



**ZWISCHEN
WOHLSTAND &
LEERSTAND**

Die organisierte Wohnungswirtschaft
im Umbruch

Im Dialog

mit Sachsens Ministerpräsident
Michael Kretschmer

Zahlen, bitte.

Daten und Fakten aus den
Mitgliedsunternehmen

EDITORIAL



Die Leerstellen unserer Zeit sind nicht nur baulicher Natur – sie ziehen sich durch politische Konzepte, finanzielle Spielräume und manchmal leider auch durch gesellschaftliche Solidarität. Zwischen Wohlstand und Leerstand verläuft heute mehr als nur ein geografischer Grat: Es ist der Spannungsbogen einer Branche, die täglich zwischen Anspruch und Wirklichkeit vermittelt.

Viele unserer Mitgliedsunternehmen stehen unter Druck – nicht, weil es an Engagement oder Ideen fehlen würde, sondern weil die Rahmenbedingungen immer enger werden. Rückläufige Investitionen, steigende Baukosten, zu geringe Förderung, Unsicherheit in der Wärmeplanung, leerstehende Bestände hier, wachsender Wohnraumbedarf dort – all das sind keine abstrakten Schlagworte. Es ist die Realität vor Ort. Es ist das tägliche Ringen um Lösungen, die auch morgen noch Bestand haben.

Und doch – oder gerade deshalb – ist es beeindruckend, wie mutig, klug und pragmatisch unsere Unternehmen handeln. Sie investieren, wenn andere zaudern. Sie entwickeln Konzepte, wo mancher längst aufgegeben hätte. Sie gestalten, was für viele längst als „nicht mehr zu retten“ gilt. Diese Tatkraft ist es, die Hoffnung macht – und zugleich das Maß, an dem sich Politik orientieren muss.

Denn Wohnraum ist kein Luxus, sondern Voraussetzung für Teilhabe, Sicherheit und Heimat. Und: Wohnungswirtschaft ist keine Selbstverständlichkeit, sondern ein gesellschaftlicher Auftrag, der endlich wieder als solcher verstanden werden muss. Wer bezahlbares Wohnen will, muss es ermöglichen – finanziell, rechtlich, politisch. Dazu braucht es Verlässlichkeit. Und ein Ende der politischen Symbolpolitik auf Kosten derer, die gestalten sollen.

Was es stattdessen braucht, sind verlässliche Partner auf Augenhöhe, tragfähige Lösungen jenseits ideologischer Grabenkämpfe und eine konsequente Orientierung an Machbarkeit statt Wunschdenken. Wir werden deshalb weiterhin deutlich sagen, was realistisch, notwendig – und vor allem machbar ist.

Diese Ausgabe zeigt eindrücklich, wie lebendig, vielfältig und verantwortungsvoll unsere Mitgliedsunternehmen den Wandel gestalten. Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam weitergehen – mit Mut, Augenmaß und klarem Kompass.

Ihr Alexander Müller
Verbandsdirektor vdw Sachsen



INHALT

- 4-14 Titelthema**
Zwischen Wohlstand und Leerstand –
Die organisierte Wohnungswirtschaft im Umbruch

- 16-18 Im Dialog**
Interview mit Sachsens Ministerpräsident
Michael Kretschmer

- 20 Schwerpunkt**
Zwei Studien, eine Wahrheit – Handeln, bevor es kippt

- 22-30 Statistik**
Zahlen, bitte – Daten und Fakten zu Sachsens
Wohnungswirtschaft

- 32-33 Kommunale Perspektiven**
Was bleibt, wenn vieles fehlt –
Denkwürdiger „Tag der kommunalen Unternehmen“

- 34-36 Schwerpunkt**
Wärme(hinter)Wände

- 38-39 Schwerpunkt**
Zur Zukunft der Unterkunft: Home, smart Home

- 40-51 Verbandsgeschehen**
 - › Limbach-Oberfrohna: Neues Vorstandsmitglied Norbert Gruss
 - › Riesa: Neues Vorstandsmitglied Reiner Striegler
 - › Pulsnitz: Neues Vollmitglied Städtische Wohnungsgesellschaft Pulsnitz mbH, Geschäftsführer Mike Herzog
 - › Kirchberg: Neuer Geschäftsführer Marcus Jung
 - › Coswig: Digitalpionier 2025
 - › Eibenstock: Klein, klug, kurios

 - › Management-Forum 2024
 - › Regionaler Erfahrungsaustausch 2025
 - › Thementag Risikomanagement 2025
 - › Mitteldeutsche Zukunftstagung
 - › Neues Logo, neues Design – die Wohnungswirtschaft zeigt Profil
 - › Neues Fördermitglied – Elevation ist neuer Partner der Wohnungswirtschaft

- 52-53 Wohnen in aller Welt**
 - Wald trifft Wolkenkratzer
 - Eine Nachbarschaft baut aufs Wasser
 - Tief verwurzelt, hoch gedacht

- 54-55 Bildung & Termine**
 - Die neue Bildung AKTUELL ist da
 - Save the Date – Highlightvorschau

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
Mail: info@vdw-sachsen.de
Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):
Alexander Müller, Verbandsdirektor
vdw Sachsen

Ansprechpartner:
Alexander Müller, vdw Sachsen
Tel.: 0351 49177-21
Fax: 0351 49177-11
Mail: amueller@vdw-sachsen.de

**Konzept, Texte und grafische
Umsetzung:**
my:uniquate GmbH
Arno-Loose-Villa
Horst-Menzel-Straße 12
09112 Chemnitz
& vdw Sachsen e.V.

Anzeigen:
scharfe media GmbH
Freiberger Straße 114
01159 Dresden
Tel.: 0351 4244-7010
Mail: info@scharfe-media.de

Druck:
Druckerei Willy Gröer GmbH & Co. KG
Chemnitz

Fotos und Illustrationen:
Sächsische Staatskanzlei/Pawel Sosnowski,
Envato/Pilat666, Unsplash/thibault-penin,
Knut Berger – Stadtverwaltung Flöha,
Wohnungsgesellschaft Riesa mbH,
Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda,
CHEMNITZER KOPIER- und VERVIELFÄL-
TIGUNGszENTRUM GmbH, Wohnbau
Johanngeorgenstadt GmbH, © photothek
net/Sächsische Staatskanzlei, WSL Wohnen
& Service Leipzig GmbH, IBV – Immobilien-
betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft
Taucha mbH, Immobilienbetreuungs- und
Verwaltungsgesellschaft Taucha mbH,
micas AG, FI Freiberg Institut für Energie-
und Klimawirtschaft GmbH, Gebäudegesell-
schaft Limbach-Oberfrohna mbH, Wohnungs-
gesellschaft Nünchritz mbH, SWG Städtische
Wohnungsgesellschaft Pulsnitz mbH,
Elevation Energy Efficiency GmbH, Envato/
michelangeoip, Fotoquelle: Isabel Nabuurs,
www.isabelnabuurs.nl, Prisma by Dukas
Presseagentur GmbH/Alamy Stock Foto,
Envato/ Oneinchpunchphotos, my:digital,
my:uniquate GmbH, vdw Sachsen

Produktionsjahr: 2025

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

**Nächster Redaktions- und
Anzeigenschluss:**
13. Oktober 2025

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

Zwischen Wohlstand & Leerstand

Die organisierte Wohnungswirtschaft im Umbruch

„Ein sicheres Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist der Ort, an dem Vertrauen entsteht – in das Leben, in die Zukunft“, sagt vdw Sachsen Verbandsdirektor Alexander Müller. Diese einfachen Worte markieren das Fundament jeder Gesellschaft. Und doch, gerade da, bröckelt dieses Vertrauen.



Sachsen, Frühsommer 2025. In Berlin fehlen hunderttausende Wohnungen, während beispielsweise im erzgebirgischen Johanngeorgenstadt leerstehende Bauten statt unter den Hammer unter den Bagger geraten. Im besten Fall. Denn Leerstand und Rückbau bedeuten Kosten. Wer heute über den Zustand des deutschen Wohnungsmarktes spricht, kommt an diesen Widersprüchen nicht vorbei. Zwischen Wohnungsmangel und Leerstand, zwischen Investitionsstau und überzogenen Regulierungen ringt die organisierte Wohnungswirtschaft um Zukunft – nicht nur, aber besonders im Osten der Republik.

Dabei beginnt alles mit einer Frage, die so alt ist wie das Wohnen selbst: Wo, wie und unter welchen Bedingungen können Menschen heute – und in Zukunft – leben?

Wohnungsnot versus Wohnungsleerstand – ein geteiltes Land

In Leipzig hat sich die Durchschnittsmiete seit 2012 nahezu verdoppelt. Berlin kämpft mit Gentrifizierung und Verdrängung. In Dresden fehlen bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig veröden Ortskerne in Ostsachsen. Wohnungsunter-

nehmen in vor allem ländlich geprägten Regionen, abseits der prosperierenden Städte und der guten Verkehrsanbindungen, müssen mit schrumpfender Bevölkerung, überalterten Beständen und massiven Leerständen umgehen. Umgehen lernen. Lösen können sie diese Herausforderung allein nicht. Der Markt ist gespalten. Was in den Großstädten Mangel ist, ist auf dem Land Überfluss – ein ruinöser.

Für die organisierten Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen ist das mehr als ein Missverhältnis – es ist für manche inzwischen ein existenzielles Risiko. Und es ist eine politische Herausforderung ersten Ranges. Die Wahrung des sozialen Friedens, das sichere und vor allem bezahlbare Wohnen für alle Bevölkerungsschichten – hier bei den kommunalen Wohnungsunternehmen ist dies seit jeher zu Hause. Doch die Fassade bröckelt.

Der neue Koalitionsvertrag – Aufbruch oder Alibi?

Die neue Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD hat sich im Koalitionsvertrag ambitionierte Ziele gesetzt: Planungsprozesse sollen beschleunigt, Genehmigungsverfahren digitalisiert, technische Standards entschlackt



und Investitionen durch einen Wohnbaufonds erleichtert werden. Der GdW, Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, spricht in seiner Bewertung gar von einem „riesigen Schritt nach vorn“.

Die Euphorie hat Gründe. Mit der geplanten Überarbeitung des Baugesetzbuches, der Verschlankung des Förderwesens, dem Fokus auf CO₂-Reduktion statt reiner Energieeffizienz und der zivilrechtlichen Absicherung des Gebäudetyps E mit niedrigeren Standards wird endlich vieles adressiert, was die Branche seit Jahren fordert.

Und doch bleibt Skepsis. Denn was auf Bundesebene gut klingt, muss auch in der Praxis bestehen – und dort liegen die Hürden oft nicht in den Gesetzen, sondern in ihrer Umsetzung.

Sachsen zwischen Strukturwandel & Strukturmangel

„Wir müssen über Wohnungswirtschaft nicht nur reden, wir müssen sie gestalten“, sagt Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. Der Freistaat steht vor Herausforderungen, die spezifisch ostdeutsch sind: Altschulden, überalterte Bausubstanz, ein Rückgang der Bevölkerung in weiten Teilen des ländlichen Raumes. Dazu kommt die zweite Sanierungswelle, die nun aufgeschoben ist.

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung bietet aus Sicht des Verbandes eine gute Grundlage. Was auf Bundesebene an Entlastung geplant ist, muss aber auf Landesebene mit Augenmaß fortgeschrieben werden.

Der vdw Sachsen hat dazu klare Forderungen formuliert:

- **Sozial verantwortbare Vermietung sichern**, statt durch weitere Regulierungen wirtschaftlich zu ersticken
- **Investitionszyklen ermöglichen** durch sichere Förderbedingungen und Finanzierung der Herausforderungen durch eine faire Lastenverteilung
- **Den ländlichen Raum stärken**, statt ihn durch Förderpolitik zu vernachlässigen
- **Transformation der Wohnungsbestände** pragmatisch und wirtschaftlich gestalten, damit sie bezahlbar und sozial gerecht umgesetzt werden kann
- **Kommunale Wärmeplanung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft umsetzen**, nicht über ihre Köpfe hinweg
- **Planungssicherheit durch realistische Standards schaffen**, nicht durch Maximalforderungen aus Großstadtperspektive

Hoffnung mit Vorbehalt – die Stimmung in der Branche

„Es ist keine Aufbruchstimmung, aber die Hoffnung, dass man gehört wurde.“ So beschreibt Alexander Müller die Lage. Nach dem Regierungswechsel im Freistaat herrscht abwartender Pragmatismus. Die neue Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung, Regina Kraushaar, gilt als sachlich, offen und fachlich versiert. Doch der sächsische Haushalt ist angespannt – und politische Kompromisse schwer zu kalkulieren.

Erste Maßnahmen wie das neue Aufzugsprogramm werden begrüßt. Dass die Landes-Rückbauförderung vorerst ausgesetzt wurde, schmerzt, aber überrascht nicht. Schlimmer wäre ein Rückfall in ideologische Wohnungsbaukonzepte, die sich an ästhetischen Idealen orientieren, nicht an Machbarkeit und Bezahlbarkeit. „Wir brauchen keine Luftschlösser, sondern Wohnungen, die man bauen und unterhalten kann“, so Müller.

Und nun? Anspruch und Wirklichkeit

Die organisierte Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zu leisten – mit sozialem Anspruch, wirtschaftlicher Vernunft und umfangreicher Kenntnis ihrer Quartiere und der Menschen, die in ihnen leben. Doch sie braucht dafür politische Verlässlichkeit, rechtliche Planungssicherheit und ein Förderumfeld, das nicht zwischen den Stühlen zerrieben wird. „Wir wollen keine Sonderrolle, aber wir brauchen faire Bedingungen“, appelliert Verbandsdirektor Müller.

Was bleibt, ist ein Bild der Ambivalenz: Die Richtung stimmt, aber der Weg ist lang. Der neue Koalitionsvertrag schafft Potenziale. Die sächsische Landesregierung muss nun zeigen, ob sie bereit ist, daraus konkrete Perspektiven für die hiesigen Wohnungsunternehmen und damit die Menschen im Freistaat zu entwickeln. Denn ob Leipzig oder Löbau – am Ende geht es überall um dasselbe: Vertrauen in ein gutes Leben. Miteinander. Und das beginnt am wichtigsten Ort der Welt: in einem sicheren Zuhause.



„Wir müssen über Wohnungswirtschaft nicht nur reden, wir müssen sie gestalten.“



Zwischen Leuchttürmen und Leerständen

Ein Blick auf Sachsens Wohnungswirtschaft

Wie Kommunen zwischen Kassensturz und Kreativität um Lebensqualität ringen – und warum Stadt und Wohnung gerade in diesen Zeiten unzertrennlich sind

Die Politik ist zurück: Regierungen sind neu formiert, Programme geschnürt, die Rahmen stehen. Doch wer genauer hinsieht, merkt schnell: Die Kulisse mag stehen – aber das Geld ist knapp. Sehr knapp. Sondervermögen hin, Milliardenversprechen her – verteilt wird längst nicht mehr mit der Gießkanne. Dafür fokussierter.

Und gebraucht wird an allen Ecken: Klimaschutz fordert, Baupreise explodieren, Bürokratie wächst – in den vergangenen Jahren oft schneller als Wohngebäude. In manchem Straßenzug herrscht inzwischen mehr Leere als Leben. Sachsens Kommunen stecken in einem Haushaltsloch von historischem Ausmaß. Laut Sächsischem Städte- und Gemeindetag (SSG) klappt in den Kommunalhaushalten erstmals ein Defizit von über einer Milliarde Euro – ein Ausnahmezustand, der planerische Spielräume auf ein Minimum reduziert.

Dabei wird umso klarer: Stadt und das kommunale Wohnungsunternehmen vor Ort gehören untrennbar zusammen. Ohne das eine geht das andere nicht. Ohne lebenswerte Infrastruktur kein Leben. Ohne Menschen keine Mieter. Ohne Jobs keine Heimat. Oder anders gesagt: Wo die Stadt aufgibt, zieht sich das Wohnen zurück – und umgekehrt.

Wie also reagieren die kommunalen Player auf diese Schieflage? Wie stemmen sie sich gegen den Trend? Was wünschen sie sich? Wo entstehen neue Räume – wo andere nur Schrumpfung sehen? Und wie nah ist die Politik wirklich an dem, was gebraucht wird?

Eine Bestandsaufnahme in den unterschiedlichsten Städten und Regionen Sachsens: Wir haben nachgefragt.

Von der Spinnerei zur Realität

Wie Flöha aus einer Industriebrache ein neues Stadtzentrum schuf

Manche Städte wachsen von innen nach außen – mit Marktplatz, Kirche, Gastwirtschaft. Andere, wie Flöha, wachsen einfach zusammen. Drei Dörfer, durch die Industrialisierung verbunden, aber ohne ein wirkliches Herz. Bis sich in der sächsischen Kleinstadt jemand traute, eines zu schaffen.

Flöha, einst pulsierender Industriestandort mit großer Baumwollspinnerei, hatte nach der Wende nicht nur den wirtschaftlichen Mittelpunkt verloren, sondern auch ein Gefühl von Mitte. Die Spinnerei – einst Arbeitgeber, Identifikationsort – verkam. Die Ruine lag offen, gut sichtbar für alle, direkt an der Bundesstraße. Bis eines Tages jemand die Frage stellte: Was wäre, wenn wir genau hier, auf dieser Industriebrache, endlich unser Stadtzentrum bauen?

Ein Projekt: groß, kompliziert, von vielen belächelt. Doch aus Vision wurde Entkernung, aus dem Unkenruf ein Kraftakt, der Jahre dauerte. Es war ein Ringen mit gescheiterten Investoren, Förderlogiken, politischen Stimmungen – aber auch ein stetiges Arbeiten mit dem, was da war: historische Substanz, EU-Mittel, lokale Verwaltungskraft und der schlichte Wille zur Gestaltung. Wasserbau, Kita, Einkaufszentrum, Marktplatz, Rathaus – Schritt für Schritt entstand das, was Flöha nie hatte: eine Mitte. Eine, die inzwischen Menschen anzieht, sogar neue Einwohner aus Berlin. Eine, die ausgezeichnet wurde, unter anderem beim Bundeswettbewerb Europäische Stadt, noch vor Hamburg.

Das Beispiel Flöha zeigt: Stadtentwicklung ist keine Schablone. Sie ist ein Ringen, ein Verwerfen, ein Neuversuch.

Oberbürgermeister Volker Holuscha spricht offen von Rückschlägen, Glück, persönlichen Gesprächen mit potenziellen Investoren. Bemerkenswert ist: Selbst jene, die nicht direkt beteiligt sind, profitieren.

Die kommunale Wohnungsverwaltungs- und -baugesellschaft m.b.H. Flöha, unter Leitung von Frank Böttcher, ist im neuen Stadtzentrum nicht mit eigenen Beständen vertreten – und dennoch zahlt sich diese Entwicklung auch für die anderen Wohngebiete in Flöha aus. „Da, wo die Stadt attraktiv wird, bleiben Menschen. Sie ziehen nicht fort, sie identifizieren sich mit dem Ort. Auch wenn die neuen Wohnungen in der Alten Baumwolle eher im gehobenen Segment angesiedelt sind, ergibt sich durch die Vitalisierung der Stadt ein Sogeffekt“, erklärt er.

Stadt und Raum sollten, wie in Flöha, ganzheitlich gedacht werden und nicht nur in Quartiereinheiten. Gerade wenn die Kassen knapp sind.

Was Kommunen mitnehmen können: Projekte wie jenes in Flöha brauchen Mut, langen Atem – und eine Verwaltung, die nicht nur verwaltet, sondern gestaltet. Sie brauchen die Fähigkeit, Widrigkeiten zu trotzen, Brücken zu bauen – zwischen Akteuren, zwischen Epochen, zwischen Utopie und Umsetzbarkeit.

Flöha ist ein Beispiel, das Schule machen kann – nicht als Blaupause, sondern als Einladung: **zur eigenen Handschrift.**



Zwischen Mut und Machbarkeit

Riesaer Wohnungswirtschaft in Bewegung

In Riesa bewegt sich etwas. Stahl zum Beispiel, entlang der neuen Walzstraße. 220 Millionen Euro hat das Stahlwerk investiert – ein Bekenntnis zum Standort und zur industriellen Zukunft. Während da produziert wird, balanciert die kommunale Wohnungswirtschaft auf einem schmalen Grat zwischen Notwendigkeit und Realität.

Roland Ledwa, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH, kennt die Engpässe. Einer davon: die Förderpraxis. Als ein Schulgebäude saniert werden sollte, scheiterten zwei Anträge. Das Unternehmen handelte trotzdem – auf eigenes Risiko. 7,5 Millionen Euro wurden investiert. „Natürlich ist das ein Wagnis“, sagt Ledwa. „Aber manchmal muss man es einfach machen, wenn ein Projekt für den Standort zählt.“



Der Fall zeigt die Diskrepanz zwischen politischen Zielbildern und Realität. Zwar wird der ländliche Raum politisch gern betont – doch bei der Förderung fehlt oft Flexibilität. Ledwa wünscht sich verlässlichere Bedingungen: „**Wenn politisch auch nur 90 Prozent von dem realisiert werden, was jetzt angekündigt ist, bin ich guter Dinge.**“

An Ideen fehlt es nicht. Eine Industriebrache an der Elbe könnte ein zukunftsfähiges Quartier werden. Eine Kulturinitiative ist in dem alten Heizhaus bereits aktiv. Weitere Interessenten gibt es. Doch die Umnutzung der Silos als Energiespeicher mit Partnern funktioniert noch nicht. Auch hohe Baukosten, fehlende Förderung und unklare Perspektiven bremsen den nächsten Schritt.

„Wenn man für Sanierungen zwölf bis vierzehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter bräuchte, aber nur neun in unserer Region realisierbar sind – dann passt die Rechnung einfach nicht“, sagt Ledwa. Eine Rechnung, die viele im ländlichen Raum kennen. Selbst gut angenommene Neubauten sind oft nicht tragfähig.

Aber es braucht sie, die Orte, die Impulse setzen – und Partner, die Risiken mittragen. Nicht einfach, aber machbar. Selbst wenn nicht jeder Standort dabei auch ein Stahlwerk als Konjunkturstütze hat.



Auf der Überholspur – auch ohne Autobahn

In Hoyerswerda agiert man gemeinsam Anders ginge es auch nicht

Die Stadt gehört zu den direkt vom Kohleausstieg betroffenen Regionen. Das Kraftwerk „Schwarze Pumpe“ kündigte deshalb die Fernwärmeverträge – das betrifft rund zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda.

Eine massive Herausforderung: Technische Lösungen werden gesucht, neue Versorgungswege geplant, erste Umsetzungsprojekte laufen. Geplant ist die Einstellung der Fernwärme in Spremberg und Weißwasser bereits zum 1. Januar 2026 und damit deutlich früher als ursprünglich im Kohleausstieg vorgesehen.



Steffen Markgraf, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft, bringt es auf den Punkt: **„Dieses Hickhack auf politischer Ebene ist kontraproduktiv – manchmal sogar tödlich für die Wohnungswirtschaft.** Die Energiewirtschaft braucht verlässliche Aussagen und Gesetze.“

Derweil wird Hoyerswerda weitergestaltet. Über 300 Millionen Euro Fördermittel wurden im Rahmen des Strukturwandels beantragt, viele Projekte sind realisiert oder in Planung – von Schwimmbädern bis Soziokulturzentren. Touristische Perspektiven, neue Mobilitätskonzepte und Kooperationen mit Hochschulen schaffen langfristige Bindekräfte und zahlen auf die Attraktivität ein.

Das kommunale Wohnungsunternehmen ist dabei kein Statist, sondern Mitgestalter. So wurde der Leerstand spürbar reduziert, Aufzüge und Balkone nachgerüstet, ein regelmäßiger kleiner



Neubauzyklus etabliert. Und dennoch: Nach wie vor zählt jeder Mieter.

Besonders optimistisch stimmt ein aktueller Fördermittelbescheid der SAB über mehr als 3,5 Millionen Euro – der größte Betrag, den das Unternehmen je erhalten hat.

„Wir haben Samba auf dem Tisch getanzt“, sagt Steffen Markgraf. Aber es gibt auch Kritik. Die Bürokratie rund um die Förderprogramme, insbesondere die Komplexität der Antragstellung und die jahrzehntelangen Bindungsfristen. „Bei 20 Jahren Mittelbindung müsste ich heute schon meine Kinder auf die Wohnungswirtschaft vorbereiten – damit hier überhaupt noch jemand da ist, der die Vorgaben zu Ende erfüllt.“

Sein Appell: Fördern ja – aber verständlich, handhabbar und realistisch im Zeitmaß. Blicke so dann nur noch eine große „Baustelle“, an der sich seit 30 Jahren tatsächlich gar nichts bewegt: die Anbindung an die Autobahn. Hoyerswerda ist trotzdem auf der Überholspur.

„Wir müssen zeigen, dass es sich hier leben lässt“

Wie man im Vogtland um Zuzug wirbt

Es gibt viele Orte in Deutschland, die unter Abwanderung leiden. Auch das Vogtland. Eine Region mit Geschichte, immer noch viel Handwerk, sanften Hügeln – und der hartnäckigen Frage, wie man Menschen gewinnt, bevor man ganze Straßenzüge verliert, vor allem in Städten mit weniger guter Verkehrsanbindung.

Marion Päßler, Leiterin der Wirtschaftsförderung im Vogtland, spricht wenig über Hoffnung, sondern über Handwerk. Die demografischen Fakten sind nicht zu beschönigen: Die Bevölkerung schrumpft, der Altersdurchschnitt steigt, Leerstand drückt – und dennoch tut sich etwas.

„Wohnen folgt Arbeit“ ist ihr Credo. Mit dieser Haltung hat man im Vogtland begonnen, Dinge zusammenzudenken: Wirtschaft, Wohnen, Rückkehrer – keine Allheilmittel, aber eine voller konkreter Maßnahmen.

Zum Beispiel mit einer Kampagne, die zeigte, wie gut es sich im Vogtland leben lässt. Auch in Bayern, in Städten, wo die Mieten weit über denen im Vogtland liegen. Dabei ging es nicht vordergründig um Image, sondern um ganz konkrete Angebote: Häuser, Wohnungen, Lebensgeschichten. Um Natur. Um Kinderbetreuung. Um Wirtschaft. Letztere sucht Fachkräfte, die Wohnungsunternehmen Mieter, die Kommunen Bewohner.

„Wir haben kein Vermarktungsproblem – wir haben ein Sichtbarkeitsproblem“, fasst Marion Päßler zusammen. Und: „Warum nicht mehr Gemeinsamkeit mit den Wohnungsunternehmen entwickeln, sich hier aktiv mit einzubringen?“ Erste Gespräche gab es bereits, aber noch keine konkreten Ergebnisse.

Dabei ist gerade in kleinen Städten der Schulterschluss zwischen Wirtschaft, Kommune und Woh-

nungswirtschaft essenziell. Eine Wohnung allein zieht keinen Menschen. **„Die Wohn- und Lebensqualität entscheidet sich am Ort – nicht am Grundriss.** Man muss den Wohnort ganzheitlich denken.“



Im Vogtland wirbt man dafür. Nicht nur in anderen Bundesländern, sondern auch im Vogtland selbst. Einwohnergewinnung, pragmatische Verwaltungsprozesse, stabile Netzwerke – das klingt nicht romantisch. Aber es hilft. Der Region. Und der ansässigen Wohnungswirtschaft.

Ein Nachbarschaftsmarkt als Aufbruch gegen den Abbruch

Johanngeorgenstadt: Rückbau & Resilienz

Johanngeorgenstadt gehört zu den am stärksten vom demografischen Wandel betroffenen Städten im Erzgebirge. Die Bevölkerungszahlen sinken seit Jahren, der Altersdurchschnitt steigt. Augenblicklich liegt er bei mehr als 55 Jahren. Junge Menschen ziehen weg, Perspektiven fehlen – und mit ihnen auch die wirtschaftliche Grundlage für den kommunalen Wohnungsbestand.

Er ist aus der Not heraus entstanden – und vielleicht gerade deshalb so nah an den Menschen. Nun soll in unmittelbarer Nähe ein kleiner Nachbarschaftsmarkt entstehen – als Ergänzung. Ein öffentlich zugänglicher Platz, barrierefrei, funktional, wetterfest, mit mobilen Verkaufsständen wie Bäcker- und Fleischereiwagen sowie Sitzgelegenheiten. Auch kleine Workshops oder Begegnungsformate sind denkbar.

Ziel ist nicht nur die Belebung im klassischen Sinn, sondern das Offenhalten eines sozialen Fensters in einem schrumpfenden Umfeld. Es geht um Alltagspräsenz – nicht um Events.

Langfristig wünscht sich Norbert Nitschke mehr Unterstützung beim Teilrückbau: Statt kompletter Abrisse könnte mit Augenmaß Bausubstanz erhalten bleiben, die strukturell noch tragfähig ist. „Unter Klimagesichtspunkten wäre dies nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch nachhaltiger – gerade in einer Region, in der ohnehin viel verloren geht. **Wir brauchen dringend Instrumente, die uns auch beim geordneten Schrumpfen helfen**“, so Nitschke. „Rückbau muss differenziert betrachtet werden. Nicht jede leere Wohnung ist ein Problem – aber jedes leerstehende Haus ohne Perspektive ist eines.“

Die Wohnbau Johanngeorgenstadt GmbH kämpft unter schwierigen Bedingungen, um Mieter, um den Erhalt von Infrastruktur, um stabile Nachbarschaften. Der Leerstand betrug zum Jahresende 2024 rund 44 Prozent –

eine Zahl, die zwar auch den Rückbaubestand mit einschließt, aber gleichzeitig auch die Tragweite aufzeigt. Von 2020 bis 2025 wurden bereits 220 Wohneinheiten vom Markt genommen, weitere 176 Einheiten sind bis 2030 geplant. Zusätzlich wurden 40 Wohnungen verkauft.

Inmitten dieser Entwicklung konnte mit dem Nachbarschaft(f)sladen ein Ort geschaffen werden, der trotz allem Begegnung ermöglicht. Er ist ein gesellschaftlicher Anker: Regelmäßige Veranstaltungen, gute Resonanz, niedrigschwellige Angebote – oft sind es gerade diese kleinen Formate, die soziale Isolation mildern und Quartiersbindung stiften. Unter denen, die noch da sind.

„Wir können die großen Trends nicht aufhalten – aber wir können versuchen, den Alltag für die Menschen hier etwas heller zu machen“, sagt Geschäftsführer Norbert Nitschke. „Der Nachbarschaft(f)sladen ist kein Konzept von der Stange.“



Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**



Connecting
your world.



„Die sozial verantwortungsvolle Bereitstellung von Mietwohnraum wird zunehmend zur Herausforderung.“

Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer
im vdw-Aktuell-Dialog

Welchen Stellenwert nimmt die kommunale Wohnungswirtschaft in den Augen der sächsischen Regierung ein? Und wo sehen Sie deren künftige Hauptaufgabe – zwischen bewährter Stabilität und notwendiger Flexibilität in volatilen Zeiten?

Die kommunale und die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft sind der unverzichtbare Garant für bezahlbares Wohnen in Sachsen. Mit 40 Prozent aller Mietwohnungen in Sachsen stellen sie für über 600.000 Haushalte sozial verantwortlich vermieteten Wohnraum zur Verfügung. Aufgrund ihres Marktanteils wirkt dies insgesamt positiv auf das Gesamtmietniveau in angespannten Wohnungsmärkten.

Aber auch der Anspruch, sozial verantwortungsvoll Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, wird in Zeiten gestiegener Zinsen und Preise bei gleichzeitig hohen Leerständen und geringen Mieten in den meisten Gemeinden vor zunehmende Herausforderungen gestellt. Und dabei muss der Wohnungsbestand nicht nur

angemessen erhalten, sondern auch weiterentwickelt werden. Dabei werden energetische Sanierungen, barrierearme Anpassungen und die heutigen Erwartungen an Wohnungsgröße, Zuschnitt und Ausstattung immer schwerer erfüllbar. Ich habe großen Respekt vor dem betriebswirtschaftlichen Balanceakt, den kommunale Wohnungsunternehmen täglich erbringen und dabei trotzdem oft mutig in die Zukunft investieren.

„Dabei muss der Wohnungsbestand nicht nur angemessen erhalten, sondern auch weiterentwickelt werden.“

mit verbundenem Kostendruck?

Neben den hohen Baupreisen sind die zahlreichen Vorgaben unterschiedlichster Art ein wesentlicher Preistreiber für die Immobilienbranche. Leider kommen diese Vorgaben von unterschiedlichsten Seiten und sind nur zu einem kleinen Teil oder indirekt durch die sächsische Landesregierung zu ändern. Aber

Wie begegnet die Staatsregierung den für die Wohnungswirtschaft zentralen Herausforderungen, wie etwa zunehmender Bürokratie, steigenden Auflagen bei Bau und Sanierung und damit verbundenem Kostendruck?

„Trotz eines strengen Sparhaushalts wird für den sozialen Wohnungsbau die Rekordsumme von 191 Millionen Euro in diesem Jahr zur Bewilligung bereitstehen.“

was wir können, wollen wir auf jeden Fall beitragen. Darum haben wir schon sehr früh den Gebäudetyp E (wie „einfach“) in unserer Bauordnung aufgenommen, um so mehr Flexibilität zu ermöglichen und Standardabweichungen abzusichern. Ich hoffe, dass der Bund die wichtige Klärung der haftungsrechtlichen Fragen bald abschließt, damit das Instrument noch mehr Anwendung findet. Aber letztlich ist es dann auch die Aufgabe von Bauherren, Architekten und Baufirmen, die Möglichkeiten auch wirklich auszuloten und zu nutzen.

Aber am direktesten wirkt sicherlich die Förderung, die wir in Sachsen bereitstellen. Trotz eines strengen Sparhaushalts wird für den sozialen Wohnungsbau die Rekordsumme von 191 Millionen Euro in diesem Jahr zur Bewilligung bereitstehen: rund 50 Millionen Euro für den Bau von Sozialwohnungen, vor allem in Dresden und Leipzig, und rund 140 Millionen Euro für die energetische Sanierung, den barrierefreien Umbau und andere Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand. Auch wenn hier viele Bundesmittel enthal-

ten sind, ist das in der aktuellen Situation für Sachsen ein finanzieller Kraftakt, der unsere klare Priorität für den Wohnungsbau zeigt.

Welche Erwartungen haben Sie an die neue Bundesregierung? Wie kann Sachsen an deren Vorhaben – insbesondere im Bereich der Förderpolitik – partizipieren? Was sollte aus Ihrer Sicht als Erstes in Angriff genommen werden?

Ich gehe davon aus, dass die wichtige BEG-Förderung für energetische Sanierungen fortgeführt wird, die durch unsere sächsische Förderung gezielt ergänzt wird. Der Bundeskoalitionsvertrag sieht vor, dass wieder eine Förderung des Neubaus mit EH-Standard 55 möglich ist. Das ist rechtlich nicht einfach – wäre aber unbedingt wichtig und fraglos auch für die sächsische Wohnungswirtschaft eine große Hilfe. Für Vermieter weniger wichtig, aber für Sachsen von Bedeutung wäre auch eine deutlich breitere Förderung von Eigenheimen.

Der Countdown läuft.

Bis Ende 2026 muss fernablesbare Funkmesstechnik installiert sein. Wir unterstützen Sie gern.



Nutzen Sie den QR-Code zum gesetzlichen Hintergrund oder den Link: kalo.de/hkvo

KALO



Zwei Studien, eine Wahrheit

Handeln, bevor es kippt

Warum die soziale Stärke der Wohnungswirtschaft nicht selbstverständlich ist

Sie stabilisieren Nachbarschaften, bieten auch in schrumpfenden Regionen bezahlbaren Wohnraum und halten das soziale Gefüge zusammen: Kommunale Wohnungsunternehmen sind zentrale Stützen der Daseinsvorsorge – doch sie geraten wirtschaftlich immer stärker unter Druck. Wer diese Entwicklung ignoriert, riskiert mehr als marode Bilanzen. Er gefährdet den sozialen Frieden vor Ort.

Zwei aktuelle Studien zeichnen ein klares Bild: Die Sozialraumanalyse von GdW und InWIS („Überforderte Quartiere. Engagement – Auswege – Lösungen“, Mai 2025) zeigt, wie wichtig kommunale Bestände für stabile Sozialstrukturen sind. Die Bewohner fühlen sich sicher, die Bindung ans Quartier ist hoch. Es sind Orte mit Potenzial – aber auch mit zunehmender Belastung durch Armut, Alterung und fehlende Infrastruktur.

Parallel legt der Sächsische Rechnungshof im Jahresbericht 2024 offen, wie fragil er die wirtschaftliche Lage vieler kommunaler Wohnungsunternehmen einschätzt – vor allem im ländlichen Raum. Die Leerstandsquote liegt teils bei über 15 %, Rücklagen fehlen, notwendige Sanierungen bleiben aus, weil Gesellschafterkommunen selbst finanziell am Limit sind.

Die Folge: Wo Wohnungsunternehmen nicht mehr investieren können, verliert das Quartier an Perspektive. Die organisierte Wohnungswirtschaft ist gefordert – aber auch in der Lage –, gemeinsam gegenzusteuern: durch Austausch, strategische Allianzen und ein neues Selbstverständnis als aktive Mitgestalterin gesellschaftlicher Stabilität. Es braucht Vernetzung, gegenseitige Stärkung und die Bereitschaft, voneinander zu lernen.

Suchen Sie den Austausch? Auch zu anderen Unternehmen oder Verbänden? Sprechen Sie uns gerne an.

15,5 %

durchschnittlicher Wohnungsleerstand
in den geprüften kommunalen Unternehmen
im ländlichen Raum Sachsens



Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

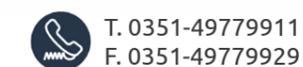
Gemeinsam wachsen.



VERSICHERUNGSVERTRAGS- UND SCHADENSMANAGEMENT
ORGANISATIONSBERATUNG | BREITBANDKABEL- UND MULTIMEDIABERATUNG
FINANZIERUNGS- UND BELEIHUNGSMANAGEMENT INKLUSIVE CO₂-INTEGRATION
EXTERNER DATENSCHUTZ | CO₂-REDUKTIONSSTRATEGIEN | UNTERNEHMENSPLANUNG
POTENZIAL-ANALYSE FÜR RAUCHWARNMELDER UND WÄRMEMESSDIENSTE
CONTROLLINGINSTRUMENTE | BESTANDSPORTFOLIO-ANALYSE



Gemeinsam profitieren.



Zahlen, bitte.

Daten und Fakten zu Sachsens Wohnungswirtschaft.

Mitgliedsunternehmen & Wohnungsbestand

Anzahl der Mitgliedsunternehmen:	144
Wohnungsunternehmen:	115
Sonderverträge:	2
Fördermitglieder:	27
Beschäftigte der Mitgliedsunternehmen:	4734
Auszubildende in 2024:	104



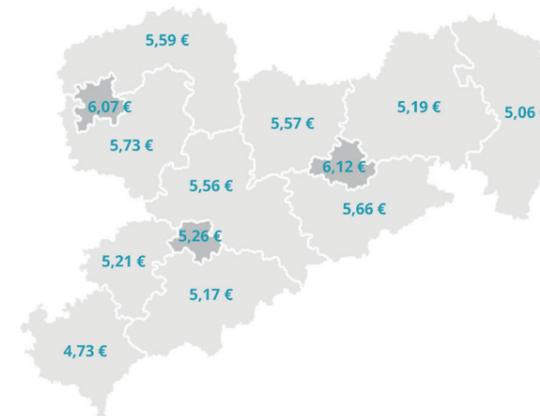
Mieten und Betriebskosten

Im Jahr 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Verbandsgebiet des vdw Sachsen bei 5,50 €/m². Während sich die Mieten weiterhin moderat entwickeln, steigen die Betriebskosten deutlich stärker – insbesondere die warmen Betriebskosten. Seit 2020 haben sich die durchschnittlichen Heizkostenvorauszahlungen um 48,1 % erhöht. Am stärksten spürbar ist diese Entwicklung in ländlichen Regionen, wo die finanziellen Spielräume für Investitionen in den Wohnungsbestand oft noch begrenzter sind.

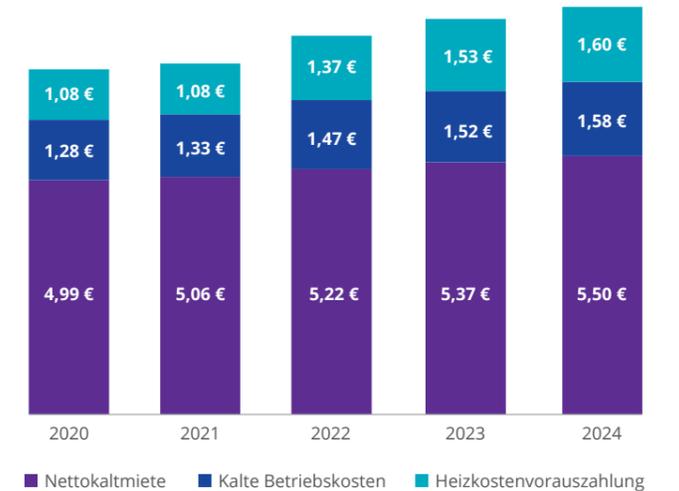
Verbandsgebiet	
Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat:	5,50 €/m ²
Warme Betriebskosten:	1,60 €/m ²
Kalte Betriebskosten:	1,58 €/m ²
Metropolen (Dresden, Chemnitz, Leipzig)	
Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat:	5,77 €/m ²
Warme Betriebskosten:	1,62 €/m ²
Kalte Betriebskosten:	1,60 €/m ²
Ländlicher Raum	
Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat:	5,31 €/m ²
Warme Betriebskosten:	1,59 €/m ²
Kalte Betriebskosten:	1,56 €/m ²

Daten und Fakten im vdw Sachsen e. V. – Stand 01.06.2025

Nettokaltmiete in den Landkreisen



Entwicklung der Mieten und Betriebskosten im Verbandsgebiet



Vergleich der Mieten und Betriebskosten nach räumlicher Zuordnung

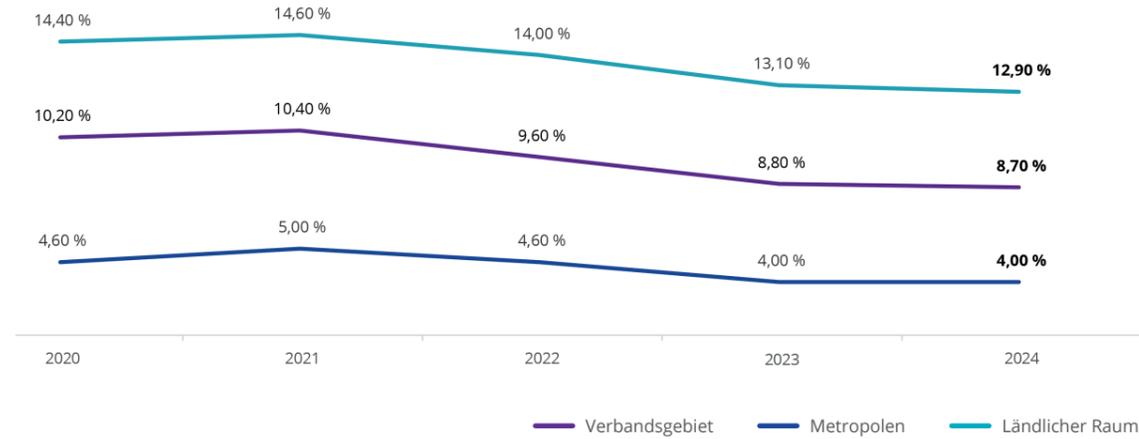


Wohnungsleerstand

Die Leerstandsquote im Verbandsgebiet beträgt 2024 im gesamtbewirtschafteten Bestand durchschnittlich 8,7 %. Während die Situation in den Großstädten stabil bleibt, 4,0 %, ist der Leerstand im ländlichen Raum mit 12,9 % weiterhin hoch. Die Zahlen zeigen ein anhaltendes Stadt-Land-Gefälle. Lässt man stillgelegte Wohnungen unberücksichtigt und betrachtet nur den aktiven, eigenen Wohnungsbestand, wird das Ausmaß des Leerstands noch deutlicher: Im ländlichen Raum steigt die Quote auf 13,9 %, in den Großstädten auf 4,4 % und im gesamten Verbandsgebiet auf durchschnittlich 9,4 %.

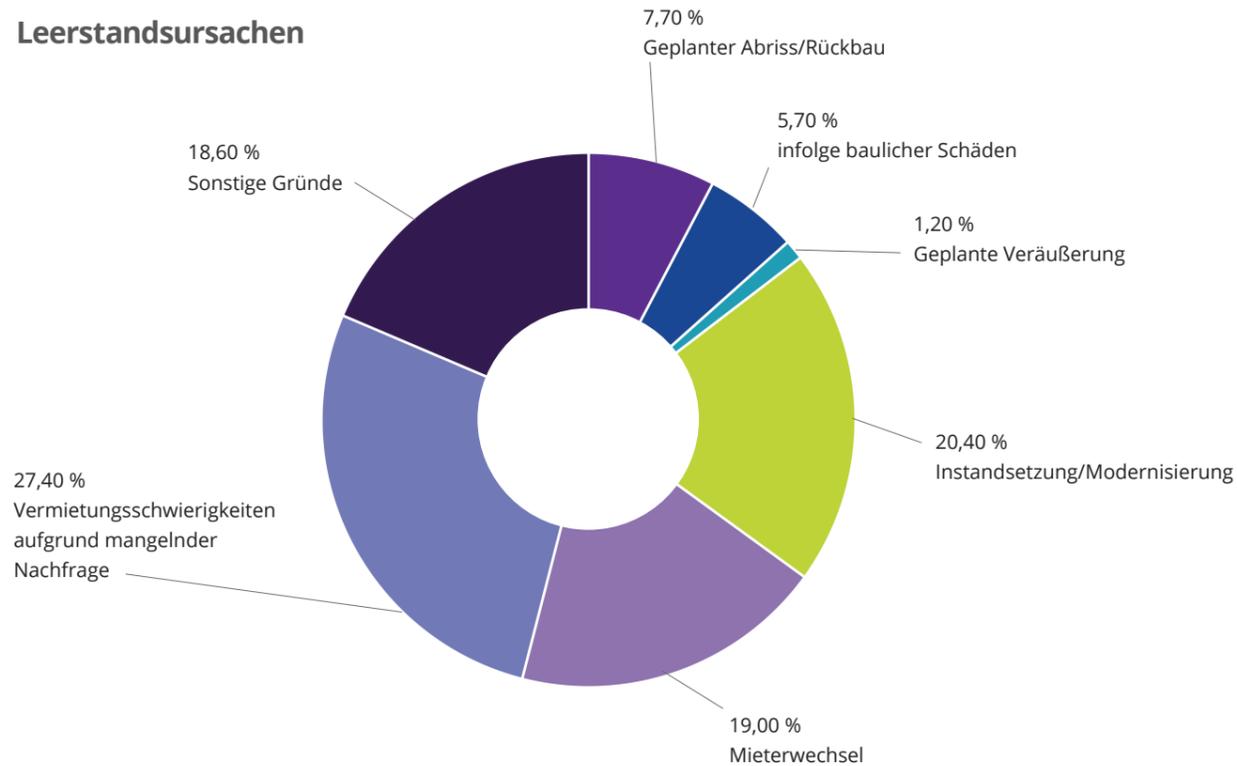
Leerstandsquote im Verbandsgebiet	
Im bewirtschafteten Bestand:	8,7 %
Im eigenen Bestand (mit stillgelegten WE):	9,5 %
Im eigenen Bestand (ohne stillgelegte WE):	9,4 %
Leerstandsquote in Metropolen (Dresden, Chemnitz, Leipzig)	
Im bewirtschafteten Bestand:	4,0 %
Im eigenen Bestand (mit stillgelegten WE):	4,4 %
Im eigenen Bestand (ohne stillgelegte WE):	4,4 %
Leerstandsquote im ländlichen Raum	
Im bewirtschafteten Bestand:	12,9 %
Im eigenen Bestand (mit stillgelegten WE):	14,2 %
Im eigenen Bestand (ohne stillgelegte WE):	13,9 %

Entwicklung des bewirtschafteten Leerstands nach räumlicher Zuordnung



Trotz des rückläufigen Trends beim Wohnungsleerstand bleibt die Quote im ländlichen Raum mit dem Dreifachen der Quote in den Städten vergleichsweise hoch. Dies weist deutlich auf die bestehenden demografischen Herausforderungen in den Regionen hin.

Leerstandsursachen



Daten und Fakten im vdw Sachsen e. V. – Stand 01.06.2025

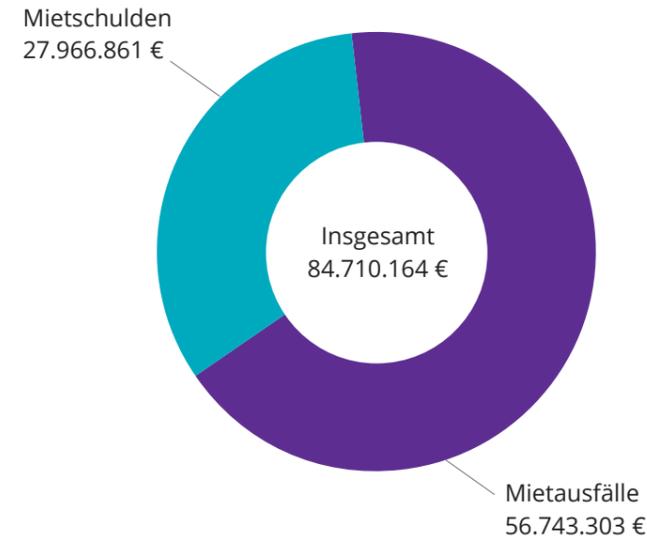
Mietschulden & Mietausfälle

Die Mietschulden von fast 28 Millionen Euro zeichnen ein doppelt dramatisches Bild. Zum einen sagen sie etwas über die Zahlungsfähigkeit der Mieter aus, die offenbar verstärkt an ihre Grenzen gerät. Sie sind aber auch ein enormes zusätzliches Problem für die Wohnungsunternehmen und deren Liquidität. Darüber hinaus

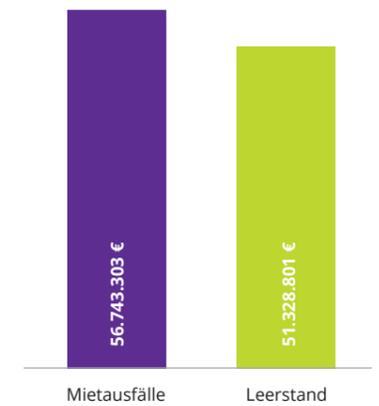
entstanden Erlösschmälerungen in Höhe von insgesamt 56,74 Mio. €, wovon 51,33 Mio. € direkt auf leerstehende Wohnungen zurückzuführen sind. Damit entfallen rund 90 % der entgangenen Einnahmen auf Wohnungsleerstand – ein deutliches Zeichen für die strukturellen Herausforderungen, vor allem in ländlichen Regionen.

Mietschulden zum 31.12.2024:	27.966.861 €
Mietausfälle (Erlösschmälerung):	56.743.303 €
davon Erlösschmälerung durch Leerstand:	51.328.801 €

Mietschulden und Mietausfälle



Mietausfälle (Erlösschmälerung) und davon durch Leerstand

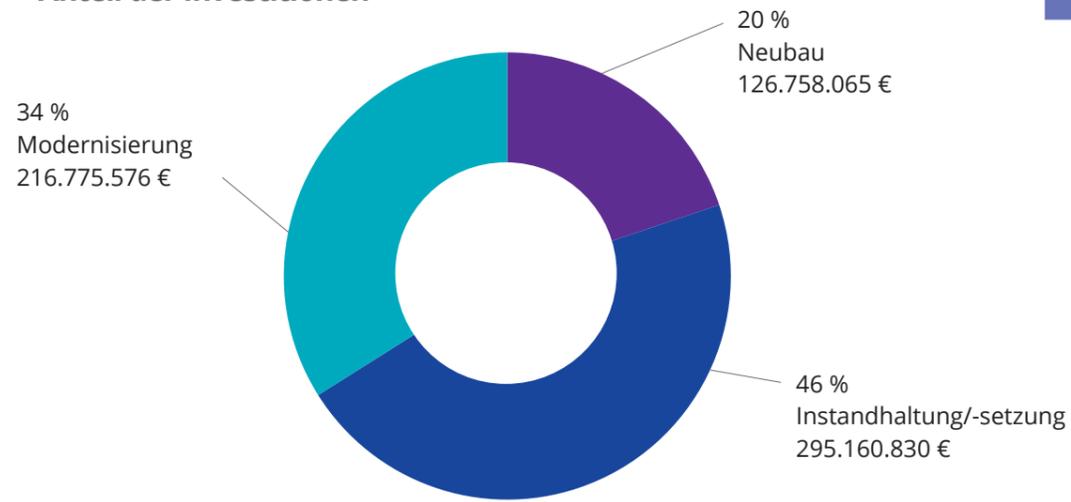


Investitionen

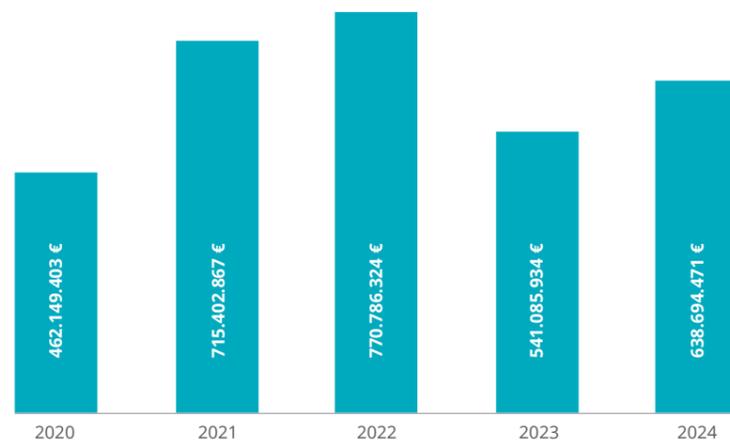
Trotz großer Anstrengungen investieren die Mitgliedsunternehmen mit insgesamt rund 639 Millionen Euro zwar weiterhin auf hohem Niveau, doch dies reicht angesichts explodierender Baukosten und knapper öffentlicher Mittel nicht aus. Für Neubauten wurden 2024 lediglich 126,7 Mio. Euro eingesetzt – bei 719 fertiggestellten Wohnungen. Für das laufende Jahr sind nur noch 342 Fertigstellungen geplant. Gleichzeitig wurden 223 Wohneinheiten rückgebaut, 25 teilweise abgerissen, 433 Abrisse sind für 2025 vorgesehen.

Investitionen in € in 2024:	638.694.471 €
Neubau:	126.758.065 €
Instandhaltung/-setzung:	295.160.830 €
Modernisierung:	216.775.576 €

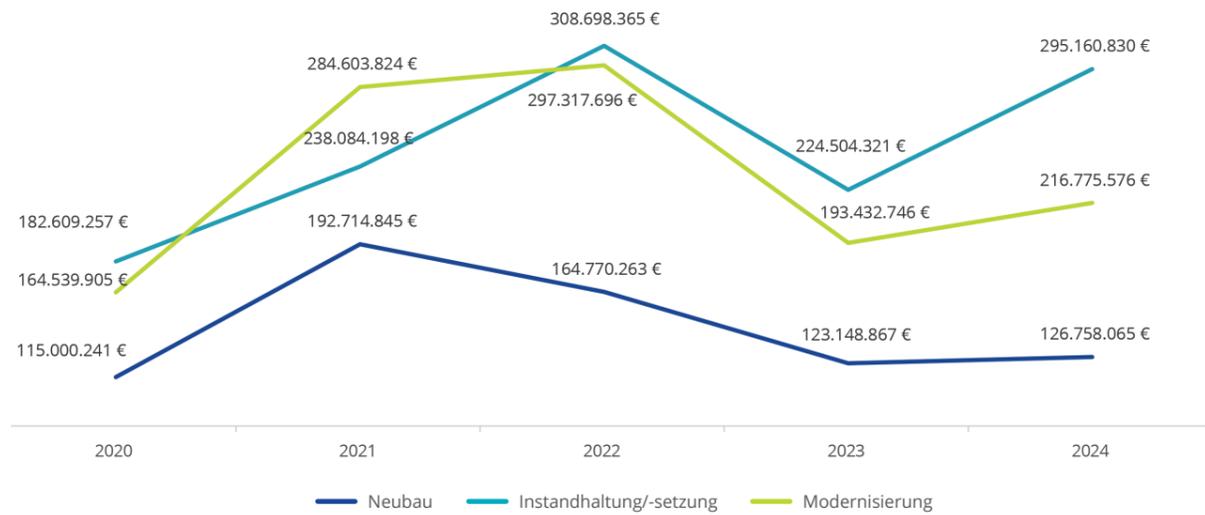
Anteil der Investitionen



Entwicklung der Gesamtinvestitionen



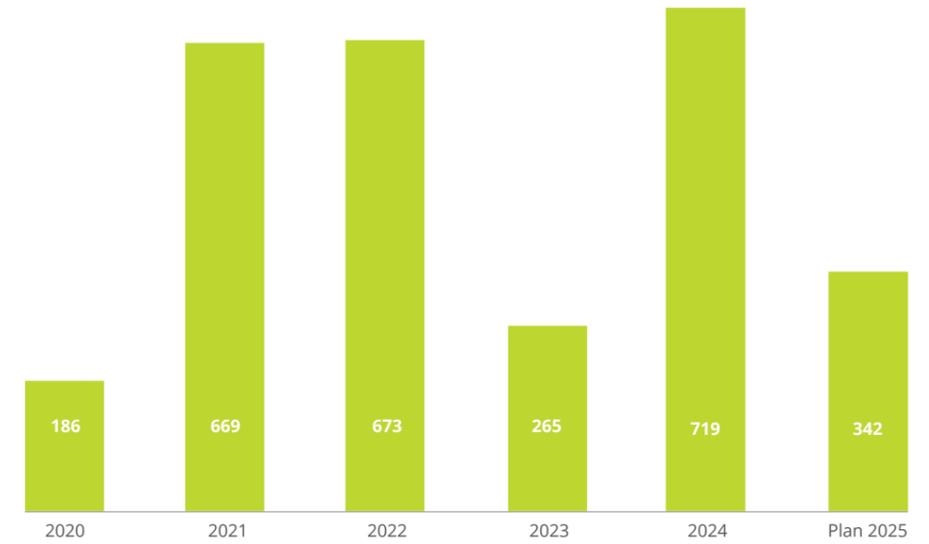
Entwicklung der Investitionen



Neubauaktivität

Wohnfertigstellungen in 2024: **719 WE**
 Geplante Fertigstellungen in 2025: **342 WE**

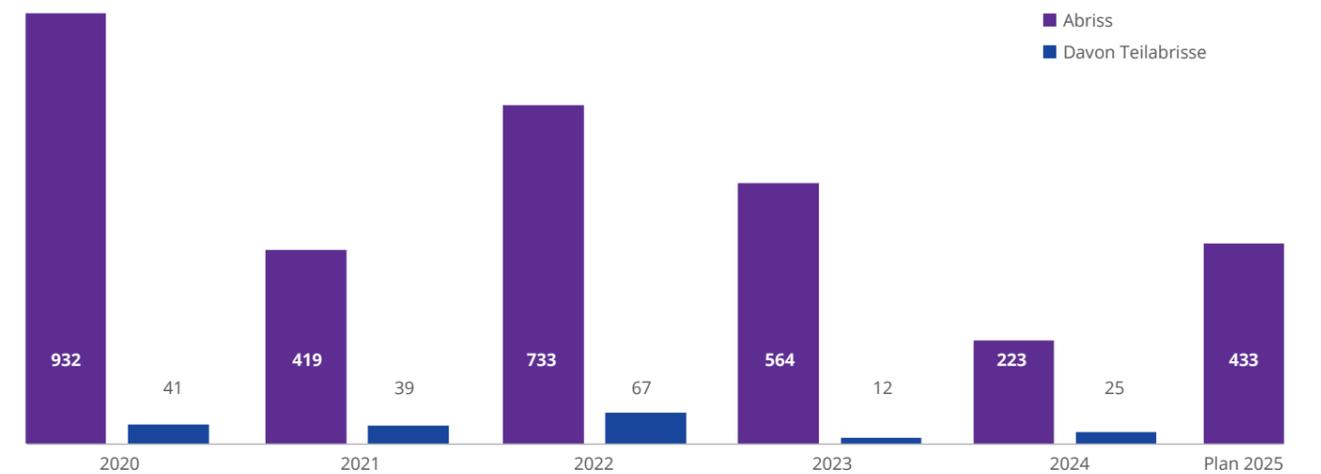
Entwicklung der Neubauaktivität (WE)



Abrisse und Teiltrückbau

Rückbau/Abrisse in 2024: **223 WE**
 Teilabriss in 2024: **25 WE**
 Geplante Abrisse in 2025: **433 WE**

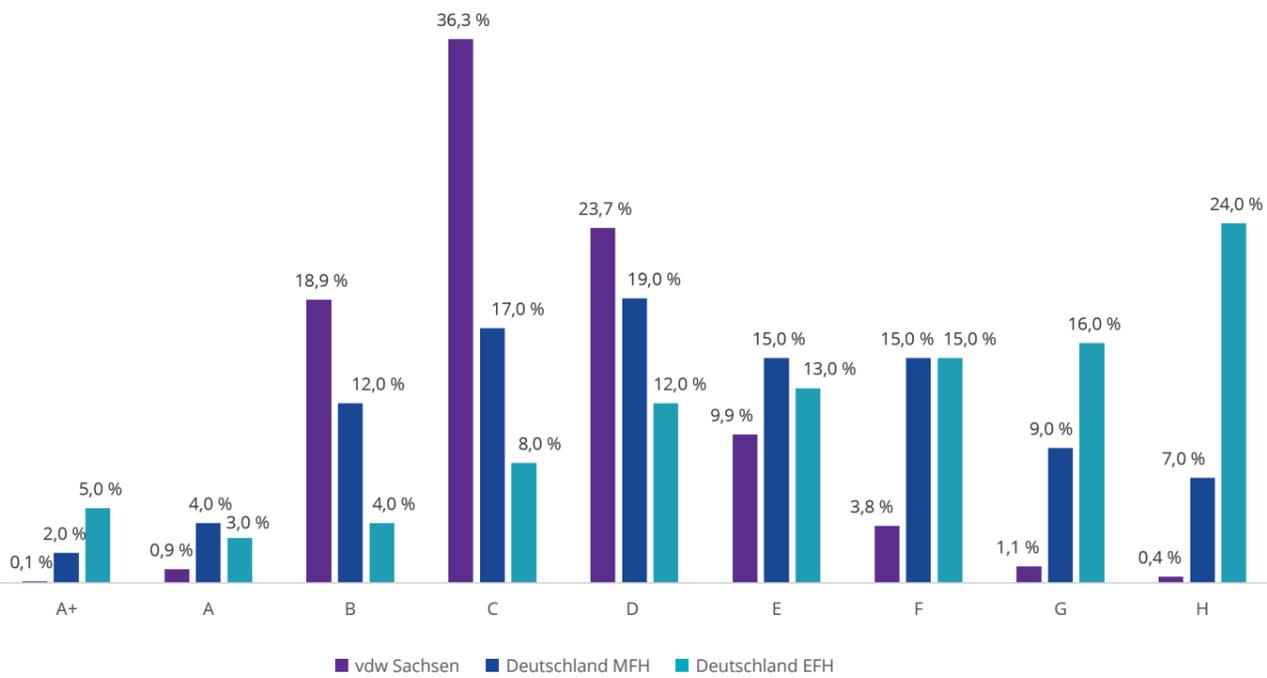
Entwicklung der Rückbauten und Teilabriss (WE)



Effizienzklassen und Wärmeversorgung

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt weist der Wohnungsbestand des vdw Sachsen eine günstige Verteilung der Effizienzklassen auf. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an Gebäuden mit Effizienzklasse C unterstreicht die solide energetische Qualität vieler Bestände.

Energieeffizienzklassen im bundesweiten Vergleich

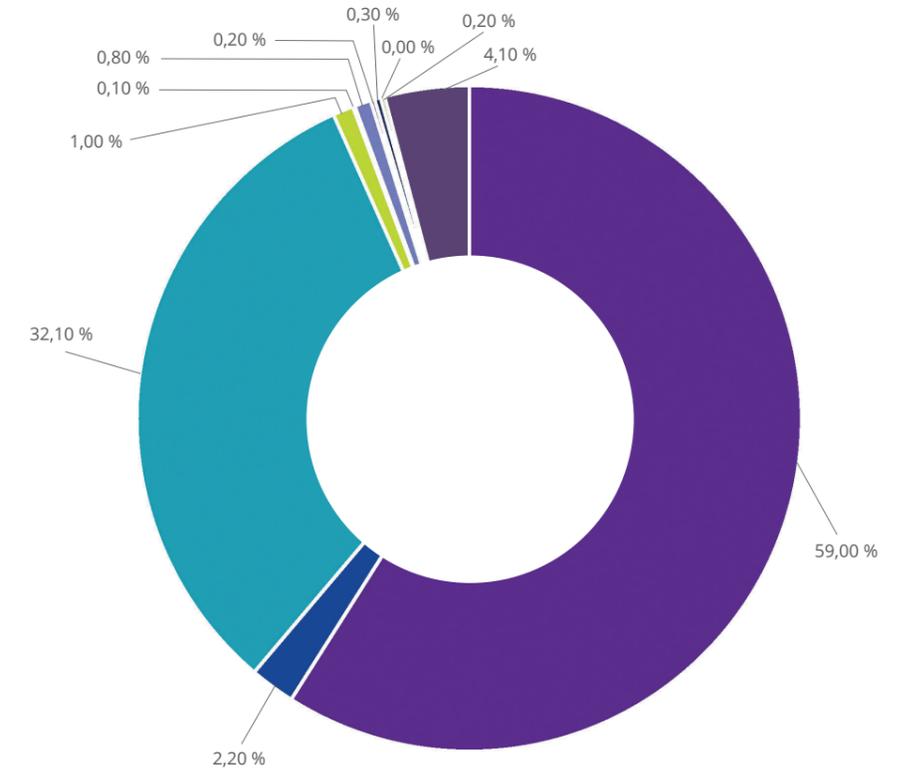


Wärmeversorgung im Verbandsgebiet

Die aktuelle Wärmeversorgungsstruktur im Bestand der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen zeigt ein deutliches Bild: Mit einem Anteil von 59 % ist die Fernwärme die mit Abstand wichtigste Versorgungsart. Wie klimafreundlich diese Wärme jedoch tatsächlich ist, hängt maßgeblich von der Dekarbonisierungsstrategie der jeweiligen Versorger ab – ein Bereich, auf den die Wohnungswirtschaft nur eingeschränkt Einfluss nehmen kann.

Deutlich stärker im Zentrum strategischer Überlegungen stehen daher die gasversorgten Bestände, die mit 32,1 % weiterhin einen erheblichen Anteil ausmachen. Hier liegt eine der Stellschrauben für wirksamen Klimaschutz und Investitionen in zukunftsfähige Heiztechnologien.

- Fernwärme/Wärmenetz
- Nahwärme/Gebäudenetz
- Gaskessel zentral im Gebäude
- Gasetagenheizung
- Blockheizkraftwerk (KWK) im Einzelgebäude (Objektversorgung)
- Ölkessel zentral im Gebäude
- Ofenheizung (Einzelöfen)
- Elektroheizung

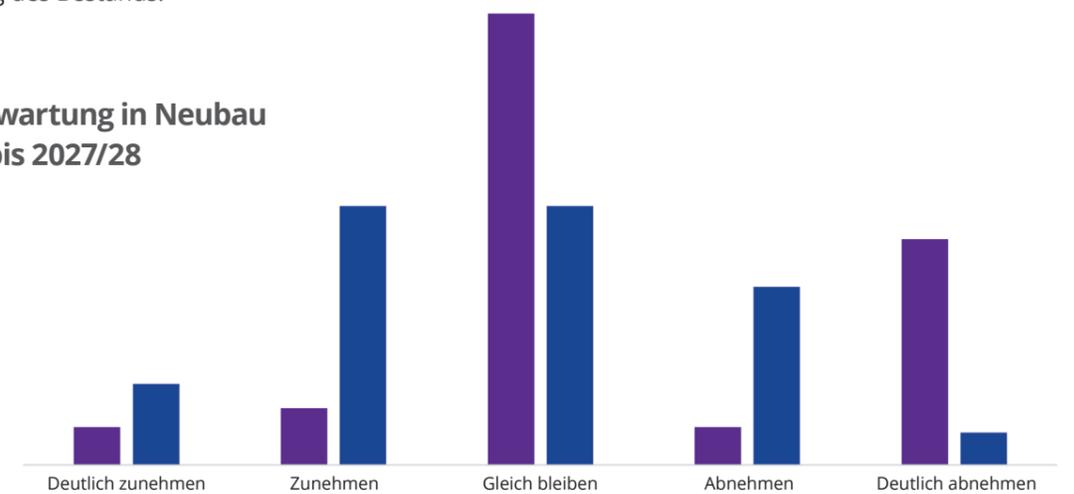


Investitionserwartung

Die Wohnungswirtschaft blickt mit Sorge auf den Neubausektor: Bis 2027/28 erwartet die Mehrheit der Wohnungsunternehmen gleichbleibende oder rückläufige Investitionen; ein beträchtlicher Anteil rechnet sogar mit einem deutlichen Rückgang. Deutlich optimistischer fällt die Einschätzung beim Wohnungsbestand aus: Hier wird überwiegend mit stabilen oder steigenden Investitionen gerechnet. Damit verschiebt sich der investive Schwerpunkt der Branche zunehmend weg vom Neubau hin zur Weiterentwicklung des Bestands.

Investitionserwartung in Neubau und Bestand bis 2027/28

- Neubau
- Bestand



> Resümee zur Jahresstatistik 2024

Bestände stabil, Finanzierung nicht

Die Präsentation der Jahresstatistik des vdw Sachsen zeigt deutlich: Die organisierte Wohnungswirtschaft des Freistaats steht vor einem finanzpolitischen und strukturellen Scheideweg. „Es sind nicht nur die bekannten Kostentreiber wie Bau- und Energiepreise – es sind weitere Faktoren, die zeigen, wie tiefgreifend die Herausforderungen sind“, so Verbandsdirektor Alexander Müller.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei moderaten 5,50 €/m². Parallel dazu explodieren die Heizkosten: plus 48,1 % in

vier Jahren. Besonders drastisch: Der Leerstand im ländlichen Raum liegt weiterhin bei fast 14 %, Tendenz steigend. Das Stadt-Land-Gefälle ist strukturell und bleibt bis dato ungelöst.

„Die Zahlen sind kein Lamento, sondern ein präziser Spiegel der Lage“, so Müller. „Sie zeigen aber auch: Ohne verlässliche Förderung und strukturelle Weichenstellungen lassen sich soziale Balance, Klimaziele und wirtschaftlicher Bestandsschutz in Zukunft nicht mehr vereinen.“

„Die Zahlen sind kein Lamento, sondern ein präziser Spiegel der Lage.“



GLASFASER FÜR IHRE IMMOBILIEN

SachsenGigaBit – Ihr Partner für Glasfaser und Telekommunikation

SachsenEnergie ist der Leistungsführer in der Energiebranche unserer Heimat. Mit modernen, marktgerechten Lösungen rund um **Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation, Elektromobilität und Smart Services** sorgen wir für beste Lebensqualität. Dazu zählt insbesondere auch die sichere und günstige Versorgung von Wohnungsunternehmen.

SachsenGigaBit bündelt für Sie dabei alle Kompetenzen im Bereich Breitbandausbau innerhalb der Unternehmensgruppe – mit fast 30 Jahren Telekommunikations-Erfahrung aus desaNet, DREWAG und ENSO. Wir stellen den Menschen und der Wirtschaft leistungsfähige Multimedia-Lösungen zur Verfügung – und machen Sachsen damit fit für die Zukunft.

Glasfaser – Investition in die Zukunft

- **entscheidender Faktor** für die **digitale Transformation**
- durch ihren geringen Energieverbrauch **klimafreundlich** und gleichzeitig **hoch verfügbar**
- **Durchgehende Glasfaserverbindungen** vom Backbone bis in die Wohnung **stellen höchste Bandbreiten sicher**

Welche Vorteile bringt das für die Wohnungswirtschaft?

- **Wertsteigerung** Ihrer Objekte und Immobilien
- Unsere Key-Account-Manager stehen Ihnen jederzeit als **kompetente Gesprächspartner mit Expertenrat** zur Verfügung
- **Wachsende Mieterzufriedenheit** durch schnelles Internet-, Telefonie- und TV-Angebot mit höherer Betriebsstabilität

 **INTERNET**
Highspeed-Glasfasernetz mit bis zu 2 Gbit/s

 **TELEFONIE**
Telefonie-Angebote in alle Fest- und Mobilfunknetze

 **TV**
Brillantes TV in HD-Qualität, vielfältige Zusatzoptionen

 **MIETER-VORTEILE**
Auf Wunsch auch spezielle Produkte für Ihre Mieter



MEHR INFORMATIONEN UNTER:

0351 5630 56303
Wohnungswirtschaft@Sachsen-GigaBit.com

Sachsen-GigaBit.com/Wohnungswirtschaft

 **Sachsen
GigaBit**

Eine Marke der SachsenEnergie

Was bleibt, wenn vieles fehlt

Denkwürdiger „Tag der
kommunalen Unternehmen“

Dresden, Juni. Eine Branche trifft sich: kommunale Unternehmen, Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Förderinstitutionen. Der Anlass: der „Tag der kommunalen Unternehmen“. Die Frage: Was ist kommunale Verantwortung heute noch wert – in Zeiten knapper Haushalte, wachsender Erwartungen und zunehmender Anforderungen?

Alexander Müller, Direktor des vdw Sachsen, sprach von einem „Schulterschluss“. Die Reihen müssten geschlossen bleiben, wenn sie von außen zunehmend aufgelöst werden. Selbst der Sächsische Rechnungshof würdigte in seinem Jahresbericht die Relevanz kommunaler Unternehmen – und forderte ausdrücklich ihre strategische Stärkung durch die Gesellschafter. Kommunale Unternehmen seien systemrelevant. Das ist, in der Sprache der Prüfer, nicht weniger als ein Weckruf.

Denn was diese Unternehmen leisten, ist nicht spektakulär, aber elementar: Sie sichern Wärme, Wasser, Wohnraum, Alltag. Und sie tun das dort, wo sich der Markt längst zurückgezogen hat. Gerade deshalb droht Gefahr – nicht durch Versagen, sondern durch politische Ignoranz. Wer an der kommunalen Infrastruktur spart, spart an der Stabilität der Gesellschaft.

Die Veranstaltung – mit Gästen wie Alexander Dierks, Präsident des Sächsischen

Landtags, Barbara Meyer, Staatssekretärin für Infrastruktur und Landesentwicklung, Katrin Wiebus, Abteilungsleiterin bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB), Karsten Rogall, Geschäftsführer der Stadtwerke Leipzig, Steffen Jäckel, Geschäftsführer der WiD Dresden und ehrenamtliches Vorstandsmitglied des vdw Sachsen, sowie Prof. Dr. Jörg Steinbach, ehemaliger Minister in Brandenburg – lieferte keine Patentrezepte. Aber sie bot Gespräch, Resonanz, Widerspruch. Und das ist – in Zeiten administrativer Vereinzelung – bereits viel wert.

Am Ende blieb die Erkenntnis: Kommunale Verantwortung endet nicht an der Stadtgrenze. Sie beginnt dort – wo Menschen sich nicht nur mit ihren Zuständigkeiten treffen, sondern mit ihren Fragen.



Wärme(hinter)Wände

Zwischen politischen Wunschvorstellungen und pragmatischer Realität

Die Wärmewende ist ein erklärtes politisches Ziel – zugleich aber ein zunehmender Prüfstein für die Glaubwürdigkeit staatlicher Klimapolitik. Während in Berlin ambitionierte Vorgaben formuliert werden, sehen sich viele Wohnungsunternehmen mit Anforderungen konfrontiert, die in Teilen weder finanzierbar noch sinnvoll umsetzbar sind. Das zeigt nicht nur die jüngste Pressemitteilung des Bundesverbands GdW, sondern auch der Blick in die Praxis. In dem von renommierten Wissenschaftlern initiierten Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor, dem der GdW beigetreten ist, wird ein grundlegender Kurswechsel gefordert: weg vom dogmatischen Fokus auf maximale Energieeffizienz – hin zu einer realitätsnahen, CO₂-orientierten Klimapolitik. Gefordert wird ein Blick auf das Machbare – ökonomisch, ökologisch und vor allem sozial.

Gerade kommunale Wohnungsunternehmen übernehmen dabei eine besondere Rolle: Sie tragen nicht nur Verantwortung für ihren Gebäudebestand, sondern auch für die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die sogenannte „zweite Miete“ – also die Nebenkosten – wird zunehmend zur sozialen Belastungsprobe. Spielräume für die Kaltmiete schwinden, wenn die Betriebskosten steigen. Deshalb greifen viele Vermieter selbst zu neuen Instrumenten: Sie übernehmen Versorgungsleistungen, betreiben eigene Heizanlagen, installieren Photovoltaikanlagen oder etablieren digitale Energiemanagementsysteme – mit dem Ziel, Betriebskosten zu stabilisieren oder zu senken.

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) hat dafür frühzeitig die Tochtergesellschaft WSL (Wohnen & Service Leipzig) gegründet. Sie managt zentrale Nebenkostenverursacher direkt im eigenen Konzern – von Rauchmeldern über Wärmezentralen bis hin zur Multimedia-Infrastruktur. Auch kleinere Unternehmen wie die WOTa in Taucha stellen sich dem Thema mit beachtlichem

Engagement: Sie entwickeln eigenständig Versorgungskonzepte für einzelne Objekte, die sich rechnen und die Mieter entlasten.

Beide Unternehmen zeigen, wie die Wohnungswirtschaft in Sachsen die Wärmewende selbst in die Hand nimmt – oder sie zumindest aktiv mitgestaltet. Sie stehen exemplarisch für eine neue unternehmerische Verantwortung in der Energieversorgung. Und sie machen Mut: Denn sie beweisen, dass pragmatische Lösungen jenseits politischer Symbolik möglich sind.

Leipzig: Die LWB denkt strategisch – und rechnet realistisch

Die LWB Leipzig ist mit rund 37.000 Wohneinheiten der größte kommunale Wohnungsanbieter in Sachsen – und längst ein Vorreiter in Sachen Energieversorgung. Über ihre Tochtergesellschaft WSL steuert sie ein umfassendes System zur Stabilisierung der Betriebskosten: Dazu zählen 99 Solarstromanlagen mit 4,23 MWp Leistung. In Abhängigkeit von der Sonnenintensität werden aktuell jährlich etwa 2.049 Megawattstunden Ökostrom durch die Solarkraftwerke erzeugt. Das entspricht in etwa einer Einsparung von 825,8 Tonnen CO₂ Äquivalenten (CO₂e) pro Jahr.

Doch es bleibt nicht bei Photovoltaik. Die WSL betreibt eigene Wärmezentralen, steuert den Energiefluss über ein digitales Energiemanagementsystem, verwaltet rund 230.000 Mess- und Verteilengeräte und entwickelt gemeinsam mit der LWB Szenarien für die kommunale Wärmeplanung der Zukunft – von der Bilanzierung dezentraler Energieflüsse bis zur sektorübergreifenden Datenauswertung. Im Testlabor innerhalb des EU-Projekts SPARCS im denkmalgeschützten Dreckerviertel im Leipziger Westen ist die Zukunft bereits heute zuhause. Das Quartier war sowohl Versuchsfeld für die Nutzung

WARNT BEI RAUCHENTWICKLUNG

MELDET KOHLENMONOXID-ENTWICKLUNG

GIBT LÜFTUNGSHINWEISE ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL

MELDET HITZE-ENTWICKLUNG IN DER KÜCHE

FÜR DIE ZUKUNFT UND DEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

Der Multisensor Plus. Das erste Gerät, das Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit misst – und noch viel mehr Funktionen hat.



Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus von Techem und lassen Sie sich gleich persönlich und unverbindlich beraten!
www.techem.de

MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

von Solarstrom als auch für die Wirksamkeit von modernem Energiemanagement durch eine intelligente Heizungsreglung mit Einsparpotenzialen von 5 bis 10 Prozent.



Für Geschäftsführer Heiko Sander ist klar: „Wenn wir mit Digitalisierung, Monitoring und Prozessoptimierung 10 Prozent Energie einsparen, brauchen wir keine energetische Sanierung auf Klasse B – auch C reicht. Das spart Millionen.“ Auch das „digitale Heizhaus“, wie es intern heißt, ist längst keine Zukunftsvision mehr, sondern bereits in Teilen gelebte Praxis: WSL-Teams analysieren kontinuierlich CO₂-Werte, optimieren Verbrauchsmuster und steuern die Anlagen teils automatisiert.

Die LWB verfolgt dabei ein klares Ziel: Von augenblicklich über 82 Prozent sollen bis 2040 94 Prozent der Bestände mit Fernwärme versorgt werden. Für die verbleibenden 6 Prozent sind Insellösungen mit Wärmepumpen oder Nahwärme vorgesehen. Aufwändige Eingriffe in die Gebäudehülle sind – bei teil-sanierten oder EnEV-2002-konformen Beständen – weder notwendig noch verhältnismäßig.

Taucha: Wärmewende mit Maß und Rückhalt

Die WOTa geht mit kleinen Schritten andere Wege. Geschäftsführer Gunnar Simon wagt die Wärmewende mit einem Pilotprojekt, das nicht minder durchdacht ist. Statt überambitionierter Sanierung setzt man auf den Tausch der Wärmeerzeugung: Eine zentrale Wärmepumpe plus Spitzenlast-Gas-



kessel soll drei Siedlungsblöcke aus den 1930er-Jahren versorgen. Unterstützt wird das durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die Heizkörper bleiben – der Bestand wurde bereits solide saniert, neue Eingriffe sind nicht nötig.

Auch hier gilt: Investiert wird nicht in Dämmung, sondern in intelligente Erzeugung. Die geplante CO₂-Einsparung soll sich langfristig in stabilen Nebenkosten niederschlagen – und über natürliche Mietfluktuation eine sozial verträgliche Anpassung der Kaltmiete ermöglichen. Eine Wärmewende, die nicht überfordert, sondern mitwächst.

Voraussetzung dafür, so Simon, ist der politische Rückhalt. Ohne klares Bekenntnis der Stadt, ohne Planungssicherheit und ohne eine faire Lastenverteilung – zwischen Förderung, Eigenkapital und Mieterbeitrag – bleiben viele Ideen im Entwurfsstadium stecken. Gerade kleinere Unternehmen brauchen Handlungsspielräume und verlässliche Partner.

Fazit: Wärmewende braucht Praxis – nicht Parolen

Beide Beispiele zeigen: Die Wohnungswirtschaft handelt – oft früher und klüger, als es die Politik ihr zutraut. Doch dafür braucht es Spielräume, nicht neue Stolpersteine. Die Forderung der „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion“ ist deshalb auch ein Appell: Politische Ziele müssen mit den Realitäten vor Ort kompatibel sein. Klimaschutz braucht Pragmatismus, Verlässlichkeit und Beteiligung – nicht Überforderung.

EAD Leipzig: Heizkosten abrechnen - digital, automatisiert, sicher



Als Immobilieneigentümer oder als Immobilienverwalter sollten Sie bei der Abrechnung der Heizkosten nichts dem Zufall überlassen. Komplexe europäische Gesetze und auch neue Regelungen des deutschen Gesetzgebers verlangen ein Höchstmaß an Fachwissen und Genauigkeit für eine korrekte sowie rechtssichere Heizkostenabrechnung. Hinzu kommen die Herausforderungen der Digitalisierung, die die bisherigen Verfahrensweisen komplett neu denken und einen Partner an Ihrer Seite verlangen, der Zuverlässigkeit und höchste Qualität tief in seiner Firmen-DNA verankert hat. Seit mehr als 25 Jahre ist die EAD Leipzig dafür die richtige Adresse.

Denn alle Dienstleistungen kommen hier aus einer Hand - 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.

Dank des Einsatzes innovativer Erfassung- und Messgeräte gibt es bei der EAD Leipzig keine Fehlertoleranz. Die Verbrauchswerte von Heizung, Warm- und Kaltwasser werden hierbei per Funkablesung ermittelt und automatisiert abgerechnet. Ein Betreten der Mieter-

wohnung ist so nicht mehr notwendig. Das innovative Funk-System der EAD Leipzig ist optimal auf die speziellen Kundenbedürfnisse von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und privaten Immobilieneigentümern abgestimmt. Mehr Komfort geht nicht.

Die Sicherheit der übermittelten Daten wird groß geschrieben. Mit der vom Wärmetechnischen Institut Mannheim (wti) zertifizierten EAD-Heizkostenabrechnungs-Software sind die sensiblen Kundeninformationen jederzeit geschützt.

Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz!

EAD Leipzig - regional, innovativ, effizient

EAD Leipzig GmbH
Merseburger Str. 200
04178 Leipzig
Fon: 0341-92643-0
Fax: 0341-92643-29
Internet: www.ead-leipzig.de



HEIZKOSTEN ABRECHNEN MIT SYSTEM

Seit mehr als 25 Jahren steht die EAD Leipzig für eine kompetente und präzise Abrechnung der Heizkosten. Zuverlässigkeit und höchste Qualität sind in unserer Firmen-DNA tief verankert. Profitieren auch Sie!



RUNDUM-SERVICE

alle Dienstleistungen aus einer Hand



SAUBERES WASSER

Legionellenprüfung nur mit uns



KEINE FEHLERTOLERANZ

Einsatz innovativer Erfassung- und Messgeräte



SCHUTZ VOR FEUER

Rauchwarnmelder für mehr Sicherheit



EAD LEIPZIG GMBH
Merseburger Straße 200
04178 Leipzig

Telefon: 0341 / 926430
E-Mail: info@ead-leipzig.de
Web: www.ead-leipzig.de

Folgen Sie uns auf Facebook



Zur Zukunft der Unterkunft

Home, smart Home

Digitalisierung im Wohnquartier – zwischen globalen Trends und lokalen Lösungen

Smart-Home-Technologien und vernetzte Quartierslösungen halten weltweit Einzug. In Singapur steuern Glasfassaden automatisch das Raumklima, in Kopenhagen melden Wohnungen ihren Energiebedarf direkt ans Netz. In New York analysiert Künstliche Intelligenz den Zustand ganzer Gebäude in Echtzeit. Doch auch vor der eigenen Haustür entstehen relevante Innovationen – in Sachsen, praxisnah und wirtschaftlich umsetzbar.

Die Wohnungswirtschaft steht unter Druck: steigende Betriebskosten, wachsender Sanierungsbedarf, hohe Anforderungen an Klimaschutz und Komfort. Digitalisierung kann helfen, diesen Herausforderungen zu begegnen – wenn sie als konkretes Werkzeug verstanden wird, nicht als technisches Ideal.

Ein Beispiel: Die micas AG aus dem sächsischen Oelsnitz entwickelt Sensorik und Steuerungssysteme, die längst nicht mehr nur in Hotels oder historischen Gebäuden wie dem Buckingham Palace eingesetzt werden – sondern auch in ganz normalen Mietwohnungen. Katja Hillenbrand, Geschäftsführerin, sagt: „Technik muss nicht luxuriös sein – aber sie kann helfen, Kosten zu senken, Energie gezielter einzusetzen und den Alltag sicherer und komfortabler zu machen.“ Heizungen, die sich an das individuelle Verbrauchsverhalten anpassen, Fenster, die bei Regen automatisch schließen, Systeme zur Früherkennung von Schäden – viele dieser

Anwendungen sind längst erprobt. „Smart muss nicht groß sein – sondern konkret und bezahlbar.“, sagt Katja Hillenbrand.

Auch in Freiberg wird Zukunft gestaltet: Die KI-gestützte Plattform „Edgar“ analysiert Energieanforderungen für Wohnquartiere, simuliert Energiepfade und entwickelt maßgeschneiderte Versorgungslösungen mit möglichst geringem Investitionsaufwand.

„Smart muss nicht groß sein – sondern konkret und bezahlbar.“

Konrad Uebel, ebenfalls Gründer und Geschäftsführer, plädiert für pragmatisches Handeln: „Wir brauchen keine Ideallösungen, sondern gute, auf lokalen Gegebenheiten basierende Entscheidungen – mit maximaler Wirkung.“

„Wir brauchen keine Ideallösungen, sondern gute, lokale Entscheidungen.“

Was oft fehlt, ist nicht die Technik, sondern der erste Schritt. Wohnungsunternehmen sind eingeladen, stärker mit Hochschulen, Start-ups und regionalen Partnern zusammenzuarbeiten. Sachsens Forschungslandschaft bietet zahlreiche erprobte Ansätze – viele davon warten nur auf den Praxiseinsatz.

Fazit: Digitalisierung beginnt nicht mit großen Versprechen, sondern mit Neugier und Offenheit. Die relevanten Technologien sind verfügbar – auch in Sachsen. Wer bereit ist, gemeinsam zu denken und lokal zu handeln, kann Innovation gezielt nutzen.

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

ANZEIGE

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW



Norbert Gruss: Neu im Vorstand, bewährt in der Materie

Norbert Gruss ist Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Limbach-Oberfrohna. Dort bringt er solide technische Expertise, ein gutes Gespür für Förderprogramme – und einen Werdegang ein, der beide Seiten der organisierten Wohnungswirtschaft kennt: die genossenschaftliche wie die kommunale. Acht Jahre lang arbeitete Gruss für zwei Genossenschaften, in Leipzig und in Werdau – zwei Welten, wie er sagt, und dennoch mit überraschend ähnlichen Spielregeln.

Heute verantwortet er in Limbach-Oberfrohna unter anderem eines der größten Hochbauprojekte der Stadt seit Jahrzehnten – 8 Millionen EUR für 48 geförderte Wohnungen mit Wärmepumpe, PV-Anlage, Aufzügen und neu zugeschnittenen Grundrissen. Die Bilanz: ambitioniert, aber nicht abgehoben. „Es soll gut funktionieren – nicht nur glänzen“, sagt er.

Seine Berufung in den Vorstand versteht Gruss als Angebot zur Mitwirkung. Er bringt ein, was er hat: technisches Know-how, praktische Erfahrungen mit Förderprogrammen, ein gutes Netzwerk.

„Er ist keiner, der ständig große Visionen formuliert. Dafür denkt er lieber mal quer durchs System. Zwischen Genossenschaften und kommunalen Unternehmen sieht er längst mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede. Er schätzt den persönlichen Einsatz der Kleinen, aber auch das strukturelle Vermögen der Großen und plädiert für mehr wechselseitiges Verständnis.“

Wichtig ist ihm auch, dass kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen im Verband weiter Gehör finden – und dass deren Arbeit vor allem auch in den Kommunen selbst sichtbar wird. „Manchmal reicht schon eine kleine Baumpflanzung, damit die Bürger der Stadt und die Gesellschaft sehen: Hier passiert was.“



„Damit die Bürger der Stadt und die Gesellschaft sehen: Hier passiert was.“



Reiner Striegler: Neu im Vorstand, mit Blick aus zwei Welten

Reiner Striegler ist Prokurist der Wohnungsgesellschaft Riesa und zugleich Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Nünchritz – ein mittelgroßes Unternehmen in der Stadt, ein kleines im ländlichen Raum. Diese Doppelperspektive ist nun auch im Vorstand des vdw Sachsen gefragt, dem er seit Kurzem angehört.

Ursprünglich kommt er aus dem Bankwesen, entschied sich vor über zwanzig Jahren aber für einen Wechsel – und blieb der Wohnungswirtschaft seither treu. Seine pragmatische Haltung zeigt sich besonders beim Blick auf den Standort Nünchritz, den er mit dem Mutterunternehmen nach wirtschaftlichen Turbulenzen erfolgreich restrukturierte. Der Leerstand sank von 20 auf unter 3 Prozent – auch dank starker lokaler Arbeitgeber, einer aktiven Gemeinde und kluger betriebswirtschaftlicher Entscheidungen.

Im Verband möchte Reiner Striegler vor allem eines: mitwirken. Nicht mit lauten Tönen, sondern mit Durchblick. Seine Motivation? Die wachsende Kluft zwischen politischen Anforderungen und dem, was im Alltag für die Wohnungsunternehmen leistbar ist. „Wir brauchen dringend mehr Realitätssinn in den Rahmenbedingungen“, sagt er. Gerade kleine Unternehmen litten unter der Bürokratie – Nachhaltigkeitsberichte, Datenschutzauflagen oder Förderregularien seien für viele kaum mehr zu stemmen. „Wer vor Ort spürbar bleiben will, darf nicht in Formalismus ersticken.“

Als Vorstand will er nicht nur die Perspektiven kleinerer Unternehmen einbringen, sondern auch appellieren: „Nicht nur meckern – mitmachen. Nur wer sich beteiligt, kann mitgestalten.“ In Zeiten wachsender Komplexität will er so Orientierung geben und geht mit seinem Engagement als neues Vorstandsmitglied mit gutem Beispiel voran.



„Wer vor Ort spürbar bleiben will, darf nicht in Formalismus ersticken.“

Neues Verbandsmitglied

Mike Herzog: Pulsnitz, Pfefferkuchen und Pragmatismus

Pulsnitz kennt man in Sachsen – vor allem die älteren Semester – als Pfefferkuchenstadt. Die dort beheimatete Städtische Wohnungsgesellschaft Pulsnitz mbH ist jüngstes Mitglied im vdw Sachsen. Geschäftsführer Mike Herzog, gebürtiger Pulsnitzer und gelernter Banker, leitet das Unternehmen seit rund zweieinhalb Jahren.

niken vor Ort und wachsendem Zuzug durch Pendler aus dem Dresdner Norden. „Wir merken, dass Dresden abstrahlt“, sagt Herzog. Zwar zieht nicht jede IT-Fachkraft in die Platte – aber jede neue Nachbarschaft belebt den Ort.

Sein Entschluss, dem vdw Sachsen beizutreten, ist pragmatisch und klar: Was ihn antreibt, ist der Austausch auf Augenhöhe – mit größeren Unternehmen wie auch mit den kleinen. Themen wie Datenschutz, Digitalisierung, Sanierungsstrategien und Förderfragen stehen auf seiner Liste weit oben. „Mieteinnahmen decken das nicht allein.“

Die ersten Wochen im Verband? „Ein gutes Gefühl“, sagt er. **„Man ist jetzt Teil einer Gemeinschaft.“**



Der Eigenbestand ist überschaubar – rund 200 Wohnungen –, doch der Wirkungskreis beachtlich: Über 1000 Einheiten werden im Auftrag Dritter verwaltet. Einst aus der Not geboren – durch Rückbau, Verkäufe und Altschuldenregulierung –, wurde die Verwaltung zur Stärke. Und ist es noch.

Auch geografisch liegt Pulsnitz gut im Rennen: zwischen Dresden und Bautzen, mit zwei Kli-



Neuer Geschäftsführer

Marcus Jung übernimmt in Kirchberg

Seit fünf Monaten ist Marcus Jung Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Kirchberg – und damit zuständig für rund 570 Wohneinheiten in einer Stadt, die auf den ersten Blick eher ruhig wirkt. Doch hinter den Kulissen bewegt sich etwas.



Kirchberg punktet mit landschaftlichem Charme, guter Infrastruktur, einem Gymnasium mit sprachlichem Profil und engagierter Stadtpitze. Im Frühjahr war die Stadt sogar Gewinnerin im MDR-Wettbewerb „Frühlingserwachen“, was Jung als Zeichen dafür sieht, „wie viel Potenzial in der Region steckt – wenn man die Menschen mitnimmt“.

Doch die Ausgangslage ist anspruchsvoll: Rund 20 Prozent Leerstand, ein überdurchschnittlich alter Mieterstamm und wenig Zuzug setzen die kommunale Wohnungswirtschaft unter Druck. Jung, der sich bereits vor Jahren für den Posten interessiert hatte, bringt frischen Elan – und einen klaren Blick. „Im Moment reagieren wir – wenn ein Interessent kommt, richten wir eine Wohnung her. Mein Ziel ist, wieder agieren zu können. Wohnraum anzubieten, der bezugsfertig ist und dennoch bezahlbar bleibt.“ Dass er selbst aus der Region stammt, hilft: Er kennt die Orte, die Mentalitäten – und die Herausforderungen. Als Problem sieht er die gestiegenen Preise im Handwerk. „Wir versuchen hier eigene Kapazitäten zu schaffen, was die Kosten im Rahmen halten soll und uns flexibler macht.“ Rückbau werde in Kirchberg mittelfristig ein Thema sein, aber auch gezielte Investitionen in attraktivere Bestände. „Manchmal reicht schon ein Balkon, um ein Haus aufzuwerten.“

Sein Appell an die Politik ist deutlich: mehr Unterstützung für kleinere, ländlich geprägte Wohnungsunternehmen.

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomangement



Sebastian Schneider
Unternehmensberatung
Seniorberater

Telefon: +49 30 26006-159
E-Mail: Sebastian.Schneider@bbt-gmbh.net

Cornelia Hultsch
Finanzierungsberatung
Seniorberaterin

Telefon: +49 30 26006-165
E-Mail: Cornelia.Hultsch@bbt-gmbh.net

Wir sind für Sie da!
Auch und gerade in schwierigen Zeiten stehen wir Ihnen mit unserem Team zur Seite.



avestrategy.com



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich Unternehmen bei diesen Themen:

- Bauen
- Finanzierung
- Software
- Organisation
- Controlling
- Transaktion
- Wertermittlung
- Portfoliomangement
- Risikomanagement
- Markt- und Standortanalyse
- betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung
- Nachhaltigkeit & ESG

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net

Gratulation: Coswig ist Digitalpionier 2025

Coswig hat einen Plan – und der reicht über die Quartiersgrenze hinaus. Die WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig unter Geschäftsfüh-



rer Dr. Henri Lüdeke versteht Digitalisierung nicht als Selbstzweck, sondern als strategisches Werkzeug. Wer hier Gebäude per LiDAR scannt, Daten zu digitalen Zwillingen modelliert, KI-gestützte Fassadenanalysen nutzt und Einzel-

räume automatisiert beheizt, denkt nicht in Verwaltungsakten – sondern in Möglichkeitsräumen.

Ausgezeichnet wurde dieses Projekt im Rahmen des Wettbewerbs Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft, in dem Gemeinschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen und PropTechs bzw. innovativen Technologieanbietern gesucht werden – mit dem Ziel, die Innovationskraft der Branche sichtbar zu machen.

Mit dem Titel Digitalpionier 2025 wurde Coswig für ein Projekt prämiert, das weit über technische Spielerei hinausgeht: Es macht Zukunft konkret – präzise, pragmatisch, wiederholbar. Das zeigt: Kommunale Wohnungsunternehmen denken systemisch, vernetzen sich gezielt mit Technologiepartnern und gestalten Prozesse neu – damit beispielsweise digitale Zwillinge nicht nur Abbild sind, sondern Wegbereiter.

Klein, klug, kurios – und ganz großes Kino für den ländlichen Raum

In Oberwildenthal/Eibenstock trifft fernöstliche Raumnutzung auf erzgebirgischen Unternehmerteil: Wurzelrudis Capsule heißt das neue Projekt der Wohnungsbaugesellschaft Eibenstock mbH – und wer jetzt an Märchenwald denkt, liegt nicht ganz falsch. Denn was hier in den „Alten Zollhäusern“ entstanden ist, wirkt fast wie aus einem Zukunftsmärchen: 14 japanische Schlafkapseln und ein Familienzimmer, eingebettet in historische Gemäuer, bieten Wandergruppen und Radreisenden eine stilvolle, praktische und vor allem platzsparende Unterkunft.

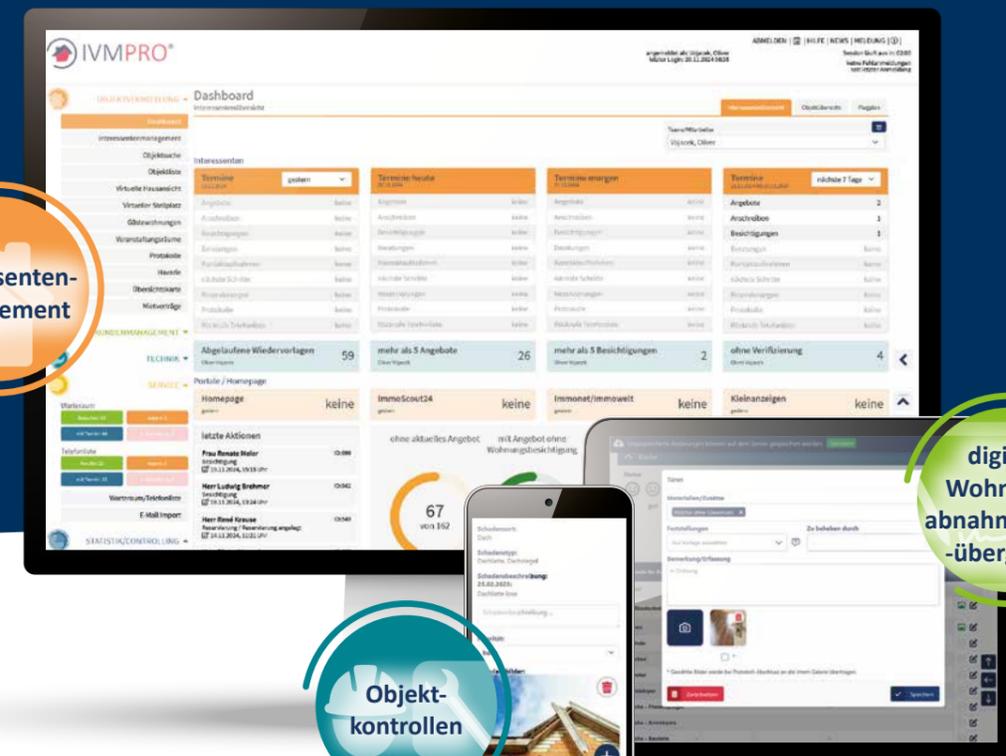
Wohnungswirtschaft als Tourismusmotor? Aber ja!

Mit Bürgermeister Uwe Staab, Geschäftsführer Mirko Sauerbaum und Verbandsdirektor Alexander Müller war auch die Landespolitik auf Besichtigungstour – und staunte über Design, Detailverliebtheit und Konzepttiefe. Leerstand clever umgenutzt, Tourismus neu gedacht, Wohnungswirtschaft neu erzählt.

Und das ist nicht alles: Auch das Projekt „Wohnen am Stadtpark“ des Wohnungsunternehmens beweist, dass Wohnbau mehr kann als Standard – Vergangenheit wird Zukunft.



Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®



IVMPRO® ist ein Produkt der



Informationen und persönliche Beratung: 03338 75117-0

info@gba-pro.de | Produktseite: ivm-pro.de

Management-Forum 2024

Führung, zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Was bedeutet Führung, wenn Budgets schrumpfen, Sicherheiten erodieren und dennoch Entscheidungen zu treffen sind? Das Management-Forum in Meerane stellte diese Frage nicht nur in den Raum. Es machte sie zur gemeinsamen Arbeitshypothese.

Zwei Tage lang rückten zentrale Themen in den Fokus: die Zukunft der Stadtentwicklung, die digitale Sichtbarkeit von Unternehmen und die Frage, wie klimaneutrale Versorgung gelingt. Besonders eindrücklich waren die Erfahrungsberichte, etwa zur Sanierung eines Großobjekts in Pirna, und die Auszeichnung der besten Azubis.

Die Bilanz? Führung lässt sich nicht standardisieren. Aber sie lässt sich reflektieren, diskutieren. **Fortsetzung folgt: am 4./5.12.2025 in Bad Muskau.** Neue Perspektiven garantiert. Und neue Fragen sowieso.



Regionaler Erfahrungsaustausch 2025

Wissen verdoppelt sich, wenn man es teilt



Eilenburg



Kamenz



Plauen

Der Februar war ein bewegender Monat. Die neue sächsische Regierung war kaum im Amt, der Bundestagswahlkampf nahm Fahrt auf – und rund 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer machten sich auf den Weg nach Eilenburg, Kamenz und Plauen. So viele wie nie zuvor. Drei Tage, drei Orte, ein Thema: Wie geht die Wohnungswirtschaft mit einer Welt um, die sich gerade stark verändert?

Der vdw Sachsen war vor Ort – für konkrete Einblicke, offenen Austausch und eine Portion Realitätssinn. Keine Inszenierung, sondern Klartext: Wo stehen wir? Was geht – und was eben nicht mehr?

Das Format überzeugt. Weil es nah dran ist. An Projekten, an Problemen, an den Menschen, die beides schultern. Praxisorientiert, dialogoffen, ungeschminkt. Was hängen blieb? Dass ein guter Austausch mehr bringt als ein dritter Referentenentwurf. Dass andere oft dieselben Fragen haben – und manchmal ganz andere Antworten. Und dass es gut ist, sich zu vernetzen.

Danke an alle Gastgeberinnen und Gastgeber. Und an alle, die dabei waren – mit Ideen und der Bereitschaft, einander zuzuhören. Die nächste Runde kommt. Und zwar nicht, weil der Kalender es sagt. Sondern weil es gut ist, wenn man sich trifft.

Das hat Bestand in volatilen Zeiten.

Statt Zufall: Klare Struktur für den Notfall Wie Unternehmen Risiken erkennen, einordnen und ihnen wirksam begegnen können

Wie krisenfest ist ein Unternehmen wirklich? Diese Frage wird oft erst gestellt, wenn es bereits brennt. Der Thementag zum Krisen- und Risikomanagement in Dresden zeigte: Wer Resilienz ernst meint, muss vorausschauend denken – strategisch, systematisch und jenseits des Bauchgeföhls.

Marco Wolfrum, Partner der FutureValue Group AG, eröffnete mit einer Analyse der wirtschaftlichen Großwetterlage: Zinswende, geopolitische Spannungen, Konjunkturrisiken – die Herausforderungen sind vielfältig, das Risikomanagement anspruchsvoller denn je. Entscheidend ist nicht mehr das einzelne Risiko, sondern die Frage: Was bedroht die Substanz eines Unternehmens?

Gunnar Poschmann, Pressesprecher der jenawohnen GmbH, zeigte, wie sich Risikoerkenntnis in Handlungsfähigkeit übersetzen lässt – durch kommunikationsfähige Notfallpläne, die nicht nur reagieren, sondern deeskalieren. Wer vorbereitet spricht, schafft Vertrauen – auch im Ausnahmezustand.

Wie konkrete Vorbereitung aussieht, machten Thilo Fahrmayr (Prokurist) und Benjamin Pietschmann (Team-

leiter) von B&O Service Mitteldeutschland deutlich: vom Heizungsausfall bis zur Katastrophenkoordination. Doch Resilienz endet nicht bei der Technik. Sebastian Ritter und Stefanie Liße von der Telekom MMS GmbH sensibilisierten für digitale Bedrohungen; Rechtsanwalt Christoph Eisel (BKU e. V.) warnte vor rechtlichen Fallstricken durch veraltete Verträge oder unklare Nebenamtsregelungen.

Auch Cyberrisiken, neue Haftungsthemen und wachsende Managementpflichten wurden adressiert – praxisnah aufbereitet von Dr. Jörg Bräunig und Doreen Fischer (Funk Gruppe).

Besonders eindrücklich: der Erfahrungsbericht von Patrick Ziegler, IT-Manager bei der KoWo – Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt. Er machte deutlich: Resilienz entsteht nicht auf dem Papier – sondern in der Haltung. Nicht die Krise entscheidet über den Ausgang, sondern die Art, wie man ihr begegnet.

FAZIT: Resilienz ist keine Reaktion, sondern ein Vorsprung. Wer vorbereitet ist, bleibt handlungsfähig – im richtigen Moment.



Kursänderung in Sicht? Ein Kompass für die Wohnungswirtschaft

Starker Auftakt für die erste Mitteldeutsche Zukunftstagung

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen luden die Branche Anfang April nach Leipzig. Über 400 Branchenvertreterinnen und -vertreter kamen zusammen, um über die Zukunft der Wohnungswirtschaft zu diskutieren und sie zu reflektieren.

Kompass für den Wandel – die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft positioniert sich

Klimaziele, demografischer Wandel, Wohnkostenkrise – die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind historisch. Die Lage ist ernst – und der Handlungsdruck wächst. Doch statt Alarmismus setzt die Branche auf Haltung, Vernunft und konkrete Lösungen.

Stabilität sichern, Zukunft ermöglichen

Dr. Matthias Kuplich (VdWg Sachsen-Anhalt) brachte es auf den Punkt: Sozial orientierte Wohnungsunternehmen sind das Rückgrat bezahlbaren Wohnens. Mit einem Bestand von über einer Million Wohnungen leisten sie weit mehr als Grundversorgung – sie sichern Lebensqualität, gesellschaftliche Teilhabe und Stabilität in Städten wie in länd-

lichen Räumen. Gleichzeitig wird das wirtschaftliche Fundament brüchiger: Mit gleichen Mitteln lassen sich immer weniger Wohnungen neu bauen oder sanieren. Die Mietentwicklung hält mit den Baupreisen nicht Schritt. Und: Der demografische Wandel wird den Bedarf in den kommenden Jahren massiv verschieben – mit bis zu einer Million weniger Einwohnern bis 2045 und einem zunehmenden Leerstandsrisiko.

Transformation mit Augenmaß – statt Überforderung

Alexander Müller (vbw Sachsen) plädierte für einen realistischen Weg zur Klimaneutralität: Der Praxispfad zur CO₂-Reduktion ermögliche pragmatische, bezahlbare und sozialverträgliche Sanierung – im Gegensatz zum dogmatischen Festhalten an teuren Effizienzstandards. Die Botschaft: Klimaschutz ja – aber mit Maß, Marktkenntnis und sozialer Verantwortung. Gleichzeitig sei der generationengerechte Umbau ein unterschätzter Hebel: Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigt dramatisch – nicht nur in den Städten. Der Umbau bestehender Quartiere für Senioren und Familien



verhindere nicht nur Leerstand, sondern stärke auch die Nahversorgungs- und Sozialstruktur.

Neubau bleibt unverzichtbar – trotz Gegenwind

Mirjam Philipp (VSWG) verwies auf die kritische Lage im Neubausektor: Die Kosten- und Zinsentwicklung habe das Bauen nahezu zum Erliegen gebracht. Die Folge: Immer weniger Fertigstellungen, obwohl Neubau – auch in schrumpfenden Regionen – entscheidend für Marktstabilität und Entwicklungsperspektiven sei. Lösungsansätze? Serielle Verfahren, vereinfachte Bauvorgaben, schnellere Genehmigungen – und verlässliche Förderprogramme, die nicht an städtischen Bedingungen gemessen werden.

Wer zahlt? Wie bleibt Wohnen bezahlbar?

Frank Emrich (vtw Thüringen) thematisierte die Kostenverteilung der Zukunft: Immer größere Anteile der Wohnkosten entfallen nicht auf die Miete, sondern auf Betriebskosten – etwa durch Energiepreise oder kommunale Abgaben. Ein faires Modell müsse alle Beteiligten einbeziehen: Wohnungsunternehmen, Energieversorger, Kommunen – und den Staat. Ein Rechtsgutachten unter der Leitung von Prof. Ulrich Battis warnte

zudem vor einer Überregulierung, die die verfassungsrechtlichen Grenzen des Eigentums tangiere. Eigentum müsse rentabel bleiben – auch im Dienst der Allgemeinheit.

Die Richtung stimmt – wenn sie politisch flankiert wird

Jens Zillmann (VdW Sachsen-Anhalt) betonte die Rolle von regionaler Stadtentwicklung und gezielter Förderung: Ohne strukturell gestützte Strategien blieben viele Leerstände bestehen, insbesondere im ländlichen Raum. Die Wohnungswirtschaft sei bereit, Verantwortung zu übernehmen – doch sie brauche dafür Spielräume, Planungssicherheit und den Rückhalt der Politik.

FAZIT

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft zeigt Haltung – und benennt deutlich, was es braucht: Realismus statt Symbolpolitik. Pragmatismus statt Perfektion. Und eine Allianz aus Branche, Politik und Gesellschaft, die Wohnraum wieder als das begreift, was er ist – für Städte und Gemeinden in der gesamten Region.

Ein neues Gesicht für die Wohnungswirtschaft

Der vdw Sachsen im neuen Erscheinungsbild



Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) organisierte Wohnungswirtschaft tritt künftig mit einem neuen visuellen Erscheinungsbild auf – und der vdw Sachsen geht diesen Weg mit. Seit Mitte April 2025 wird das neue Design bundesweit ausgerollt. Es ersetzt nach über zehn Jahren das bisherige Erscheinungsbild und soll die Kommunikation der Verbände und Mitgliedsunternehmen zeitgemäßer, vielseitiger und digital anschlussfähiger machen.

Statt fester Raster und enger Vorgaben setzt das Konzept auf ein „Liquid Branding“: flexible Strukturen, klare Prinzipien und einen Gestaltungsspielraum, der Vielfalt nicht nur erlaubt, sondern bewusst abbildet. Das neue Logo kombiniert vier einander überlagernde Farbflächen – eine grafische Anmutung, die an Gebäudeformen erinnert und Raum für Interpretation lässt. Farbpalette und Schriftbild wurden überarbeitet, das Layoutsystem für Print und digitale Medien neu gedacht.

Auch der vdw Sachsen wird das neue Design künftig vollständig übernehmen – im Sinne eines einheitlichen Auftritts, der dennoch Raum für regionale Besonderheiten lässt. Der Verband begleitet die Einführung schrittweise und informiert seine Mitgliedsunternehmen über Anwendungsmöglichkeiten, Hintergründe und Fortentwicklungen.

Neues Fördermitglied Elevion ist neuer Partner im vdw Sachsen

Mit der Elevion Energy Efficiency GmbH begrüßt der vdw Sachsen ein neues Fördermitglied, das der Wohnungswirtschaft technologische Lösungen für die Dekarbonisierung, Digitalisierung und energetische Transformation bietet. Die Tochter des tschechischen Energiekonzerns ČEZ – mehrheitlich im Staatsbesitz – bündelt über 60 Unternehmen in Europa. Deutschland ist dabei ein zentraler Markt. „Wir sehen uns als strategischer Partner, der mit technischer Tiefe und Verständnis für Immobilienprozesse Klimapfade konkret umsetzbar macht“, sagt Markus Stoll, Mitglied der Geschäftsführung der ELEVION for Real Estate.

Das Unternehmen will kommunale Wohnungsunternehmen unterstützen – etwa bei der energetischen Quartiersentwicklung, bei der Gebäudeautomation oder der Transformation ganzer Heizsysteme. Stoll kennt die Branche: „Ich war selbst bei dem Unternehmen Deutsche Wohnen. Große Player haben eigene Technologieteams. Kleinere hingegen brauchen verlässliche Partner.“

Elevion bietet vier ineinandergreifende Module: Strategien für einen Klimafahrplan, datenbasierte Optimierung und Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und die Umsetzung ganzheitlicher Planungen ergo Transformation. Dabei bleibt das Unternehmen technologieoffen – von der Wärmepumpe über Fernwärme bis hin zur kommunalen Wärmeplanung. „Wir reden mit allen Eigentümern – ob Stadtwerk, Genossenschaft, Kommune oder Privateigentümer“, so Stoll.

Projekte denkt Elevion langfristig, inklusive Moderation, Finanzierung und Schnittstellenmanagement.

Warum der Beitritt zum Verband? „In der Wohnungswirtschaft braucht man Sichtbarkeit und Vertrauen – das entsteht über Kontakte“, sagt Markus Stoll. Nicht über PowerPoints. Der Aufbau regionaler Ansprechpartner sei für Elevion daher genauso wichtig wie die Technik selbst.



Wald trifft Wolkenkratzer

In Mailand wächst der Wald in die Höhe. Zwei Wohnhochhäuser im Stadtteil Porta Nuova trotz der grauen Stadt – bepflanzt mit 800 Bäumen, 4.500 Sträuchern und 20.000 Pflanzen. Der „Vertical Forest“ ist kein dekorativer Gag, sondern ein ökologisches Wohnkonzept: Die Pflanzen produzieren Sauerstoff, filtern Feinstaub und kühlen im Sommer. So entsteht ein eigenes Mikroklima – mitten in der Metropole. Auch akustisch bietet die grüne Fassade Schutz.

Ein Wald als Fassade

Entworfen wurde das Ensemble von dem Architekten Stefano Boeri. Die Bepflanzung ist exakt auf die Sonnenausrichtung abgestimmt. Verkleidet ist das Gebäude mit langlebigem Feinsteinzeug – robust, wetterfest und elegant. Das Projekt zeigt, wie Architektur, Nachhaltigkeit und Lebensqualität verschmelzen können.

Grün wird global

In Nanjing wächst bereits ein ähnlicher Hochhauswald, der jährlich rund 18 Tonnen CO₂ reduziert und bis zu 16,5 Tonnen Sauerstoff produziert. Zwei Türme, 200 und 108 Meter hoch, beherbergen 600 große, 200 mittlere Bäume und 2.500 Pflanzen. Weitere vertikale Wälder sind in Paris und São Paulo geplant. Der „Vertical Forest“ beweist: Zukunft kann auch Wurzeln schlagen – mitten im Beton.



Eine Nachbarschaft baut aufs Wasser



Fotoquelle: Isabel Nabuurs, www.isabelnabuurs.nl

Schoonschip ist eine schwimmende Wohnanlage mit 46 Haushalten in 30 Gebäuden im Johan van Hasseltkanaal im Norden von Amsterdam. Entstanden ist ein Quartier, das zeigt, wie klimagerechtes Wohnen mitten in der Stadt funktionieren kann – autark, gemeinschaftlich, konsequent nachhaltig. Über zehn Jahre hinweg entwickelten die Bewohner das Projekt selbst. Trotz vieler Unsicherheiten glaubten sie an ihre Idee, investierten Zeit, Geld und Mut – und wuchsen dabei zu einer echten Gemeinschaft zusammen. Jedes Haus nutzt Solarenergie, Wärmepumpen und ein lokales Smart Grid für den Energieaustausch. Die modular geplanten Gebäude wurden individuell entworfen. Schoonschip zeigt, wie Stadtleben auch auf dem Wasser funktioniert.

Tief verwurzelt, hoch gedacht

Wer ein Erdhaus betritt, steht nicht vor Mauern, sondern inmitten einer Idee: Architektur, die mit der Landschaft verschmilzt. 100 Erdhäuser wurden bereits realisiert, in der Schweiz und im Ausland – entworfen vom Schweizer Architekten Peter Vetsch. Sie nutzen die Dämmkraft der Erde, sparen Energie, dämpfen Lärm und trotzen Wind und Wetter. Begrünte Dächer speichern Regenwasser, binden Feinstaub und erweitern die Grünflächen. Die geschwungene Bauweise schafft organische Räume, die sich wie selbstverständlich in das Gelände einfügen. Statt rechter Winkel prägen fließende Linien das Raumgefühl im Einklang mit der Umgebung. Jedes Haus ist ein Unikat – individuell geplant, hochwertig ausgestattet und überraschend hell. Wer hier wohnt, lebt nicht abgeschottet, sondern eingebettet.



Die neue Bildung AKTUELL ist da

Was braucht es, um sicher zu handeln, wenn Anforderungen steigen? Die neue Ausgabe bündelt praxisnahe Weiterbildungsangebote – zugeschnitten auf die zentralen Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

DIE HIGHLIGHTS

Fremdverwaltung von Wohnungseigentums- und Mietwohnungsverwaltung am 20. & 21.08.2025, online

Aktuelles aus dem Arbeitsrecht am 05.11.2025, online

Sozialberater in der Wohnungswirtschaft am 26. & 27.01.2026 und am 11. & 12.02.2026 in Dresden



Auch unterwegs griffbereit – unsere digitale Ausgabe

www.vdw-sachsen.de/seminare



SAVE THE DATE

Was beschäftigt die Branche – heute und morgen? Unsere Veranstaltungen greifen aktuelle Entwicklungen der Wohnungswirtschaft auf, verbinden Praxis mit Perspektiven und schaffen Raum für Austausch.

18. September 2025
Chemnitz

Thementag Finanzierung der Energiewende strategisch meistern

22. Oktober 2025
Dresden
Azubi-Tag

23. Oktober 2025
Chemnitz
AG Kleine Wohnungsunternehmen

4./5. Dezember 2025
Bad Muskau
Management-Forum

Die aktuellen Termine und Themen finden Sie wie gewohnt unter:

www.vdw-sachsen.de

Rauchwarnmelder digital und rechtssicher.



Der Rauchwarnmelderservice von Minol.

Der zertifizierte Minoprotect 4 radio wurde speziell für die Einbindung in das Funksystem Minol Connect entwickelt. Und Minol bietet Ihnen den passenden Service dazu: Die Datenerfassung über Funk ermöglicht die gesetzlich vorgeschriebene, jährliche Funktionsprüfung vor Ort – zuverlässig, komfortabel und rechtskonform.

Die Rauchwarnmelderpflicht jetzt digital umsetzen mit Minol Connect!

minol.de/rauchwarnmelder

Minol

Die erste Alternative zum Neuanstrich.



Fassadenreinigung

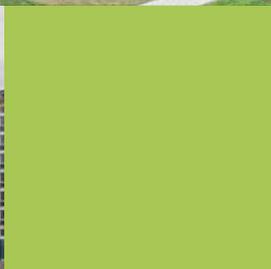
Ihre Vorteile bei Algenmax:

- einzigartiges Reinigungsverfahren
- in wenigen Tagen abgeschlossen
- etwa 75% günstiger als ein Neuanstrich
- 5 Jahre Garantie
- besonders umweltschonend
- TÜV und ETAG 004 geprüft

Jetzt kostenlose Probefläche anfragen:

Algenmax Sachsen | Alt-Neundorf 21 | 01796 Pirna
Tel.: 03501 7107182
Mail: office@algenmax-sachsen.de

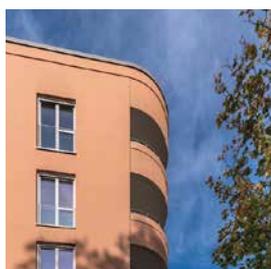
www.algenmax.de



igc.

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU



IHR EXPERTE FÜR DAS FÖRDER-
PROGRAMM PREISGÜNSTIGER
MIETWOHNRAUM (RL pMW)



KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de

