren noch hinterfragt wurde, steht für Experten heute außer Frage: „Ohne Lüftungsanlage geht es nicht mehr!"

Beispiel-Positionierung



Weitere Informationen: **LTM GmbH** | Eberhardtstr. 60 | 89073 Ulm | Tel. 0731 409867-0 | info@ltm-lueftung.de | **www.ltm-lueftung.de**

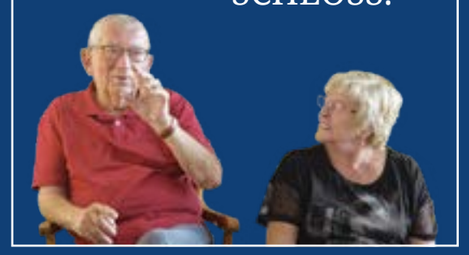
KLEINES JUWEL MIT GROSSER ZUKUNFT

Schneeberg, vor allem für Bergbaugeschichte und Barockarchitektur bekannt, war im 19. und 20. Jahrhundert auch ein bedeutender Industriestandort und hat die bekannte Unternehmerfamilie Geitner hervorgebracht. Dieses spannende Kapitel Schneeberger Geschichte erzählt im Herzen der Stadt die Villa Geitner, die von der Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH (WBG Schneeberg) vor dem Verfall bewahrt wurde.

„Die denkmalgerechte Sanierung war eine große Herausforderung", sagt Peter Stimpel, Geschäftsführer der WBG Schneeberg. „Die Schäden am Gebäude, verursacht durch den Zahn der Zeit und den groben Umgang mit historischer Bausubstanz zu DDR-Zeiten, waren beträchtlich." Völlig achtlos wurde damals zum Beispiel ein Schornstein in die Stuckdecke des einst prächtigen Musiksaals gebrochen. „Es war schnell klar, dass hier ein großes Stück Arbeit auf alle Beteiligten zukommt. Aber die Ergebnisse zeigen, dass es sich gelohnt hat."

An die glanzvolle Geschichte Schneebergs und der Familie Geitner erinnern viele Details im Hause, die so originalgetreu wie möglich wiederhergestellt wurden. Die stilistisch wertvollen Fenster und Türen sind ein Beispiel dafür. Manche Tür führt heute ins Nichts, wurde aber trotzdem als Blindtür eingebaut, um den Originalcharakter der Flure zu erhalten. Im Treppenhaus fallen neben den schmiedeeisernen Treppenanlagen und den restaurierten Wand- und Deckenmalereien vor allem die erhaltenen und aufgearbeiteten „Delfter Kacheln" auf. Die berühmten holländischen Fliesen mit den blauen Mustern wurden früher, wie auch das Meißner Porzellan, mit Kobaltfarben aus Schneeberg bemalt. Fast wie neu glänzend erinnern sie im Hausflur daran, dass die Bergstadt einst nicht nur durch reichhaltige Silberfunde und Ernst August Geitners spätere Erfindung des „Neusilbers" (Argentan) zu Weltruhm gelangte, sondern auch zweitgrößte Kobaltfundstätte der Erde war.

„WIR WOHNEN WIE IN EINEM SCHLOSS."



Außen am Gebäude wurde die gut erhaltene Klinkerfassade wieder auf Hochglanz gebracht, auch die vielfältigen Schmuckelemente aus Sandstein wurden aufgearbeitet. Das Highlight jedoch offenbart sich, wenn man das Haus über die einstige Kutscheneinfahrt betritt und eine beeindruckende Treppe mit Elementen aus marmorähnlichem Zöblitzer Serpentinit hinaufsteigt: Der Festsaal mit seiner englischen Tapete, den historischen Elementen im Bereich der Fenster und der prächtigen Stuckdecke, deren liebevoll gestaltete und goldverzierte Motive unter anderem die vier Jahreszeiten zeigen, zieht jeden Besucher sofort in seinen Bann. „Wir konnten den Restauratoren bei der Arbeit zuschauen, das waren echte Künstler", erinnert sich Horst Poppe, der sich mit seiner Frau bereits lange vor der Fertigstellung eine der zwölf neu entstandenen Wohnungen ohne Barrieren gesichert hat. „Wir sind aus Chemnitz nach Schneeberg gezogen – mit weit über 80 Jahren", erzählt seine Frau Erna Poppe. „Und es hat sich gelohnt. Wir wohnen wie in einem Schloss und ich fühle mich wie eine Prinzessin hier. Das ist so schön geworden alles."

Vom neuen Glanz der Villa Geitner sollen aber nicht nur die Bewohner, sondern alle Schneeberger etwas haben. „Deshalb haben wir bewusst auf eine zum Teil private, zum Teil aber auch öffentliche Nutzung gesetzt", erklärt WBG-Chef Peter Stimpel. „Im Festsaal, der an das Standesamt vermietet ist, werden jetzt Hochzeitspaare getraut. Darüber hinaus steht er für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung." Wie dankbar die Schneeberger dafür sind, zeigte der Tag der Städtebauförderung, an dem mehr als 700 Interessierte das Gebäude regelrecht überrannten. Die Villa Geitner – sie ist und bleibt ein Stück Schneeberger Stadtidentität.

Frischer Wind für Führung und Vertrieb

DIE HOCHSPEZIALISIERTE UNTERNEHMENSBERATUNG TRADU4YOU AUS CHEMNITZ MIT DEM FOKUS FÜHRUNG & VERTRIEB ERSCHLIESST INDIVIDUELLE UNTERNEHMENSPOTENZIALE EFFIZIENT, NACHHALTIG UND ERFOLGREICH. EIN INTERVIEW MIT JULIANE ULBRICHT, MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.

WO ÜBERALL KANN MAN AUF IHRE KOMPETENZEN ZURÜCKGREIFEN?

Wir sind flächendeckend in Mitteldeutschland, also Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, und hier für alle wohnungswirtschaftlichen Verbände aktiv. Im Auftrag der Verbände haben wir dieses Jahr einen Kundenmonitor mit Fokus Kunden- und Serviceorientierung erstellt, der aktuelle Schwächen und Stärken aus Interessentensicht aufzeigt – darauf aufbauend können gezielt Potenziale und Handlungsempfehlungen für die eigene Arbeit abgeleitet werden. Aktuell sind wir viel unterwegs und kommen mit vielen Unternehmen ins Gespräch, können erste Tipps zur Optimierung geben oder auch Anstöße zur langfristigen Verbesserung der Kundenorientierung geben. Mit über 10 Jahren Projekterfahrung in der Wohnungswirtschaft sind wir für viele wertvolle Hinweisgeber, Inspiration und Veränderungstreiber.

UM TEAMBILDUNG, VERTRIEBS- UND FÜHRUNGSSTÄRKE ZU SCHÄRFEN, VERFÜGEN SIE ÜBER SEHR INNOVATIVE ANSÄTZE.

Das ist richtig. Die Arbeit der tradu4you gmbh ist vor allem eine strategische: Analyse – Konzeption/Strategie – Umsetzung. Dieses Vorgehen hat sich bewährt, wird individuell auf die Bedarfe des Kunden angepasst und bietet besonders in der Umsetzung viel Platz für Kreativität, Innovation und Spaß. Unser neuestes Highlight: „TEAMSAIL"! Auf einer Segelyacht begleiten wir Führungsteams bei einem unvergesslichen Teamevent mit Weiterbildungscharakter. Hier lassen sich Action und Weiterentwicklung in perfekter Kombination erleben – im Vorfeld erstellen wir ein maßgeschneidertes Konzept anhand der gewünschten Ziele und Themenfelder und dann geht es mit einem erfahrenen Skipper auf hohe See. Doch auch abseits des Wassers stehen wir natürlich für zielgerichtete Analysen (Testkäufe und Befragungen etc.), individuelle und nachhaltige Strategien, Führungskräfteentwicklung, Trainings & Coachings sowie für die strategische Begleitung in Form von Vorträgen, Moderationen, Incentives und Programmen zur Ausbildung von Nachwuchsführungskräften. Alle unsere Angebote finden Sie auf unserer Internetseite tradu4you.de.

WER STEHT HINTER TRADU4YOU?

Wir sind ein Team von 14 motivierten Trainerinnen und Beraterinnen, die Vertrieb lieben und leben und sich ständig weiterentwickeln. Im Oktober 2019 übergibt die jetzige Kapitänin Dr. Heike Fischer das Ruder an eine neue Führungscrew, bestehend aus Cornelia Chromik, Cornelia Berndt und mir.

EAD Funkablesung

Heizkosten-Verbrauchserfassung ohne Betreten der Wohnung

Regional – innovativ – effizient. Der Heizkostenabrechnungs-Dienst EAD mit den Standorten Dresden, Leipzig und Freiberg bietet seinen Kunden mit der innovativen EAD Funkablesung ein in der Branche einmaliges Funk-System an. Hierbei werden die Verbrauchswerte von Heizung, Warm- und Kaltwasser zur Erstellung der Heizkostenabrechnung bequem ohne Betreten der Wohnung übermittelt. Das innovative Funk-System ist optimal auf die speziellen Kundenbedürfnisse von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und privaten Immobilieneigentümern abgestimmt.
EAD setzt bei der Verbrauchsdatenübertragung per Funk voll auf den offenen internationalen Funkstandard OMS (Open Metering System). Kunden können so aus einem kompatiblen und breiten OMS-Messgeräteangebot unterschiedlicher Gerätehersteller wählen. Als Full-Service Heizkostenabrechnungs-Dienstleister setzt EAD die vom Wärmetechnischen Institut Mannheim (wti)zertifizierte EAD Heizkostenabrechnungs-Software ein. Alle Daten sind geschützt und absolut sicher.
Kunden verfügen über die Datenhoheit. EAD setzt damit auf Wettbewerb und Kompatibilität ganz im Gegensatz zu den marktbeherrschenden Messdienstunternehmen. Das aktuelle Video „EAD Funkablesung" zeigt die Vorteile auf.

Die hier genannten EAD-Partner sind Teil der bundesweit tätigen EAD-Gruppe. Als Full-Service Heizkostenabrechnungs-Dienstleister wird das gesamte Spektrum angeboten; von der Beratung, Gerätevermietung, dem Geräteverkauf und der Installation bis hin zur Ablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs. Auch die Erstellung von Energieausweisen, die Durchführung von Trinkwasseranalysen und Umsetzung der Rauchwarnmeldepflicht gehören zum Leistungsspektrum.

Dresden
EAD Detlef Buchholz Wärmedienst
Stauffenbergallee 81, 01099 Dresden
Tel.: 0351-3190305, Fax: 0351-3190307
E-Mail: ead-dresden@t-online.de
www.ead-dresden.de

Freiberg
EAD Hermann Hammer GmbH
Münzbachtal 46, 09599 Freiberg
Tel: 03731-200622, Fax: 03731-200623
E-Mail: info@ead-hammer.de
www.ead-freiberg.de

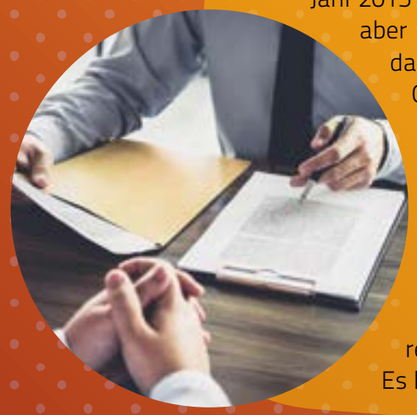
Leipzig
EAD Leipzig GmbH
Merseburger Str. 200, 04178 Leipzig
Tel: 0341–92 64 30, Fax: 0341–92 64 329
info@leipzig.ead-systeme.de
www.ead-leipzig.de

KURIOS: WENN BAD UND KÜCHE ZUSAMMENWACHSEN ...

Mit einem ungewöhnlichen Wohnungsangebot hat ein Vermieter im US-amerikanischen St. Louis für Aufsehen gesorgt. Er pries ein kleines Appartement in einem wohlhabenden und beliebten Stadtteil an, das mit 550 Dollar Monatsmiete auch vergleichsweise günstig war. Einen kleinen Haken hatte allerdings der Grundriss: Küche und Bad inklusive Toilette sind dem Angebot zufolge tatsächlich in einem einzigen Raum untergebracht. Kein Wunder, dass das Inserat samt Foto für große Wellen in den sozialen Medien sorgte. Viele Nutzer zeigten sich schockiert, aber die absurde Raumaufteilung inspirierte auch zu allerlei Spaßkommentaren. „Man kann auf dem Klo sitzen und gleichzeitig Gemüse schneiden, das ist ein Vorteil", witzelte eine Nutzerin bei Twitter. Nicht zu vergessen auch, dass sich die Dunstabzugshaube in dieser Konstellation auf besonders vielfältige Weise einsetzen lässt. Das Inserat ist inzwischen aus dem Internet verschwunden – angeblich hat sich bereits ein glücklicher Mieter gefunden.

BGH-URTEIL: WIDERSPRUCHSRECHT NACH ZUSTIMMUNG ZUR MIETERHÖHUNG?

Kann ein Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung später widerrufen? Diese Frage hatte kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden. Geklagt hatte ein Mieter aus Berlin, der einer Mieterhöhung um 121 Euro im Jahr 2015 zunächst zugestimmt hatte. Später wollte er die Zustimmung aber widerrufen und berief sich dabei auf das Fernabsatzgesetz, das ein Widerrufsrecht bei Verträgen vorsieht, die nicht in den Geschäftsräumen des Unternehmens geschlossen wurden. Dieses findet hier allerdings keine Anwendung, urteilte der BGH. Zwar gibt es prinzipiell auch ein Widerrufsrecht für Wohnungsmieter, das „Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters" begegnen soll. Bei schriftlichen und begründeten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gebe es jedoch bereits ausreichende Bestimmungen zum Schutz des Mieters, so der BGH. Es bestehe weder ein Informationsdefizit noch zeitlicher Druck.



WOHNTRENDS: „INDUSTRIAL STYLE" IN DER KÜCHE

Dass alte Fabrikgebäude einen besonderen Charme versprühen, der auch Lust auf Wohnen macht, ist bekannt. Nicht umsonst erfreuen sich zum Beispiel Loftwohnungen in ehemaligen Industriebrachen großer Beliebtheit. Jetzt hält der „Industrial Style" auch in immer mehr Küchen Einzug. Klare, minimalistische Linien und typische Industriefarbtöne wie Grau, Rostbraun oder Schwarz sind dabei ebenso angesagt wie Materialien, die zum Beispiel in Beton-, Naturstein- oder Metalloptik an Werkshallen aus längst vergangenen Zeiten erinnern. In großen und offenen Küchen kommt der Stil am besten zur Geltung. Die Wände dürfen dabei gern schlicht bleiben – Beton oder Ziegel reichen völlig. Woher der Hang zum Industriecharme in der Küche kommt, darüber sind sich Trendexperten nicht so ganz einig. Vielleicht ist ein Grund, dass sich damit Nostalgie und hochmoderne Technik wie Smart-Home-Steuerungen oder neuartige Kochfeld-Dunstabzüge besonders gut verbinden lassen.

RANKING: HIER SIND WG-ZIMMER FÜR STUDENTEN AM GÜNSTIGSTEN

Die deutsche Uni-Stadt mit den günstigsten WG-Zimmern ist Chemnitz. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Untersuchung des Moses Mendelssohn Instituts aus Berlin. Die Wissenschaftler verglichen rund 67.000 Angebote und Gesuche auf dem Portal www.wg-gesucht.de. Berücksichtigt wurden nur Inserate aus Städten und Kreisen, in denen mindestens 5.000 Studenten leben. Mit einem Durchschnittswert von 230 Euro Warmmiete inklusive Strom und Internet konnte sich Chemnitz jedoch nur knapp als günstigster WG-Standort behaupten: Ilmenau auf Platz 2 (231 Euro) und Wismar auf Platz 3 (232 Euro) waren nur unwesentlich teurer. Unter den Metropolen steht Chemnitz jedoch mit deutlichem Abstand auf der Spitzenposition. Die nächstplatzierten Großstädte Cottbus (250 Euro), Halle (255 Euro), Leipzig (260 Euro) und Dresden (263 Euro) sind schon merklich teurer. Unter den westdeutschen Uni-Großstädten findet sich keine, die unter 300 Euro Durchschnittsmiete pro WG-Zimmer liegt. Teuerste Uni-Stadt Deutschlands ist wenig überraschend München. Hier liegen WG-Zimmer im Schnitt bei 600 Euro Warmmiete.

MIK 2019

MITTELDEUTSCHER IMMOBILIENKONGRESS

Er gilt als Jahresauftakt der Immobilienbranche in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen: der Mitteldeutsche Immobilienkongress (MIK). Bei der neuesten Auflage, die am 30. Januar (Abendveranstaltung) und am 31. Januar in der Kongresshalle am Zoo Leipzig stattfindet, wird Sachsen besonders im Fokus stehen: Zum einen wird der sächsische Innenminister Roland Wöller erwartet, zum anderen wird Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, in einem der Podien vertreten sein. Nicht zuletzt auch mit Blick auf die bevorstehende Landtagswahl im Freistaat verspricht der MIK 2019 einiges an Spannung.

Im Mittelpunkt der Panels werden die Themen Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt, Geschäftsmodelle zur Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und Markt- und Investitionsbedingungen stehen. Die ausrichtenden Verbände, zu denen auch der vdw Sachsen gehört, erwarten mehr als 300 Teilnehmer, darunter neben Vertretern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dem Bereich Bau und Projektentwicklung auch Eigentümervertreter und Dienstleister.

Eingeläutet wird der „MIK 2019" von einem Immobilienpolitischen Abend, bei dem Sachsens Innenminister Roland Wöller zu aktuellen Themen der Branche und zu Herausforderungen mit Blick auf das Image des Freistaats und das Investitionsklima spricht. Zur Auftaktveranstaltung und zum Kongress selbst sind Sie herzlich eingeladen. Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen profitieren von einer deutlich vergünstigten Teilnahmegebühr.

ANZEIGE

BauSan®

TROCKENLEGUNG VOM FACHMANN

FEUCHTE WÄNDE · NASSE KELLER
AUSBLÜHUNGEN · SCHIMMEL

PROBLEMFALL NASSE KELLER

Die meisten Immobilien weisen Feuchtigkeitsprobleme auf, die richtige Analyse und die Ursachensuche sind hier die wichtigsten Voraussetzungen für ein dauerhaft trockenes Gebäude. Die Firma BauSan hat sich hier mit Kompetenz und Sachverstand einen Namen gemacht. Unser Team mit bestens ausgebildeten und zertifizierten Fachkräften sowie Sachverständigen ist für öffentliche Einrichtungen, Denkmalbehörden, Verwaltungsgesellschaften, Industrie und Privatkunden unterwegs um die Bauwerke zu begutachten und festgestellte Schäden dauerhaft zu beheben.

DIE ERFOLGSGESCHICHTE

Der Erfolg beruht nicht zuletzt auf den von uns verwendeten Produkten „Made in Germany", auf die wir 25 Jahre Garantie beurkunden. Da die Erfahrungswerte schon über 45 Jahre zurück reichen, können alle Kunden auch weit über die Garantiezeit hinaus mit einem trockenen Bauwerk rechnen. Die überragenden Eigenschaften zeigen sich nicht nur in der bauwerksschonenden Verarbeitung, sondern auch in der Wirkung. Außerdem dürfen nur ausgewählte Fachfirmen dieses Profiprodukt verarbeiten. Dies macht uns einzigartig gegenüber unseren Mitbewerbern. Unsere Sachverständigen beraten Sie kostenfrei direkt vor Ort und bieten eine qualifizierte Schadensanalyse.

DIE WIRKUNGSWEISE

Wichtig bei allen Baustoffen ist die Offenporigkeit! Deshalb ist die Hydrophobierung die beste Lösung wenn man eine nachträgliche Horizontalsperre und/oder Flächensperre erstellen möchte. Bei den von uns verwendeten Produkten, werden keine Poren verstopft, der natürliche Dämmwert des Baustoffes wird wieder hergestellt. Nichtsdestotrotz kann der Baustoff keine Feuchtigkeit mehr aufnehmen beziehungsweise transportieren. Der kapillare Transport wird gestoppt, das Mauerwerk kann trocknen. Auf unserer Homepage finden Sie eine umfangreiche Aufklärung über die verschiedenen Materialien und Verfahren.

WWW.BAUSAN-TROCKENLEGUNG.DE

KOSTENFREIE BERATUNG & SCHADENANALYSE VOR ORT

BauSan®

Ihr Fachbetrieb für Sachsen
BauSan Trockenlegung
Altgernsdorf 20 · 07957 Langenwetzendorf
Telefon 036623 2 17 30
Mobil 0179 732 25 39
E-mail: info@bausan-trockenlegung.de

WISSEN SCHAFFT VORTEILE

SEMINARTIPPS | JANUAR BIS APRIL 2019

MO 21.01.2019 Hausbewirtschaftung & Sozialmanagement, Marketing & Kommunikation — vdw-Erfahrungs-austausch

Erfahrungsaustausch & gelebte Arbeitspraxis: „Schwerpunkt Mietermanagement"
Dipl.-Betriebswirtin Natascha Gawlitza-Zorn
Ort: vdw Sachsen: Waldschlösschen-Areal, Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Uhrzeit: 09.00 – 16.00 Uhr

MI 23.01.2019 BWL & Rechnungswesen & Steuern, IT — EU-Datenschutz-verordnung

E-Invoicing und Verfahrensdokumentation
Dipl.-Kaufmann Dirk J. Lamprecht
Ort: vdw Sachsen: Waldschlösschen-Areal, Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Uhrzeit: 09.00 – 16.00 Uhr

MI 30.01.2019 BWL & Rechnungswesen & Steuern, Management

GdW & vdw Sachsen: „Aktuelles Steuer- und Handelsrecht sowie Bilanzierungsfragen 2019"
WP/StB Ingeborg Esser
Ort: vdw Sachsen: Waldschlösschen-Areal, Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Uhrzeit: 09.00 – 16.00 Uhr

MI 06.03.2019 Management, Bauen & Technik

Bestandsmanagement mit IGISsix – Grundlagen für Entwicklungsstrategien von Immobilienbeständen
Prof. Dr. Norbert Raschper
Ort: IntercityHotel Dresden, Wiener Platz 8, 01069 Dresden
Uhrzeit: 09.00 – 16.00 Uhr

MO 08.04.2019 BIS FR 12.04.2019 BWL & Rechnungswesen & Steuern, Management

Zertifizierter Lehrgang: Intensivkurs – „Externes Rechnungswesen in der Wohnungswirtschaft"
Prof. Dr. Dirk Wenzel
Ort: vdw Sachsen: Waldschlösschen-Areal, Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Uhrzeit: 09.00 – 16.00 Uhr

Ihr Ansprechpartner für Fragen:
Dr. Thomas Hesse
Referent Marketing, Kommunikation und Bildung
Telefon: 0351 49177-17
Fax: 0351 49177-11
E-Mail: thesse@vdw-sachsen.de
Internet: www.vdw-sachsen.de

ANZEIGE

IVM Professional®

DATENSCHUTZZERTIFIZIERT
Artikel 28 Datenschutzgrundverordnung DS-GVO

Intelligente **Softwarelösung** für
Vermiet- und Kundenmanagement in der Wohnungswirtschaft

IVM Professional® optimiert Prozesse

intelligentes Interessentenmanagement
- vertriebsorientierte Workflows
- professionelle Angebotserstellung/Exposés
- interaktiver Austausch mit Mietinteressenten inkl. Dokumentation
- einheitliche Korrespondenz E-Mail/Post
- Wiedervorlage
- flexible Anwendung durch mobile Nutzung

effektives Kundenmanagement
- Vorgangs-/Beschwerdemanagement
- Stabilisierung gefährdeter Kundenbeziehungen
- interaktiver Austausch mit Mietern inkl. Dokumentation
- Übergabe von Terminen an Outlook, Lotus, Tobit
- Qualitätsüberwachung Mieterbetreuung

Statistiken und Schnittstellen
- Echtzeit-Auswertungen zur Qualitätssicherung
- Identifizierung von Schwachstellen in der Mieterbetreuung
- Unterstützung bei Investitionsentscheidungen
- Leerstandsanalysen aus Sicht der Vermarktung
- Schnittstellen zu ERP- und Archivsystemen
- Schnittstellen zu Immobilienportalen (IS24, Immowelt, ebay etc.)

persönliche Beratung: **030 94879760** | weitere Informationen und Referenzen: **www.ivm-pro.de**

Wie schafft man in turbulenten Zeiten langfristige Planungssicherheit, die für die Wohnungswirtschaft so wichtig ist? Mit einem verlässlichen Partner, der jederzeit beratend zur Seite steht und den langfristigen Erfolg des Unternehmens fest im Blick hat. Seit mehr als 25 Jahren sind wir dieser Partner für die Branche. Allen Kunden und Geschäftspartnern danken wir herzlich für die gute Zusammenarbeit 2018 und wünschen ein frohes Fest sowie einen guten Start in ein erfolgreiches neues Jahr.

UND WAS KÖNNEN WIR FÜR SIE TUN?

DR. WINKLER

Beratung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Zschopauer Straße 216 I 09126 Chemnitz
T 0371 53 53 700 I F 0371 53 53 777
www.dr-winkler.org I post@dr-winkler.org