

SYSTEMFRAGE WOHNEN

Warum die Handlungsfähigkeit
sächsischer Kommunen heute
untrennbar mit ihren Wohnungs-
unternehmen verbunden ist



Energiegeladen

Wie sächsische Wohnungsunternehmen
Nebenkosten im Griff behalten

Vom Wohn- zum Lebensraum

Warum die Flächenfrage neu
codiert werden sollte

EDITORIAL



Es gibt Begriffe, die erst dann ihre ganze Bedeutung zeigen, wenn der Alltag sie prüft. Handlungsfähigkeit ist so ein Begriff. Sie entscheidet sich nicht in Grundsatzpapieren, sondern vor Ort. Im Quartier, bei der Nahversorgung, in der Arztpraxis, auf dem Spielplatz oder in der Frage, ob eine Kommune noch gestalten kann oder nur noch verwaltet. Deshalb ist Wohnen heute mehr als eine Branchenfrage. Wohnen ist Daseinsvorsorge. Und Daseinsvorsorge ist Vertrauensarbeit.

Unsere Mitgliedsunternehmen stehen genau an dieser Schnittstelle. Sie schaffen nicht nur Wohnraum, sie halten auch Orte zusammen. Sie investieren, modernisieren, stabilisieren Nachbarschaften und übernehmen Verantwortung dort, wo kommunale Spielräume enger werden. Das ist eine Stärke. Aber sie ist nicht unbegrenzt. Wer Wohnungsunternehmen immer stärker als Stabilitätsanker begreift, muss ihnen auch die Kraft lassen, diese Rolle auszufüllen. Verantwortung braucht wirtschaftliche Substanz, verlässliche Rahmenbedingungen und Entscheidungen, die vor Ort tatsächlich umsetzbar sind.

Die Zahlen dieser Ausgabe machen diese Spannung sichtbar. Die Mieten bleiben im Durchschnitt weiterhin moderat. Gleichzeitig wachsen Betriebs- und Energiekosten dynamischer als die Nettokaltmiete. Die zweite Miete wird für viele Haushalte zur eigentlichen Belastungsprobe. Auch die Investitionen erzählen keine einfache Erfolgsgeschichte. Mehr als 700 Millionen Euro flossen 2025 in die Bestände, vor allem in Erhalt, Modernisierung und Anpassung. Der Neubau dagegen verliert weiter an Kraft. Das ist keine Momentaufnahme, sondern ein Warnsignal. Die Zukunft des Wohnens entscheidet sich zunehmend im Bestand.

Genau dort setzt diese Ausgabe an. Sie zeigt, warum die Energiefrage nicht länger im Heizungskeller endet, sondern im Quartier beantwortet werden muss. Sie zeigt, wie unterschiedlich die Wege in Hoyerswerda, Augustusburg, Raschau und Werdau sein können und warum es nicht die eine technische Lösung gibt, sondern tragfähige

lokale Strategien. Sie zeigt auch, dass Fläche neu gedacht werden muss. Leerstand ist nicht nur ein Defekt in der Bilanz. Er kann ebenso Spielraum für neue Nutzungen, neue Lebensphasen und neue Nachbarschaften sein.

Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht, wie wir Mangel verwalten. Die entscheidende Frage lautet, wie wir Handlungsfähigkeit unter Bedingungen organisieren, die schwieriger werden. Darauf gibt es keine einfache Antwort. Aber es gibt eine klare Haltung. Wir brauchen Kooperation statt Zuständigkeitsdebatten, Machbarkeit statt Maximalforderungen und Verlässlichkeit statt kurzfristiger Symbolpolitik. Kommunen und Wohnungsunternehmen sind aufeinander angewiesen. Wenn ein Teil schwächer wird, verliert auch der andere an Kraft.

Diese Ausgabe ist deshalb keine Krisenbeschreibung um der Krise willen. Sie ist eine Einladung, genauer hinzusehen. Auf die Menschen vor Ort, auf die Leistungsfähigkeit unserer Unternehmen und auf die Verantwortung der Politik, gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Denn bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen entsteht nicht durch Anspruch allein. Es entsteht dort, wo Verantwortung getragen werden kann.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihr Alexander Müller
Verbandsdirektor vdw Sachsen



INHALT

4-17 TITELTHEMA: SYSTEMFRAGE WOHNEN
Warum die Handlungsfähigkeit sächsischer Kommunen untrennbar mit ihren Wohnungsunternehmen verbunden ist

18-26 SCHWERPUNKT: ENERGIEGELADEN
Wie sächsische Wohnungsunternehmen Nebenkosten im Griff behalten

28-36 STATISTIK
Daten und Fakten zu Sachsens Wohnungswirtschaft

38-39 OUT OF THE BOX: ∞ IN m²
Die Neucodierung der Flächenfrage im Wohn- und Lebensraum

41-51 VERBANDSGESCHEHEN
› Neues Fördermitglied:
BüchnerBarella Real Estate GmbH Seite 41
› Neue Geschäftsführungen Seite 42

RÜCKBLICKE
› Konferenz der Verbandsdirektoren Seite 44

› „Regionaler Erfahrungsaustausch“ Seite 46
› FRL pMW auf dem Prüfstand
› Tag der kommunalen Unternehmen Seite 47

› Thementag: KI ist jetzt
› „Partner im Dialog“ Seite 49
› Energie-Gipfel in Chemnitz Seite 51

52-53 WOHNEN IN ALLER WELT
› Europas größtes 3D-Wohnhaus
› Europas „Lighthouse Districts“
› Projekt Porta Romana

54-55 BILDUNG
› Sächsischer Nachwuchspreis
› Bildung AKTUELL
› 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
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
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:
Stoba-Druck GmbH, Am Mart 16,
01561 Lampertswalde
Fotos und Illustrationen:
vdw Sachsen, my:digital, my:uniquate GmbH,
InWIS – Institut für Wohnungswesen, LWB/
Volkmar Heinz, LWB/Hagen Wolf, Holger Hinz,
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Stadtverwaltung Hainichen/Steffen Krätzsch,
Stadtverwaltung Reichenbach/O.L., Unsplash/
Saru Robert, Unsplash/Nikolay Hristov,
Unsplash/Soren H, Envato/akportfolio24,
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Gemeindeverband Augustusburg mbH,
my:uniquate GmbH, Wohnungsgesellschaft
Raschau GmbH, Energiegenossenschaft
Chemnitz-Zwickau eG, Sigurd Steinprinz/
Bergische Uni Wuppertal, Uniklinik RWTH
Aachen, BüchnerBarella Real Estate GmbH,
Sandra Grebe Fotografie, WGO Wohnungsbau-
gesellschaft mbH Oelsnitz/Erzgeb.,
Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-GmbH
Zschopau, Plurial Novilia, Alberto Fanelli/
Threeditions
Produktionsjahr: 2026
Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH
**Nächster Redaktions- und
Anzeigenschluss:**
02.10.2026
Der vdw Sachsen ist Mitglied im GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

SYSTEMFRAGE WOHNEN



Warum die Handlungsfähigkeit sächsischer Kommunen heute untrennbar mit ihren Wohnungsunternehmen verbunden ist – und umgekehrt.

Wohnungsunternehmen sind heute zentrale Infrastrukturträger und Anker der Daseinsvorsorge. Die Wohnungsfrage ist längst zur Systemfrage geworden, die unmittelbar über den gesellschaftlichen Zusammenhalt entscheidet. Statt reiner Statusberichte braucht es einen strategischen Kompass. Warum erfordert die Ära der Mangelverwaltung neue Formen der Gestaltung, und warum ist die Handlungsfähigkeit sächsischer Kommunen heute untrennbar mit ihren Wohnungsunternehmen verbunden? Es gibt viele Fragen – aber auch Antworten.

Sachsen steht exemplarisch für die komplexen Transformationsprozesse, die Deutschland derzeit durchläuft. Die Wohnungswirtschaft ist dabei zum feinfühligsten Seismografen unserer Zeit geworden: Während Leipzig und andere Wachstumszentren die Herausforderungen einer prosperierenden Stadtentwicklung meistern, stehen viele ländliche Kommunen vor der Aufgabe, bei sinkenden Einwohnerzahlen eine Infrastruktur zu erhalten, die für eine andere Ära konzipiert wurde. Doch diese Gegensätze sind nur die Oberfläche. Wenn Schule, Nahversorgung oder medizinische Angebote aus einem Quartier abwandern, verliert der Bürger mehr als nur einen Service – er verliert das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit seines direkten Umfelds.

Die aktuellen Zahlen erzählen eine bemerkenswerte Geschichte. Die Mitgliedsunternehmen des vbw Sachsen investierten 2025 mehr als 700 Millionen Euro in ihre Bestände. Mehr als vier

Fünftel dieser Summe flossen in Erhalt, Modernisierung und Anpassung bestehender Quartiere. Gleichzeitig bricht der Neubau nahezu zusammen. Nach 762 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 erwarten die Unternehmen für 2026 nur noch 63 neue Wohnungen. Parallel dazu steigt der Rückbau wieder deutlich an.

Auch die Kosten entwickeln sich widersprüchlich. Die Nettokaltmieten bleiben mit durchschnittlich 5,66 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise moderat. Gleichzeitig entfällt inzwischen mehr als ein Drittel der gesamten Wohnkosten auf Betriebs- und Energiekosten. Die sogenannte zweite Miete wächst schneller als die erste.

Was auf den ersten Blick wie eine wohnungswirtschaftliche Bestandsaufnahme erscheint, ist in Wahrheit die Beschreibung einer großen



Prof. Dr. Torsten Bölting | Geschäftsführer InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
InWIS Forschung & Beratung GmbH

„Die Kommune ist die Schnittstelle der Menschen zum Staat.“

Prof. Dr. Torsten Bölting,
Geschäftsführer InWIS



Es treffen mehrere Transformationsprozesse gleichzeitig aufeinander:

- Demografischer Wandel
- Fachkräftemangel
- Strukturelle Veränderungen in der Industrie
- Steigende Sozialausgaben

Damit geraten ganze Regionen unter Druck.

Herausforderung. Denn hinter den Zahlen steht eine Entwicklung, die längst weit über die Wohnungswirtschaft hinausreicht.

„Quartiersarbeit ist Demokratietarbeit.“

Man kann den Zustand eines Landes an vielen Dingen messen. Am Wirtschaftswachstum. An den Aktienkursen. An Wahlergebnissen. Oder an etwas viel Alltäglicherem: ob die Menschen das Gefühl haben, dass sich jemand kümmert. Genau hier setzt Prof. Dr. Torsten Bölting an. „Unsere Analyse zeigt, dass wir es nicht mehr nur mit überforderten Nachbarschaften, sondern mit ganzen überforderten Quartieren zu tun haben“, erklärt der Geschäftsführer des InWIS und Autor der viel beachteten GdW-Studie „Überforderte Quartiere“. Er formuliert eine These, die zunächst überraschend klingt, doch bei näherer Betrachtung hochpolitisch ist: „Quartiersarbeit ist Demokratietarbeit.“ Was zunächst wie ein Leitspruch der Stadtentwicklung klingt, beschreibt in Wirklichkeit einen gesellschaftlichen Mechanismus.

„Dieser Sozialstaat funktioniert nur, wenn dauerhaft Wirtschaftswachstum vorhanden ist. Bleibt das aus, kommen die Systeme ins Stottern.“

Dr. Christoph Trumpp, Erster Beigeordneter des Landkreises Mittelsachsen und verantwortlich für Verwaltung und Finanzen

Menschen beurteilen die Leistungsfähigkeit eines Staates nicht anhand von Gesetzen oder Regierungserklärungen. Sie beurteilen sie anhand ihrer alltäglichen Erfahrungen. Funktioniert das Umfeld, entsteht Vertrauen. Bleiben Probleme über Jahre ungelöst, beginnt dieses Vertrauen zu erodieren. „Die Kommune ist die Schnittstelle der Menschen zum Staat“, sagt Bölting. Wenn diese Schnittstelle nicht mehr funktioniert, wenn Infrastruktur verschwindet

und öffentliche Einrichtungen sichtbar an ihre Grenzen geraten, entsteht bei vielen Bürgern ein folgenreicher Eindruck: Der Staat bekommt seine Aufgaben nicht mehr gelöst.

Die eigentliche Gefahr beginnt dabei nicht erst, wenn ein Quartier kippt. Sie beginnt viel früher. Dann nämlich, wenn Menschen aufhören zu glauben, dass sich Dinge noch verändern lassen.

„Die Haushaltslage der Kommunen ist so schlecht wie nie zuvor.“

Für Sachsen kommt diese Erkenntnis zu einem bemerkenswerten Zeitpunkt. Denn die Herausforderungen wachsen schneller als die Handlungsspielräume. Die aktuelle Steuerschätzung prognostiziert für die Kommunen des Freistaates bis 2030 zusätzliche Einnahmeverluste von mehr als einer Milliarde Euro. Gleichzeitig steigen Sozial- und Personalkosten auf Rekordniveau. Viele Städte und Gemeinden bewegen sich inzwischen in einem Zustand permanenter Mangelverwaltung.

Für Dr. Christoph Trumpp, Erster Beigeordneter des Landkreises Mittelsachsen und verantwortlich für Verwaltung und Finanzen, handelt es sich dabei nicht um eine vorübergehende Schwächephase. „Die Haushaltslage der Städte, Gemeinden und Landkreise ist deutschlandweit so schlecht wie noch nie“, sagt er. „Das, glaube ich, ist vielen Bürgerinnen und Bürgern noch nicht bewusst, dass das jetzt keine vorübergehende Konjunkturdelle ist, sondern es geht um eine weitreichende strukturelle Transformation.“

Und die Ursachen dafür liegen tiefer. Über Jahre seien staatliche Leistungen ausgeweitet worden, während die wirtschaftliche Basis, die dieses System trägt, zunehmend unter Druck gerät. „Dieser Sozialstaat funktioniert nur, wenn dauerhaft Wirtschaftswachstum vorhanden ist. Bleibt das aus, kommen die Systeme ins Stottern.“



Sachsen

hat zwei **Wohnungsmärkte.**
Aber nur ein **Problem.**

Wer über die Zukunft des Wohnens in Sachsen spricht, landet früher oder später in Leipzig. Die Stadt wächst. Von rund 450.000 Einwohnern auf inzwischen mehr als 620.000 innerhalb von gut einem Jahrzehnt. Die Leerstandsquote liegt bei rund drei Prozent.

Wohnraum ist knapp. Neubau wird zur politischen Notwendigkeit. Auf den ersten Blick scheint Leipzig damit das Gegenstück zu vielen Regionen Sachsens zu sein. Dort Wachstum. Hier Schrumpfung. Dort Nachfrage. Hier Leerstand. Doch wer genauer hinsieht, entdeckt: Auch in Leipzig stößt die Wohnungswirtschaft zunehmend an Grenzen. Nicht an die Grenzen der Nachfrage. Sondern an die Grenzen ihrer

Leistungsfähigkeit. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft ist heute weit mehr als ein Wohnungsunternehmen. Sie baut Wohnungen, entwickelt Quartiere, errichtet Kindertagesstätten, betreibt Spielplätze, organisiert soziales Quartiersmanagement und übernimmt Aufgaben, die vielerorts längst über das klassische Geschäft eines Vermieters hinausgehen. Dabei wächst mit jeder zusätzlichen Aufgabe auch eine Erwartung.

„Wir sind diejenigen, die da sind, um sich zu kümmern.“

Doreen Bockwitz,
Geschäftsführerin LWB

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.

„Wir sind diejenigen, die da sind, um sich zu kümmern“, beschreibt Geschäftsführerin Doreen Bockwitz die Wahrnehmung vieler Akteure gegenüber dem Unternehmen. Was zunächst wie ein Vertrauensbeweis klingt, offenbart bei näherem Hinsehen einen bemerkenswerten Rollenwechsel. Je stärker staatliche und kommunale Strukturen unter Druck geraten, desto häufiger landen gesellschaftliche Aufgaben bei den Wohnungsunternehmen. Kai Tonne formuliert diese Entwicklung mit einem Satz, der ebenso zugespitzt wie deutlich ist: „Die Frage scheint nicht mehr zu sein: Was kann der Staat für dich tun? Sondern: Was kannst du für den Staat tun?“ Eine stille Verschiebung von Verantwortung.

Wohnungsunternehmen sollen bauen. Sie sollen integrieren. Sie sollen Quartiere stabilisieren. Sie sollen soziale Probleme auffangen. Sie sollen Klimaziele erreichen. Und sie sollen dabei wirtschaftlich bleiben. Und das alles gleich-

„Die Frage scheint nicht mehr zu sein: Was kann der Staat für dich tun? Sondern: Was kannst du für den Staat tun?“

Kai Tonne, Geschäftsführer LWB

zeitig. Die Wohnungswirtschaft wird damit zunehmend zum Problemlöser letzter Instanz. Parallel dazu werden Verfahren komplexer.

„Wir sollen bis 2030 auf 40.000 Wohnungen wachsen und gleichzeitig Netto-Nullversiegelung erreichen“, beschreibt Kai Tonne diesen Zielkonflikt. „Spätestens da wird es schwierig, sich vorzustellen, wie man das tatsächlich auf die Erde kriegen soll.“ Es ist ein Paradoxon, das weit über Leipzig hinausweist: Je dringlicher das politische Ziel wird, desto komplexer werden häufig die Wege dorthin.

„Die letzte Krücke“

Rund 150 Kilometer östlich, in Bautzen, sieht die Ausgangslage völlig anders aus. Und doch kommt Kirsten Schönherr zu einer ähnlichen Diagnose. Die Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft und Leiterin des Fachausschusses Stadtentwicklung beim vdw Sachsen beobachtet keine Wohnungsknappheit. Sie beobachtet eine zunehmende Überforderung der Systeme. „Das Problem ist nicht nur Geld oder Personal“, sagt sie. „Es wird überall komplizierter, komplexer, und die Menschen können das in dieser Komplexität gar nicht mehr fassen.“ Für Kirsten Schönherr liegt der eigentliche Engpass deshalb nicht in fehlenden Ressourcen. Sondern in verlorener Gestaltungskraft. Immer mehr Aufgaben. Immer mehr Vorgaben. Immer mehr Berichtspflichten. Und immer weniger Zeit, tatsächlich zu gestalten.

„Jetzt ist noch alles picobello. Aber wir leben von der Substanz.“

Kirsten Schönherr, Geschäftsführerin Bautzener Wohnungsbaugesellschaft

„Die Kommunen haben vielfach die Eigenschaft verloren, selbst etwas zu gestalten“, sagt sie. „Dann kommt die Wohnungswirtschaft. Die kann noch gestalten. Aber das ist die letzte Krücke. Die darf ich auch nicht überbelasten.“ Das beschreibt die Rolle vieler kommunaler Wohnungsunternehmen präziser als jede politische Strategie. Während Verwaltungen mit knappen Haushalten kämpfen, verfügen Wohnungsunternehmen häufig noch über etwas, das anderswo knapp geworden ist: Investitionsfähigkeit. Entscheidungsfähigkeit.

Sie können handeln, während andere noch prüfen. Sie können noch bauen, während andere noch abstimmen. Sie können noch investieren, während andere sparen müssen. Noch. Denn genau darin liegt die Gefahr. Je mehr Aufgaben auf diese Unternehmen übertragen werden, desto größer wird potentiell die Überforderung. Kirsten Schönherr formuliert es drastisch: „Jetzt ist noch alles picobello. Aber wir leben von der Substanz.“



Kirsten Schönherr | Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH und Vorsitzende des vdw-Sachsen Fachausschusses Stadtentwicklung



Doreen Bockwitz und Kai Tonne | Geschäftsführung Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH



Der Preis der Handlungsfähigkeit

Es gibt Entscheidungen, deren Folgen erst Jahre später sichtbar werden. Der Verkauf der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Hainichen gehört dazu.

2008 stand die Stadt mit dem Rücken zur Wand. Die Altschulden aus den Nachwendejahren hatten die Handlungsspielräume nahezu aufgezehrt. Schulen mussten saniert, Sportstätten erhalten und Infrastruktur finanziert werden. Geld war nicht da. Also verkaufte die Stadt ihre kommunale Wohnungsgesellschaft mit rund 800 Wohnungen. Nicht aus Überzeugung. Sondern aus Not.

Inzwischen sagt Bürgermeister Dieter Greysinger: „Heute würde ich es nicht mehr tun. Aber 2008 würde ich es jederzeit wieder machen. Weil es damals die einzige Möglichkeit war.“ Der Satz erzählt viel über die Realität kommunaler Politik. Denn Kommunen entscheiden selten zwischen richtig und falsch. Sie entscheiden häufig zwischen zwei schwierigen Alternativen. Damals rettete der Verkauf die Stadt. Heute kämpft sie mit seinen Folgen.

Entscheidungen werden heute nicht mehr in Hainichen getroffen, sondern in Strukturen, die für die Stadt kaum mehr erreichbar sind.

Denn verkauft wurden nicht nur Wohnungen. Verkauft wurde die Möglichkeit, auf Entwicklungen im eigenen Stadtgebiet unmittelbar einzuwirken.

Die Bestände wechselten mehrfach den Eigentümer. Aus regionalen Akteuren wurden internationale Fonds. Entscheidungen werden heute nicht mehr in Hainichen getroffen, sondern in Strukturen, die für die Stadt kaum mehr erreichbar sind. Dieter Greysinger spricht offen von „Heuschrecken“. Gemeint sind Investoren, deren Interesse weniger der Stadt als vielmehr der Rendite gilt. Die Folgen zeigen sich nicht zuerst in Bilanzen. Sie zeigen sich im Alltag. In Häusern mit Leerständen von über 30 Prozent. In ausbleibenden Investitionen. In Quartieren, in denen langjährige Mieter ausziehen und nur jene bleiben, die nicht wegkönnen. Soziale Stabilität geht verloren. In Wohnanlagen, die zum Problem einer ganzen Nachbarschaft werden. Hainichen macht damit etwas sichtbar, das weit über die Stadt hinausweist.

Über Jahre wurde in Deutschland über Wohnungsbau und Klimaziele diskutiert. Weit seltener wurde darüber gesprochen, was passiert, wenn Kommunen ihre Steuerungsinstrumente verlieren. Dabei entscheidet sich genau hier, ob eine Stadt gestalten kann – oder nur noch auf Entwicklungen reagiert. Und dennoch wäre es falsch, Hainichen als Geschichte des Scheiterns zu erzählen. Denn die Stadt gehört heute keineswegs zu den Problemfällen Mittelsachsens. Durch die Lage an der A4, die Anbindung an das Chemnitzer Modell und eine konsequente Stadtentwicklung gelingt es, den natür-



Kommunale Handlungsfähigkeit bedeutet nicht, alle Probleme lösen zu können.

lichen Bevölkerungsrückgang so gut es geht durch Zuzug auszugleichen. Die Innenstadt wurde saniert, Brachen verschwanden, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum besteht. Vielleicht liegt gerade darin die eigentliche Botschaft.

Kommunale Handlungsfähigkeit bedeutet nicht, alle Probleme lösen zu können. Sie bedeutet, trotz widriger Rahmenbedingungen nicht aufzuhören, an Lösungen zu arbeiten.

Dieter Greysinger beschreibt das mit einem Satz, der viel über den Zustand vieler Kommunen erzählt: „Ich gehe immer noch jeden Tag gern auf Arbeit und versuche aus der Mangelwirtschaft das Beste zu machen.“ Man kann diesen Satz als persönliche Haltung lesen. Man kann ihn aber auch als Beschreibung eines ganzen kommunalen Jahrzehnts verstehen.

Denn für viele Städte und Gemeinden in Sachsen besteht die Herausforderung längst nicht mehr darin, Wachstum zu organisieren. Sondern Zukunft unter Bedingungen der Knappheit zu gestalten. Und genau an diesem Punkt begann die Geschichte von Carina Dittrich aus Reichenbach.



„Ich gehe immer noch jeden Tag gern auf Arbeit und versuche aus der Mangelwirtschaft das Beste zu machen.“

Dieter Greysinger | Oberbürgermeister von Hainichen

Wenn der Haushalt schrumpft, schrumpft auch der Horizont

Als Carina Dittrich 2015 das Bürgermeisteramt übernahm, war die Ausgangslage alles andere als komfortabel. Die Stadt war mit rund 13 Millionen Euro verschuldet – eine enorme Last für eine Kommune mit knapp 5.000 Einwohnern. Die finanziellen Spielräume waren eng, die Erwartungen hoch. Viele Kommunen kennen diese Situation. Wenn die Kasse leer ist, schrumpft nicht nur der Haushalt. Oft schrumpft auch der Horizont.

Investitionen werden verschoben. Projekte verlagert. Entwicklung wird durch Verwaltung ersetzt. Genau hier setzt Carina Dittrichs Verständnis von Kommunalpolitik an. Für sie beginnt Gestaltung nicht mit Geld. Sondern mit einer Entscheidung. „Wenn ich über Geld rede, habe ich eigentlich schon eine Blockade im Kopf. Ich muss darüber reden, was ich ohne Geld für Möglichkeiten habe.“ Der Satz wirkt unscheinbar.

Tatsächlich beschreibt er einen grundlegenden Perspektivwechsel. Denn viele Kommunen dis-

Jede Veränderung erzeugt Widerstand. Jeder Verzicht schafft Enttäuschung. Jede Priorisierung bedeutet, dass etwas anderes warten muss.

kutieren zuerst über ihre Defizite. Reichenbach begann damit, über Potenziale zu sprechen.

Nicht jede Idee kostet Millionen. Nicht jede Entwicklung beginnt mit einem Förderbescheid. Und nicht jede Verbesserung entsteht durch zusätzliche Mittel. Oft beginnt sie mit einer klaren Priorität. Mit der Bereitschaft, bestehende Strukturen zu hinterfragen, alte Gewissheiten aufzugeben. Carina Dittrich spricht offen darüber, wie wichtig dabei externe Perspektiven sein können. Viele Prozesse, Verträge und Routinen seien über Jahrzehnte entstanden und würden selten grundlegend hinterfragt. Gerade in Zeiten knapper Ressourcen werde dieser Blick von außen zu einem strategischen Vorteil. Die eigentliche Leistung besteht dabei nicht im Sparen. Sie besteht im Erklären. Denn jede Veränderung erzeugt Widerstand. Jeder Verzicht schafft Enttäuschung. Jede Priorisierung bedeutet, dass etwas anderes warten muss. Kommunale Handlungsfähigkeit ist deshalb immer auch eine Kommunikationsaufgabe. Bürger müssen verstehen, warum Entscheidungen getroffen werden. Stadträte müssen überzeugt werden. Interessen müssen zusammengeführt werden. „Wenn Sie ordentlich auftreten, wenn Sie Ihre Belange vortragen, dann werden Sie gehört“, sagt Carina Dittrich. „Und wenn dann zum Schluss der Stadtrat noch mitzieht, dann haben wir gewonnen.“

Die Herausforderungen werden nicht kleiner. Die finanziellen Spielräume werden nicht größer. Der Fachkräftemangel wird nicht verschwinden. Und auch der demografische Wandel lässt sich nicht wegdiskutieren. Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht mehr: Wie verhindern wir Veränderung? Sondern: Wie gestalten wir sie?

Reichenbach steht damit exemplarisch für einen Ansatz, der in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen dürfte. Nicht die Suche nach der perfekten Ausgangslage. Sondern die Fähigkeit, unter unperfekten Bedingungen handlungsfähig zu bleiben. Denn Zukunft entsteht selten dort, wo alle Voraussetzungen stimmen. Sie entsteht dort, wo Menschen trotzdem anfangen.

Dr. Christoph Trumpp formuliert es so: „Ich glaube, es braucht jetzt Bürgermeister, die mutig sind, die kreativ sind und die auch ein Stück weit, und das ist auch meine Erfahrung aus Politik, ehrlich sind. Wir trauen manchmal vielleicht der Bevölkerung, den Bürgerinnen und Bürgern, die Ehrlichkeit nicht zu. Aber ich glaube, das muss man aber unbedingt machen. Der Osten ist transformationserprobt. Vielleicht sogar mehr als die alten Bundesländer.“



„Wenn ich über Geld rede, habe ich eigentlich schon eine Blockade im Kopf. Ich muss darüber reden, was ich ohne Geld für Möglichkeiten habe.“

Carina Dittrich | Bürgermeisterin von Reichenbach/O.L.



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](https://www.dzhyp.de)



Vom Problem zur Strategie: Ein Werkzeugkasten

Die Diagnose ist eindeutig: Kommunen verlieren nicht zuerst Einwohner. Sie verlieren zuerst Funktionen. Dann finden Wohnungsunternehmen keine Mieter mehr. Der Städte- und Gemeindebund warnt seit Monaten vor einer strukturellen Überforderung. Und die finanzielle Lage verschlechtert sich weiter. Die Folge beschreibt Torsten Bölting sehr präzise: „Nicht die einzelnen Probleme zerstören Vertrauen. Sondern die Summe kleiner sichtbarer Funktionsverluste.“ Die gute Nachricht: Seine Studie beschreibt keine hoffnungslose Lage. Sie beschreibt gleichzeitig auch einen Werkzeugkasten mit wirksamen Instrumenten.

1 Funktionen bündeln statt Strukturen verwalten

Viele kleine Kommunen werden bestimmte Aufgaben künftig nicht mehr allein erfüllen können. Torsten Bölting plädiert deshalb ausdrücklich für kommunale Verbände, gemeinsame Strukturen und regionale Kooperationen über Gemeindegrenzen hinweg. Die entscheidende Frage lautet künftig nicht mehr: Welche Kommune betreibt welchen Service? Sondern: Wie organisieren mehrere Kommunen gemeinsam Daseinsvorsorge? Für Sachsen ist das besonders relevant. Während Dresden, Leipzig und teilweise Chemnitz wachsen, kämpfen viele kleinere Städte gleichzeitig mit Alterung, Leerstand und Fachkräftemangel. Der Wettbewerb der Kommunen gegeneinander wird deshalb zunehmend durch Kooperation ersetzt werden müssen.

2 Daseinsvorsorge neu organisieren

Torsten Bölting beschreibt in seinem Interview konkrete Beispiele. Mobile Gesundheitsangebote. Telemedizinische Sprechstunden. Regionale Versorgungszentren. Neue Formen ehemaliger Polikliniken. Kombinierte Treffpunkte für Gesundheit, Nahversorgung und soziale Angebote. Das klingt zunächst nach Sozialpolitik. Tatsächlich ist es Standortpolitik. Menschen bleiben nicht allein wegen schöner Broschüren. Sie bleiben dort, wo Alltag funktioniert. Wohnungsunternehmen werden deshalb künftig stärker Partner kommunaler Infrastruktur werden müssen. Nicht nur Vermieter. Sondern Mitorganisatoren von Lebensqualität. Was viele inzwischen bereits sind.

3 Quartiere aktiv steuern

Ein weiterer zentraler Befund der Studie betrifft die soziale Mischung. Wo sich Problemlagen konzentrieren, entstehen Abwärtsspiralen. Deshalb empfiehlt der Studienautor eine aktive Belegungsstrategie, Quartiersmanagement und eine bewusste Mischung unterschiedlicher Haushalte. Das betrifft kommunale Wohnungsunternehmen unmittelbar. Die entscheidende Ressource der Zukunft könnte nicht die Wohnung sein. Sondern die Nachbarschaft. Wer soziale Stabilität organisiert, schafft Standortqualität.

5 Wohnungs- unternehmen als Stabilitätsanker verstehen

Vielleicht ist dies die wichtigste Erkenntnis der gesamten Untersuchung. Wohnungsunternehmen sind längst nicht mehr nur Bestandhalter. Sie sind zunehmend Infrastrukturunternehmen. Sie können nicht alle Probleme allein lösen. Aber sie können häufig der letzte stabile Akteur vor Ort sein. Die GdW-Studie beschreibt genau diese Rolle: Wohnungsunternehmen als Partner für Quartiersentwicklung, soziale Infrastruktur und lokale Netzwerke. Die Zukunft kommunaler Wohnungsunternehmen entscheidet sich deshalb nicht allein an Mieten, Leerstandsquoten oder Förderprogrammen. Sondern auch an ihrer Fähigkeit, Orte lebenswert zu halten.

4 Sichtbare Erfolge schaffen

Carina Dittrich formuliert einen Gedanken, der in fast allen Interviews wieder auftaucht: Menschen müssen sehen, dass sich etwas bewegt. Nicht jede Maßnahme benötigt Millionen. Aber jede Kommune benötigt sichtbare Zeichen von Entwicklung. Torsten Bölting spricht von Perspektiven im unmittelbaren Lebensumfeld. Gerade in strukturschwachen Regionen entscheidet oft nicht die große Investition über die Stimmung. Sondern die Summe kleiner funktionierender Dinge. Ein sanierter Spielplatz. Eine funktionierende Arztversorgung. Ein belebter Marktplatz. Ein neues Quartierszentrum. Handlungsfähigkeit wird sichtbar, weit bevor sie statistisch messbar wird.

Die eigentliche Lehre

Hainichen zeigt, was passiert, wenn Gestaltungsmöglichkeiten verloren gehen. Reichenbach zeigt, wie sie zurückgewonnen werden können. Und die Studie von Torsten Bölting liefert die Brücke dazwischen. Denn die zentrale Frage lautet nicht, ob Sachen vor schwierigen Jahren steht. Das tut es. Die entscheidende Frage lautet vielmehr: Wie organisiert man Handlungsfähigkeit unter Bedingungen, die dauerhaft noch schwieriger werden? Die Antwort beginnt nicht in Berlin. Nicht allein in Dresden. Sondern dort, wo Menschen täglich erleben, ob ihre Stadt noch funktioniert. In ihren Wohnungen. In ihrer Nachbarschaft. Direkt vor ihrer – also auch unserer – Haustür.

Energie- geladen

Wie sächsische Wohnungsunternehmen Nebenkosten im Griff behalten.

Die Wohnung gehört den Wohnungsunternehmen. Die entscheidenden Kosten zunehmend nicht mehr.

Steigende Energiekosten sind die eigentümlichste Form der Wertvernichtung: Sie belasten die Bewohner, ohne den Vermieter reicher zu machen. Mit dem Wärmeplanungsgesetz wandert die Energiefrage nun endgültig vom Heizungskeller ins Quartier – und verschiebt die Machtverhältnisse zwischen Bilanz und Betriebskostenabrechnung.

Der schleichende Kontrollverlust

Politik und Wohnungswirtschaft diskutieren über die Höhe der Mieten. Aber das ist nicht die entscheidende Zahl. Denn die eigentliche Dynamik des Wohnens findet längst an anderer Stelle statt: auf der Nebenkostenabrechnung. Was einst die Fußnote des Sektors war, drängt heute als „zweite Miete“ unübersehbar ins Bewusstsein. In Hoyerswerda beispielsweise erreicht sie inzwischen fast die Hälfte der Nettokaltmiete. Die eigentliche Brisanz besteht dabei nicht nur im reinen Preis, sondern auch im drohenden Verlust der Kontrolle über die Vermietbarkeit und die Gestaltungsspielräume innerhalb der eigenen Bestände.

Kevin Hergt, Geschäftsführer der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Gemeindeverband Augustusburg, bringt den Kern der Sache auf einen einfachen Nenner: „Wir haben von den Betriebskosten nichts.“ Die Unternehmen kämpfen deshalb längst nicht mehr nur um den Erhalt bezahlbarer Wohnungen, sondern schlicht auch um Einfluss, damit das Wohnen bezahlbar bleibt. Mit dem Wärmeplanungsgesetz wandert die Energiefrage erstmals systematisch ins Quartier.

Der Zeitpunkt dafür ist kritisch. Jahrzehntlang galt die hauseigene Heizungsanlage als letzte Bastion privater Entscheidungshoheit: Der Eigentümer bestimmte das System, das Stadtwerk lieferte. Diese Epoche endet gerade. Großstädte müssen ihre Pläne bis Ende Juni 2026 vor-

Mit dem Wärmeplanungsgesetz wandert die Energiefrage erstmals systematisch ins Quartier.

legen, kleinere Kommunen folgen bis 2028. Die Frage lautet künftig immer seltener: Welche Heizung möchte ich? Sondern: Welches System sieht die Kommune für meine Straße vor?

Die Energiewende wird zur Verantwortungswende

Dementsprechend groß ist das Interesse an Mieterstrom, Nahwärme und eigener Erzeugung. Gleichzeitig entwickeln Versorger integrierte Quartierslösungen für ganze Wohngebiete. Genau an dieser Schnittstelle entsteht jedoch ein Verteilungskonflikt: Jeder Euro, den ein Wohnungsunternehmen durch eigene Energiekonzepte spart oder selbst erwirtschaftet, fehlt potenziell im kommunalen Kreislauf. Das ist keine technische, sondern eine hochpolitische Verteilungsfrage. Die Kilowattstunde hat in vielen Regionen eine erstaunliche Karriere gemacht. Früher spendete sie lediglich Wärme. Heute finanziert sie über Querverbünde Schwimmbäder, Vereinsleben, Straßenbeleuch-

Das ist keine technische, sondern eine hochpolitische Verteilungsfrage.

tung und damit genau jene kommunale Handlungsfähigkeit, deren Verlust später oft beklagt wird. Die Energieabrechnung ist vielerorts ein verdeckter Finanzierungskreislauf. Wer ihn verändert, baut mehr um als nur die Wärmeversorgung.

Die Politik versprach eine Energiewende, entstanden ist zunächst eine Verantwortungswende. Risiken, die früher in Kraftwerken, Ministerien und Konzernzentralen austariert wurden, landen heute zunehmend direkt vor Ort – bei Wohnungsunternehmen, Stadtwerken und Bürgermeistern. Die spannendsten Innovationen entstehen derzeit daher nicht bei der Technik, sondern bei der Frage, wer künftig die lokale Wertschöpfung kontrolliert.

VIER SÄCHSISCHE BEISPIELE ZEIGEN, WIE UNTERSCHIEDLICH DIE STRATEGISCHEN ANTWORTEN AUSFALLEN.

Algenmax®

Gesetzeskonforme Fassadenreinigung für die Immobilienwirtschaft.

Fassadenreinigung

Werterhalt ohne Risiko nach DWA-M 370

Ihre Vorteile bei Algenmax®

- ✓ TÜV-geprüftes Verfahren – materialschonend ohne Hochdruck
- ✓ Für WDVS-, Putz- und empfindliche Fassaden vorgeschriebener Reiniger nach ETAG 004
- ✓ Langfristiger Schutz und Werterhalt Ihrer Immobilie

kostenlose Probefläche anfragen

Algenmax® Sachsen Thüringen eG

- ☎ 0 35 01/ 7 10 71 82
- ☎ 0 15 25/ 1 42 34 55
- ✉ office@algenmax-sachsen.de
- ✉ office@algenmax-thueringen.de



STRATEGIEN IM VERGLEICH

DIE STÄRKE DES VERBUNDES

In Hoyerswerda beginnt der Neuanfang mit einem drastischen Ende: Bis Ende 2027 läuft die Wärmeversorgung aus dem Braunkohlekraftwerk ‚Schwarze Pumpe‘ aus, eine über Jahrzehnte unschlagbar günstige Gewissheit bricht politisch gewollt weg. Für die Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda steht viel auf dem Spiel, schließlich hängt die komplette Neustadt mit rund zwei Dritteln der 7.000 Bestandswohnungen an diesem Fernwärmenetz.

Ende 2027 läuft in Hoyerswerda die Wärmeversorgung aus dem Braunkohlekraftwerk ‚Schwarze Pumpe‘ aus

Steffen Markgraf, Geschäftsführer des Großvermieters, sucht sein Heil jedoch ganz bewusst weder in energetischer Autarkie noch in eigenen Erzeugungsanlagen. Seine Trennlinie ist das notwendige Know-how: „Wir sind Wohnungswirtschaft, das ist unser Kerngeschäft. Mit den rechtlichen und technologischen Komplexitäten des Energiemarktes befassen wir uns nicht.“ Markgraf setzt stattdessen auf totale Verlässlichkeit im kommunalen Verbund mit den Versorgungsbetrieben (VBH). Dahinter steckt eine nackte ökonomische Realität: Einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 5,10 Euro stehen in Hoyerswerda bereits jetzt rund

2,70 Euro Nebenkosten gegenüber. „Das ist ein ungesundes Verhältnis“, sagt Steffen Markgraf. Da jede weitere Teuerung den Spielraum für Modernisierungen im Quartier einengt, ist der Verbleib im kommunalen Netzwerk für ihn Pflicht.

Eigene Energiepfade der Wohnungswirtschaft würden den Stadtwerken die wirtschaftliche Basis entziehen und damit die Querfinanzierung von Lausitzbad, Lausitzhalle und Nahverkehr gefährden. Stattdessen agiert er als Ermöglicher, verpachtet Dachflächen für PV-Anlagen an den Versorger und nutzt den Strom direkt für die eigene E-Flotte. Gemeinsam wird das Netz nun per Solarthermie und wasserstofffähiger Gas-Brücke zukunftssicher gemacht. Das Ergebnis: Die prognostizierte Teuerung bleibt im sächsischen Vergleich moderat. Nicht die Flucht aus dem System schafft hier Sicherheit, sondern seine gemeinsame Neuerfindung.



Steffen Markgraf | Geschäftsführer Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Eigene Energiepfade der Wohnungswirtschaft würden den Stadtwerken die wirtschaftliche Basis entziehen.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit für Ihre Immobilien.



Innovative Lösungen für die Immobilie der Zukunft.

Minol bietet Wohnungsunternehmen, Verwaltern und Vermietern alles, was sie für eine 360-Grad-Modernisierung ihrer Immobilien brauchen: Von der digitalen Messtechnik und der Abrechnung gemäß der aktuellen Heizkostenverordnung (HKVO) über das Energiemonitoring und Energieeffizienzlösungen bis hin zu innovativen Angeboten für Mieterstrom.

IM VERGLEICH

DIE FREIHEIT DER KLEINEN

Knapp hundert Kilometer südwestlich verfügt Augustusburg weder über Fernwärmestrukturen noch über einen kommunalen Energiekonzern.

Für die Wohnungsverwaltungsgesellschaft GV Augustusburg mbH ist die Peripherie stattdessen der Ausgangspunkt einer pragmatischen Emanzipationsstrategie. Mit nur 250 eigenen Wohneinheiten und rund 13 Prozent Leerstand kämpft das Unternehmen auf einem vom demografischen Wandel geprägten Terrain.

Die Peripherie als Ausgangspunkt einer pragmatischen Emanzipationsstrategie.

Große Mieterstrom-Konzepte waren für das kleine Team bürokratisch eine unbezahlbare Hürde. Kevin Hergt wählte das Prinzip „Powerbank“ im Kleinen und startete einen Pionierversuch an einem DDR-Altbaublock von 1970. Im Zuge eines Balkonbaus ließ er an den Brüstungen von zwölf Wohnungen integrierte Balkonkraftwerke installieren. Die Mieter mussten sich weder um Statik noch um Haftung kümmern, sie bekamen das System als schlüsselfertiges Extra im Zuge der Modernisierung.

Dank perfekter Südausrichtung produzieren die 600-Watt-Wechselrichter seither Strom für das hauseigene Netz. Wer Waschmaschine

oder Geschirrspüler in die Mittagsstunden legt, wäscht streckenweise zum Nulltarif. Das spart Haushalten ein bis zwei Euro am Tag – aufs Jahr hochgerechnet eine spürbare Entlastung.

Obwohl das Projekt mitten in einer rechtlichen Grauzone startete, bereut Kevin Hergt das Risiko nicht: „Ich würde das jederzeit wieder tun.“ Das sanierte Objekt ist zum optischen Hingucker geworden und beugt einem Fassadentechnischen Wildwuchs privater Anlagen vor.

Für die Zukunft denkt er bereits größer: Um dem Verpuffen von Strom vorzubeugen, will er die Module perspektivisch in ein zentrales Mieterstrom-Modell überführen. Da Fernwärme unrealistisch bleibt, ist solarer Eigenstrom der schnellste Hebel für echten Reingewinn im Quartier. Kevin Hergts Fazit: „Die Fabriken sind in China, aber die Sonne gehört uns.“



Kevin Hergt | Geschäftsführer
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Gemeindeverband Augustusburg mbH

VIER SÄCHSISCHE STRATEGIEN

AUGUSTUSBURG

DIE KRAFT DER GENOSSENSCHAFT

Dass die Energieversorgung in einer tiefen Strukturkrise steckt, spürt Kai Schwengfelder, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Raschau, seit Jahren. Die unberechenbaren Sprünge auf dem Gasmarkt machen eine langfristige Kalkulation schwer. Seine Konsequenz im Erzgebirge: die Flucht aus dem administrativen Stillstand hinein in einen mutigen sächsischen Sonderweg. Gemeinsam mit Martin Moos, Vorstand der Energiegenossenschaft Chemnitz-Zwickau eG, initiierte er das Vier-Millionen-Euro-Projekt der Nahwärme Raschau GmbH. Das Ziel: maximale Unabhängigkeit. Das Besondere an dem Modell ist die genossenschaftliche Symbiose: Die Wohnungsgesellschaft bringt die Immobilien ein, während die Genossenschaft über ihre Mitglieder das nötige Kapital einsammelt.



Dipl.-Ing. Kai Schwengfelder
Geschäftsführer
Wohnungsgesellschaft Raschau GmbH



Martin Moos | Vorstand der Energiegenossenschaft Chemnitz-Zwickau eG

Rund eine Million Euro sind bereits zusammengekommen; das Vertrauen in der Region ist riesig. „Wir planen hier gefühlt für die Ewigkeit, weit über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren hinaus“, erklärt Martin Moos. Da keine renditegetriebenen Aktionäre bedient werden müssen, verbleibt der finanzielle Mehrwert komplett in der Region.

Nach dem ersten Spatenstich entsteht nun das Heizhaus, das im Kern auf einen hocheffizienten Holzhackschnitzelkessel setzt; Gas dient künftig nur noch als minimale Spitzenlast-Absicherung. Um sich auch von der Preisspirale beim Holzmarkt zu lösen, planen die Akteure mittelfristig den eigenen Anbau von schnellwachsenden Hölzern auf regionalen Kurzumtriebsplantagen mit lokalen Landwirten.

„Deswegen ab und zu mal verrückte Ideen.“

Für Kai Schwengfelder ist dieser radikale Fokus auf die Bewirtschaftungskosten die beste Chance, der Alterspyramide im ländlichen Raum die Stirn zu bieten. Sein Plädoyer gegen das reine Verwalten des Mangels fordert Mut zum kalkulierten Regelbruch oder, wie er es formuliert: „Deswegen ab und zu mal verrückte Ideen.“

Die Flucht aus dem administrativen Stillstand hinein in einen mutigen sächsischen Sonderweg.

STRATEGIEN IM VERGLEICH

DIE PERSPEKTIVE AM ANDEREN ENDE DES ROHRES

Während die Wohnungswirtschaft nach bezahlbaren Konzepten sucht, blickt Hendrik Haertwig vom entgegengesetzten Ende der Leitung auf dieses Dilemma.

Als Geschäftsführer der Stadtwerke Werdau erlebt er die Realität der kommunalen Infrastruktur als permanenten wirtschaftlichen Kraftakt. Das Kernproblem für die Versorger ist der regulatorische Daueralarm aus Berlin. Wenn politische Vorgaben eine Halbwertszeit besitzen, die kaum eine Legislaturperiode überdauert, wird jede langfristige Netz-Investition zum unkalkulierbaren Risiko.

„Heute so, morgen so – das kann kein Mensch mehr planen“, bilanziert Hendrik Haertwig den Status quo. Die Folge: Unmengen an Kapital versickern in Voruntersuchungen und Projektstudien, bevor überhaupt der erste Meter Rohr im Boden liegt.

Das Kernproblem für die Versorger ist der regulatorische Daueralarm aus Berlin.

Um in diesem volatilen Marktumfeld die Preise überhaupt noch austarieren zu können, müssen Stadtwerke neue, schlanke Wege gehen. Werdau setzt hierbei auf regionale Marktmacht durch Kooperation: Über eine direkte Beteiligung an der Einkaufsgesellschaft KES agiert der Versorger auf Augenhöhe mit den Großkonzernen und kann bei fallenden Preisen an der Strombörse sekundenschnell reagieren. Doch die Netzklimaneutralität ist nur die eine Seite der Medaille.

Es geht um Bezahlbarkeit. Ein harter Standortfaktor.

Am Ende geht es für die Kommunen um weit mehr als Energie. Es geht um Bezahlbarkeit. Ein harter Standortfaktor. Die Stadtwerke arbeiten eng an der Seite der Gebäude- und Grundstücksverwaltungs-GmbH Werdau. Nicht nebeneinander, sondern miteinander. Investitionen, Sanierungen und Infrastruktur werden gemeinsam gedacht. Davon profitieren am Ende alle.

Gerade in Zeiten volatiler Märkte und wechselnder politischer Vorgaben entsteht daraus ein selten gewordener Rohstoff: Planbarkeit. Und damit die Möglichkeit, zu gestalten.

Hendrik Haertwig bringt die kommunale Realität vor Ort auf den Punkt: „Wenn es ein Problem gibt, sind wir da und permanent draußen unterwegs. Wir können nicht ausreifen. Und das wollen wir auch nicht.“



Hendrik Haertwig
Geschäftsführer Stadtwerke Werdau GmbH



Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®

KÜHLE KÖPFE IN SACHSEN STATT HEISSER LUFT

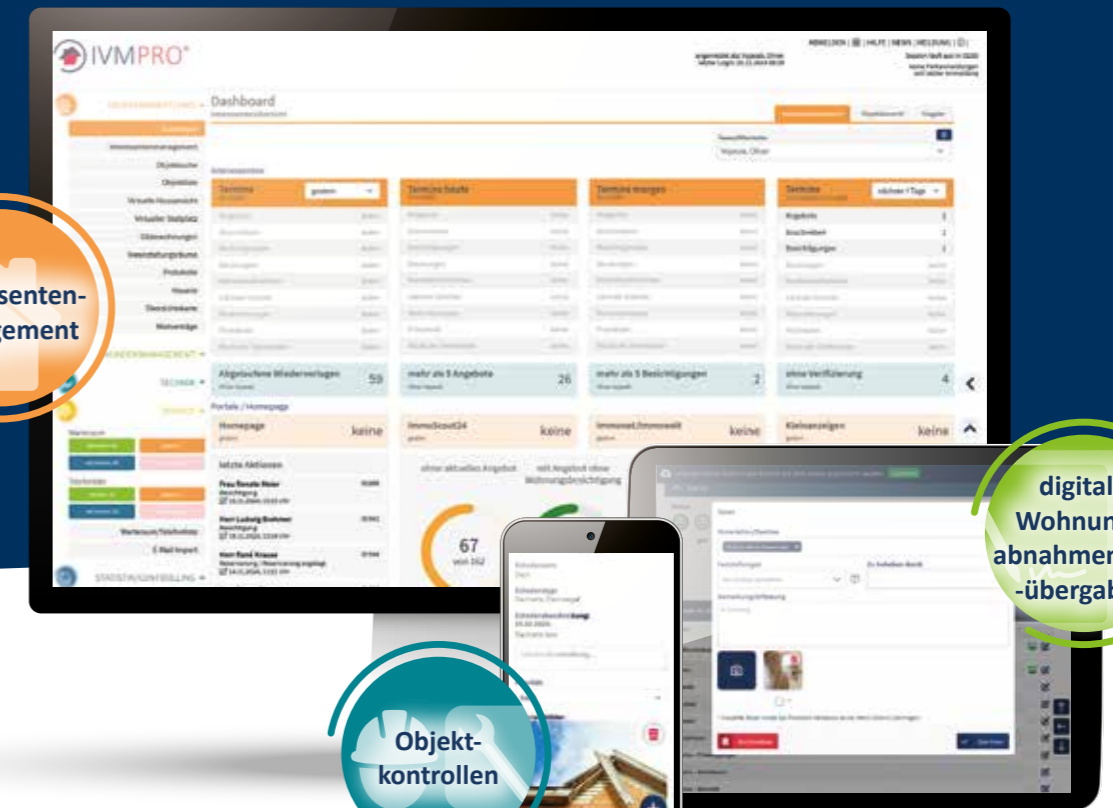
Die Ansätze in Sachsen unterscheiden sich fundamental. Steffen Markgraf findet Stabilität im Verbund; Kevin Hergt erweitert Handlungsspielräume im Kleinen; Kai Schwengfelder setzt auf regionale Wertschöpfung; Hendrik Haertwig baut auf strategische Allianzen. Die Kernfrage dahinter bleibt jedoch identisch: Wie gewinnt man Einfluss auf Entwicklungen zurück, die über die Zukunft und die Bezahlbarkeit des Wohnens entscheiden?

Die Transformation der Wärmeversorgung ist kein reiner Wettlauf der Technologien.

Die Transformation der Wärmeversorgung ist kein reiner Wettlauf der Technologien. Sie führt vielmehr zu einer Rückkehr der Verantwortung auf die lokale Ebene. Die Akteure warten nicht auf die perfekte Rahmensetzung, sondern versuchen aktiv, die Kontrolle über Kosten, Wertschöpfung und die Zukunft ihrer Bestände zurückzugewinnen.

Am Ende geht es um echte Gestaltungsmöglichkeit – darum, auch in Zeiten milliardenschwerer Umbrüche handlungsfähig zu bleiben.

Der Wandel beginnt nicht im Heizkeller. Er beginnt bei der Frage, wer künftig über die Energieversorgung eines Quartiers entscheidet und damit darüber, wie Wohnen für alle bezahlbar bleibt.



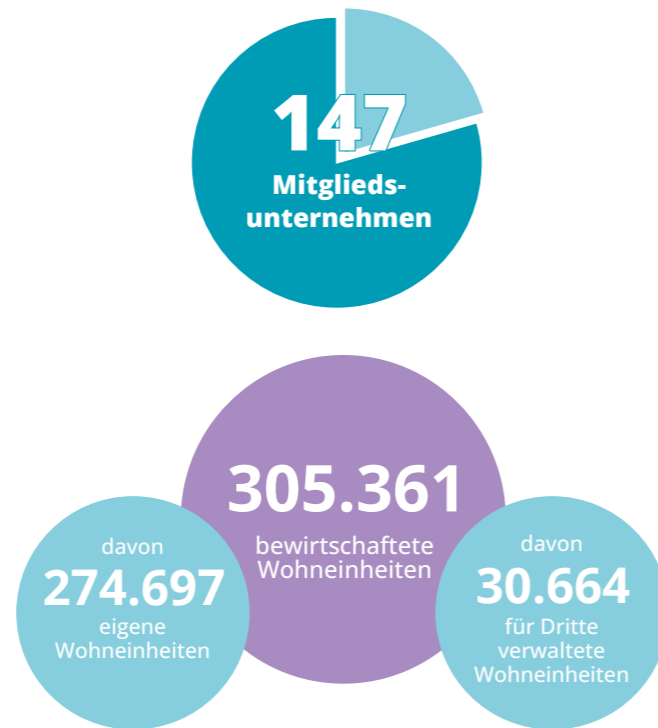
Zahlen, bitte.

Daten und Fakten zu Sachsens Wohnungswirtschaft.

Mitgliedsunternehmen & Wohnungsbestand

Anzahl der Mitgliedsunternehmen: 147
 Wohnungsunternehmen: 117
 Sonderverträge: 2
 Fördermitglieder: 30

Beschäftigte der Mitgliedsunternehmen: 4647
 Auszubildende in 2025: 103



Mieten und Betriebskosten

Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen bei 5,66 Euro je Quadratmeter und damit um 16 Cent höher als im Vorjahr. Trotz dieses Anstiegs bleibt das Mietniveau insgesamt vergleichsweise moderat.

Gleichzeitig bestehen innerhalb Sachsens deutliche regionale Unterschiede: Die höchsten Durchschnittsmieten wurden in Dresden und Chemnitz mit jeweils 6,29 Euro/m² verzeichnet, während sie im Erzgebirgskreis mit 5,01 Euro/m² und im Vogtlandkreis mit 5,03 Euro/m² am niedrigsten ausfielen.

Deutlich dynamischer entwickelten sich in den vergangenen Jahren die Betriebs- und Heizkosten. Im Jahr 2025 lagen die warmen Betriebskosten bei durchschnittlich 1,61 Euro/m², die kalten Betriebskosten bei 1,69 Euro/m². Im Vergleich zu 2020 stie-

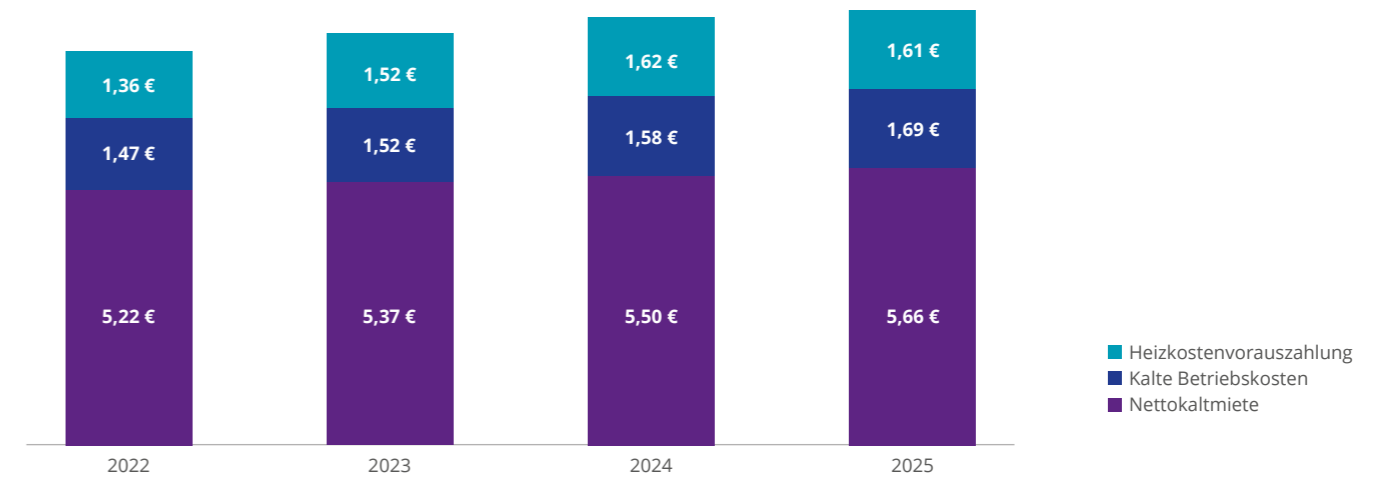
gen die warmen Betriebskosten um rund 50 Prozent, die kalten Betriebskosten nahmen um mehr als 30 Prozent zu.

(Besonders seit 2021 ist ein deutlicher Kostenanstieg zu beobachten, der vor allem durch steigende Energiepreise sowie weitere externe Kostenfaktoren geprägt wurde.)

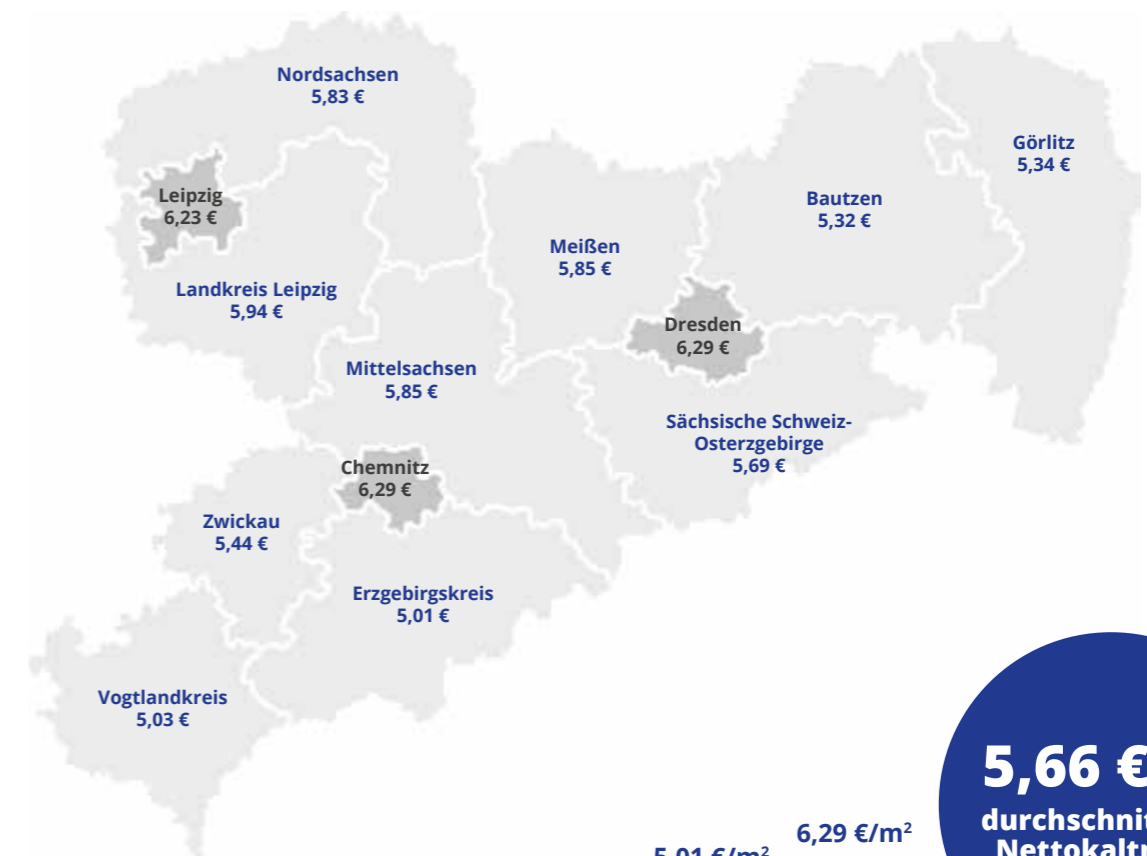
Infolge dieser Entwicklung erhöhte sich auch der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Bruttowarmmiete kontinuierlich. Lag dieser Anteil im Jahr 2020 noch bei 32,0 Prozent, erreichte er 2025 bereits 36,8 Prozent. Damit entfällt heute mehr als ein Drittel der gesamten Wohnkosten auf Betriebs- und Heizkosten. Die Entwicklung zeigt, dass die Belastung der Haushalte zunehmend nicht durch die Nettokaltmiete, sondern vor allem durch die sogenannte „zweite Miete“ bestimmt wird.

Daten und Fakten im vdw Sachsen e. V. – Stand 01.06.2026

Entwicklung der Mieten und Betriebskosten im Verbandsgebiet

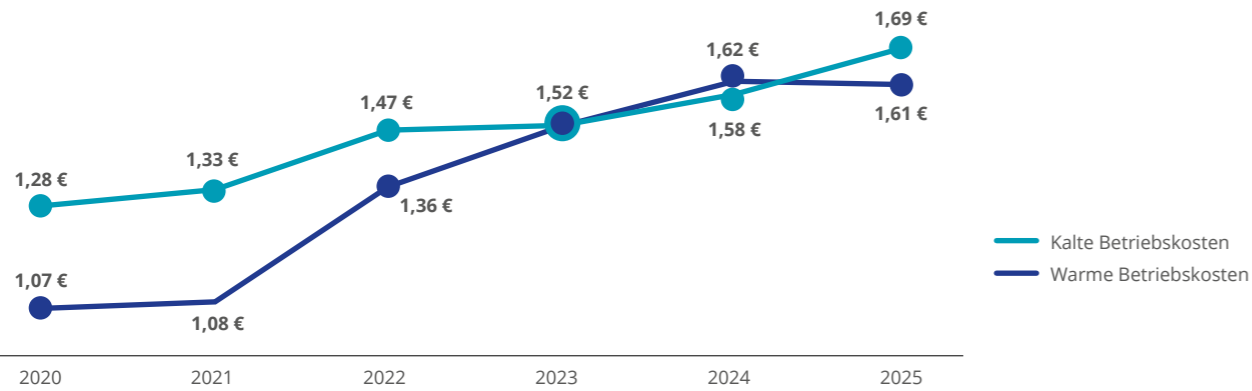


Durchschnittliche Nettokaltmieten in den Landkreisen

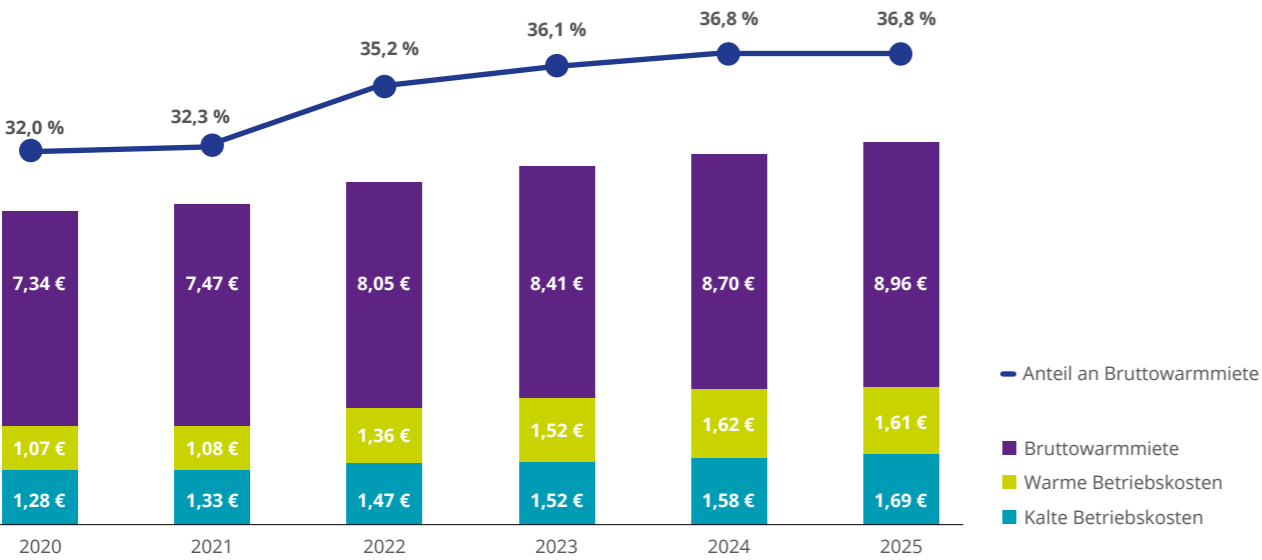


Insgesamt variieren die Mieten stark von 5,01 €/m² bis 6,29 €/m²

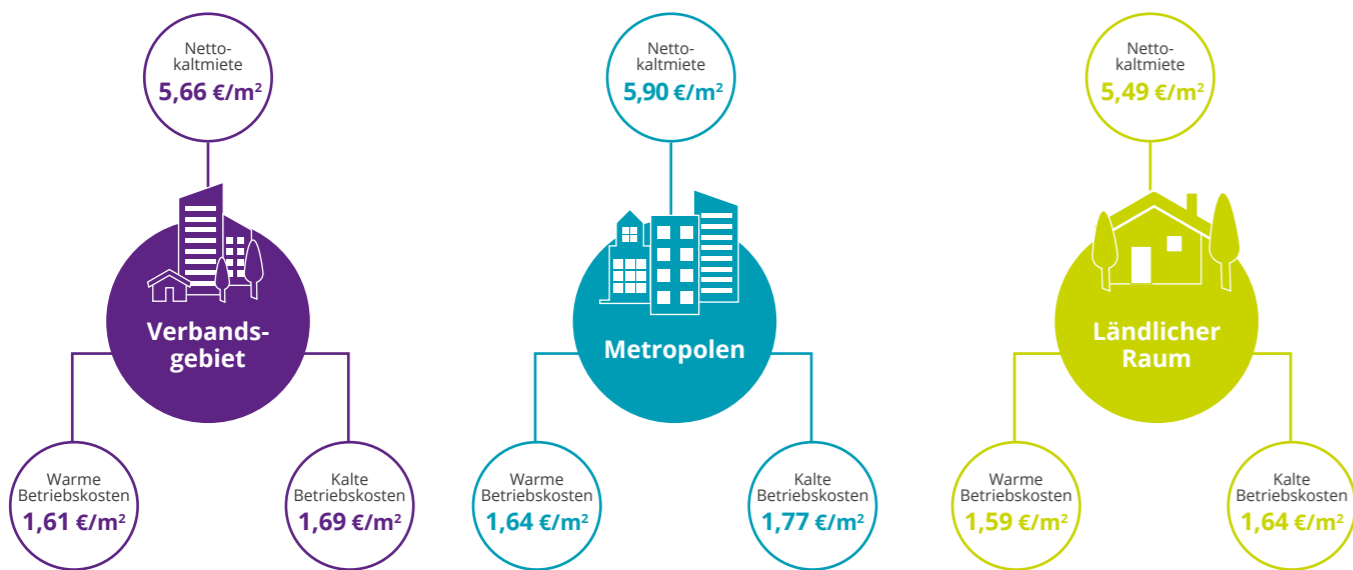
Betriebskostenentwicklung



Betriebskostenanteil an Bruttowarmmiete



Mieten und Betriebskosten nach räumlicher Zuordnung



Wohnungsleerstand

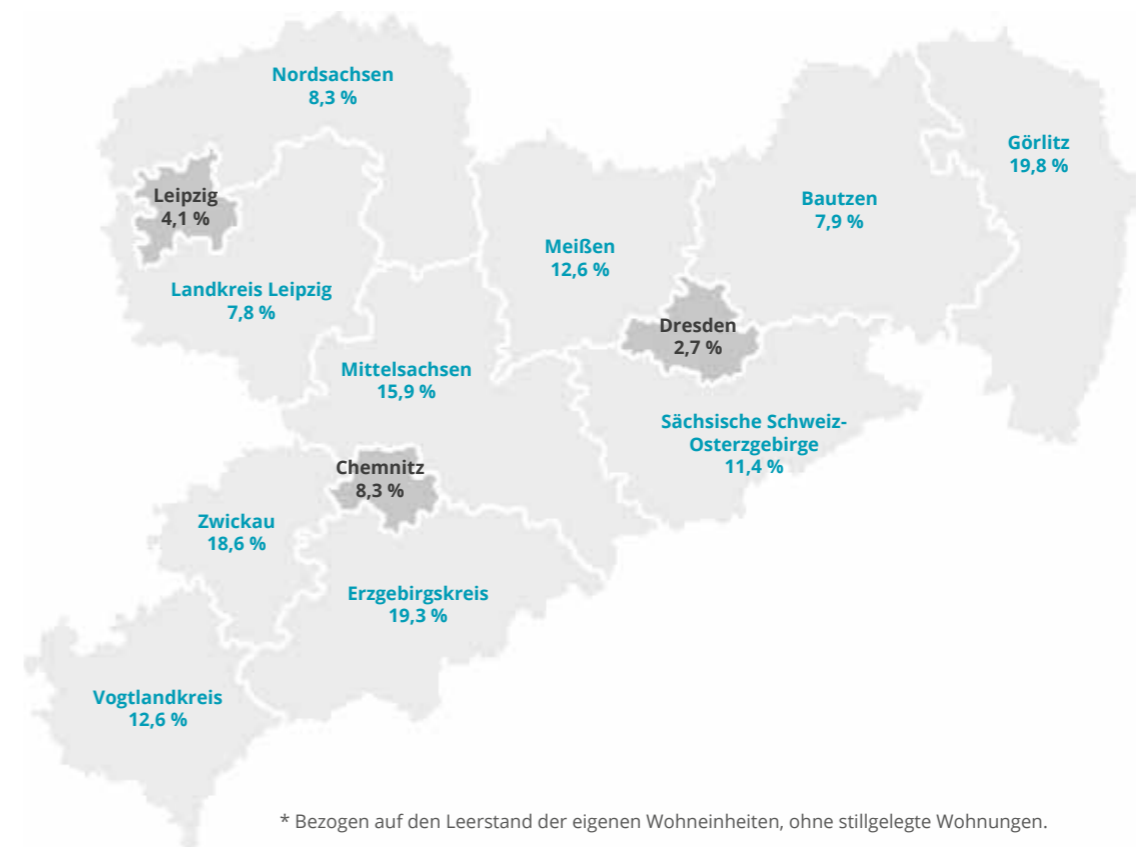
Die Leerstandsquote im Verbandsgebiet des vdw Sachsen lag 2025 bei 9,5 % und bleibt damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Im langfristigen Vergleich ist jedoch ein Rückgang zu erkennen: 2021 lag die Quote noch bei 11,1 %. Insgesamt zeigt sich zwar eine weitgehend stabile Entwicklung, gleichzeitig bestehen jedoch erhebliche regionale Unterschiede.

Während die Wohnungsmärkte in den Großstädten vergleichsweise stabil sind und die Leerstandsquote in Dresden lediglich 2,7 % sowie in Leipzig 4,1 % beträgt, stehen viele ländliche Regionen weiterhin vor strukturellen und demografischen Herausforderungen. Im ländlichen Raum liegt die Leerstandsquote bei 14,1 % und damit mehr als dreimal so hoch wie in den kreisfreien Städten (4,3 %).

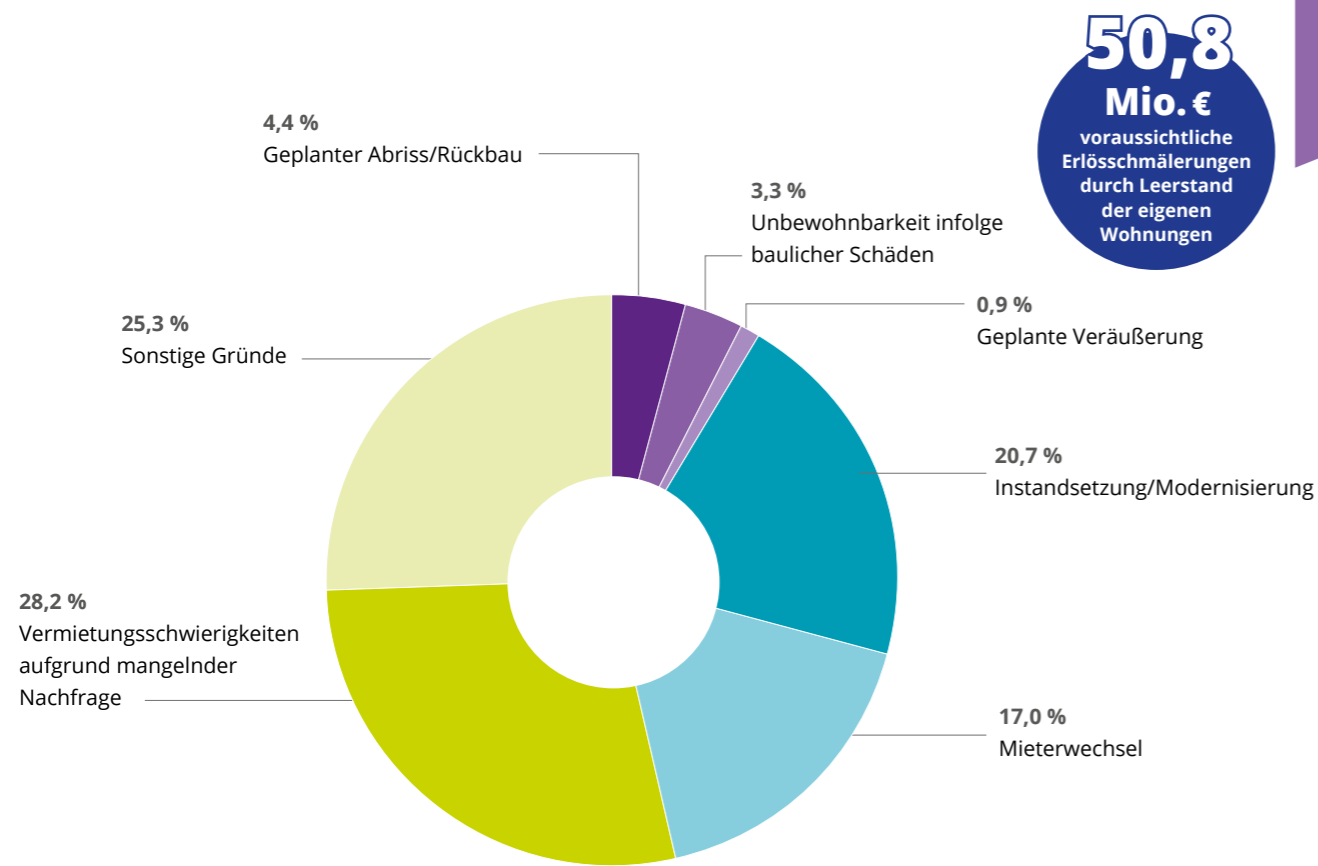
Der Wohnungsleerstand bleibt insbesondere im ländlichen Raum eine zentrale Herausforderung. Besonders hohe Leerstände weisen die Regionen Görlitz (19,8 %), Erzgebirgskreis (19,3 %) und Zwickau (18,6 %) auf.



Status quo des Leerstandes



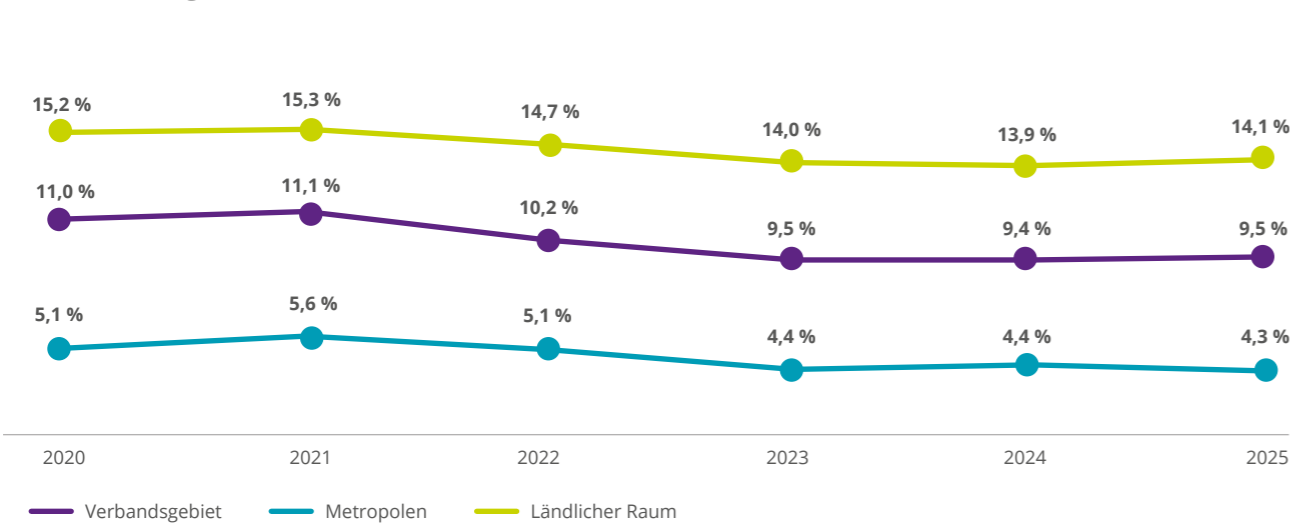
Leerstandsursachen



Die Ursachenstruktur zeigt, dass der größte Anteil des Leerstands auf Vermietungsschwierigkeiten aufgrund mangelnder Nachfrage (28,2 %) zurückzuführen ist. Weitere wesentliche Gründe sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (20,7 %) sowie Mieterwechsel (17,0 %).

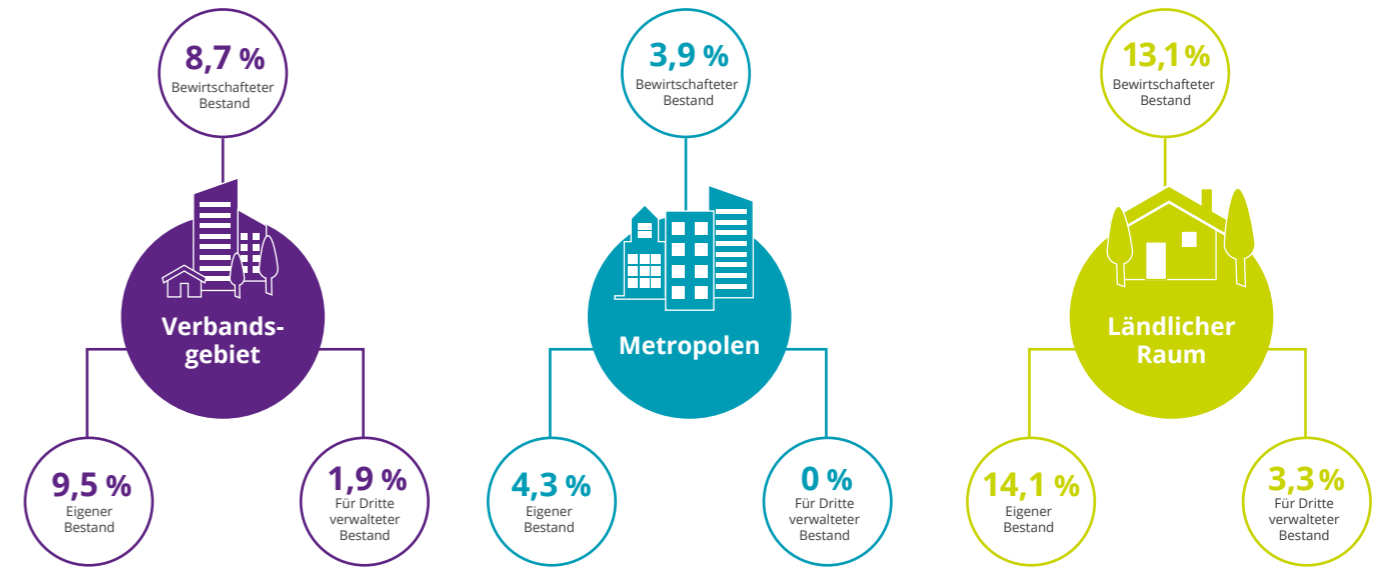
Insbesondere für Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum, die zugleich niedrigere Mietniveaus aufweisen, bleiben hohe Leerstandsquoten ein bedeutender wirtschaftlicher Belastungsfaktor und eine zentrale Herausforderung für die langfristige Bestandsbewirtschaftung.

Entwicklung des Leerstandes



* Bezogen auf den Leerstand der eigenen Wohneinheiten, ohne stillgelegte Wohnungen.

Leerstandsquoten 2025

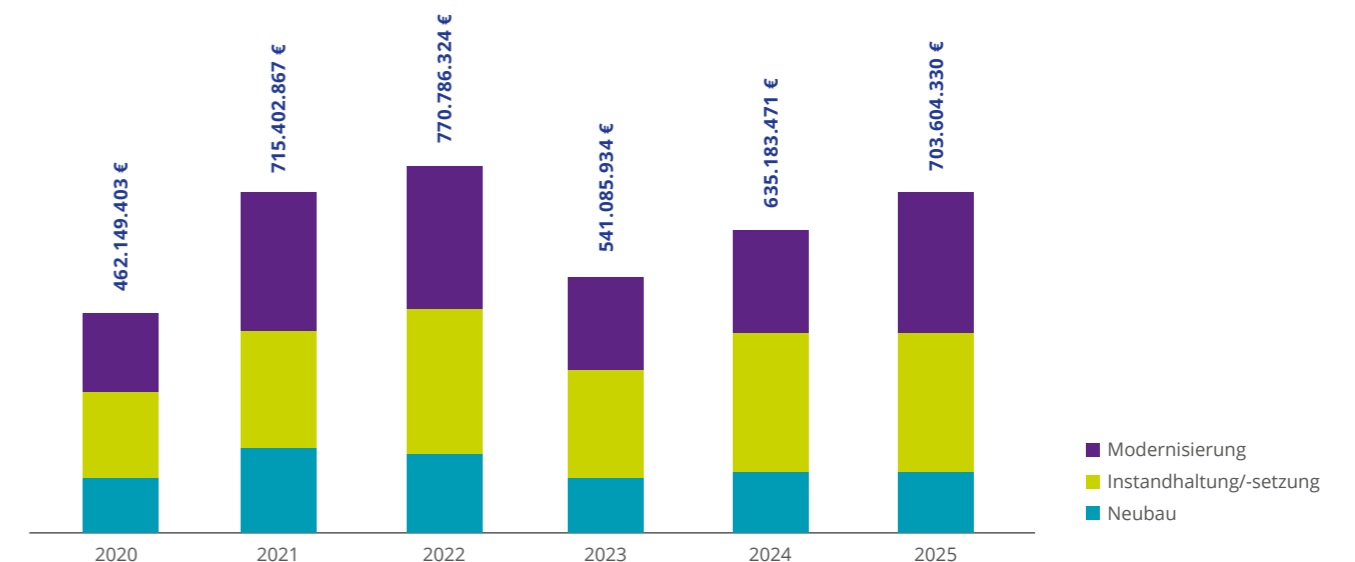


Investitionen 2025

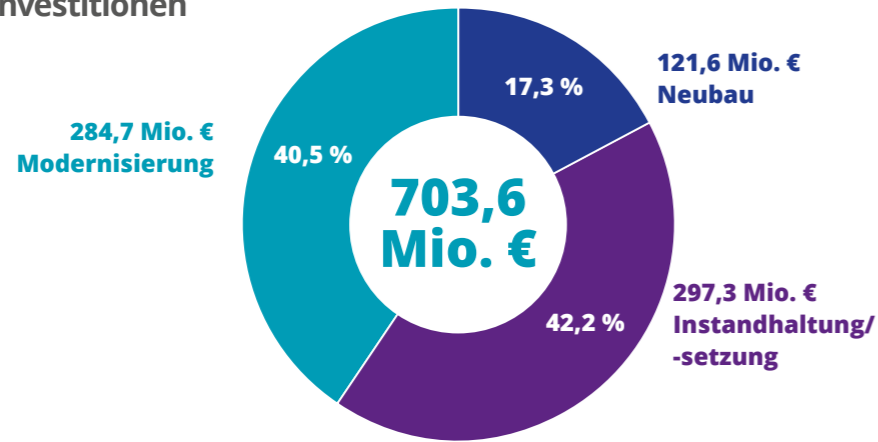
Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen investierten im Jahr 2025 insgesamt 703,6 Mio. Euro in ihre Wohnungsbestände. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 68,4 Mio. Euro bzw. rund 10,8 Prozent. Der Investitionsschwerpunkt lag weiterhin auf dem Bestand. 42,2 Prozent der Gesamtinvestitionen entfielen auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (297,3 Mio. Euro), weitere 40,5 Prozent auf Modernisierungsmaßnahmen

(284,7 Mio. Euro). Damit wurden rund 83 Prozent aller Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert. Die Investitionen in den Neubau beliefen sich auf 121,6 Mio. Euro und machten 17,3 Prozent der Gesamtinvestitionen aus. Gleichzeitig konzentrieren sich die Unternehmen zunehmend auf die Modernisierung und den Erhalt ihrer Bestände.

Entwicklung der Gesamtinvestitionen



Anteil der Investitionen

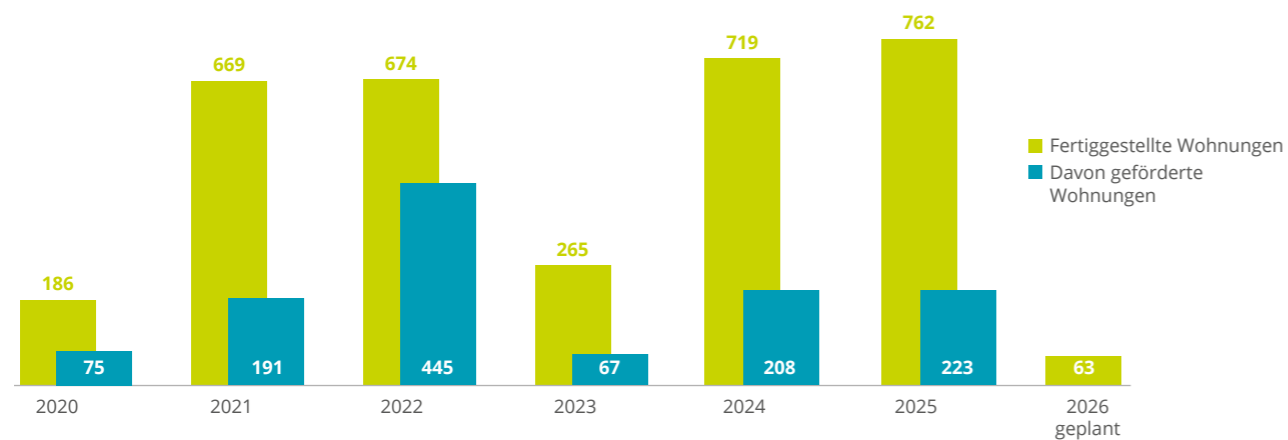


Neubauaktivität

Die Neubautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen erreichte im Jahr 2025 mit 762 fertiggestellten Wohnungen zwar einen leicht höheren Wert als im Vorjahr (719 Wohnungen). Der Anstieg um 43 Wohnungen ist aber vor allem auf die Fertigstellung bereits begonnener Bauvorhaben zurückzuführen. Regional konzentrierte sich die Neubautätigkeit vor allem auf die Großstädte. Mit 417 fertiggestellten Wohnungen entfielen mehr als die Hälfte aller Neubauwohnungen auf Leipzig. In Dresden wurden 233 Wohnungen fertiggestellt, während im ländlichen Raum lediglich 112 Wohnungen entstanden. Besonders die Prognosen der Mitgliedsunternehmen für die kommenden Jahre deuten auf einen erheblichen Rückgang hin. Bereits für 2026 werden nur noch 63 Fertigstellungen erwartet. Auch für die Folgejahre rechnen die Unternehmen mit einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Jahren 2024 und 2025.



Entwicklung der Neubauaktivität (WE)

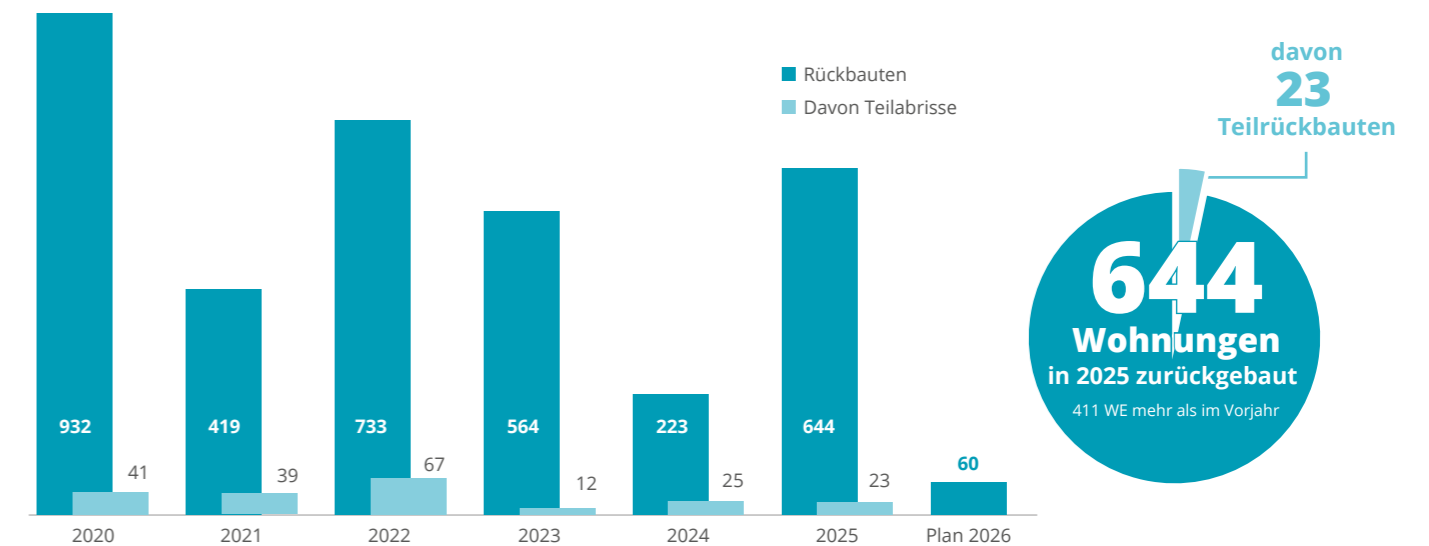


Abrisse und Teiltrückbau

Im Jahr 2025 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen insgesamt 644 Wohnungen zurückgebaut oder abgerissen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Anstieg um 421 Wohnungen (2024: 223 Wohnungen). Davon entfielen 23 Wohnungen auf Teiltrückbaumaßnahmen. Die weiterhin hohe Bedeutung des Rückbaus unterstreicht die strukturellen Herausforderungen

insbesondere im ländlichen Raum. Hohe Leerstände belasten die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen erheblich, da leerstehende Wohnungen Kosten verursachen, ohne entsprechende Mieteinnahmen zu generieren. Der Rückbau bleibt daher für viele Unternehmen ein wichtiges Instrument, um ihre Bestände langfristig an die regionale Nachfrage anzupassen und wirtschaftlich tragfähig zu halten.

Entwicklung der Rückbauten und Teilabriss (WE)

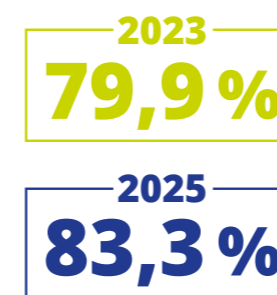


Effizienzklassen

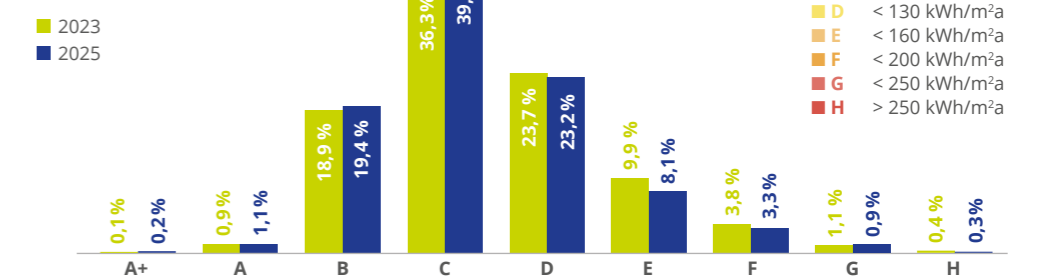
Der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen weist insgesamt eine gute energetische Qualität auf. Der größte Anteil der Wohnungen liegt in den Energieeffizienzklassen B, C und D. Im Jahr 2025 entfielen allein 39,6 % des Bestandes auf Klasse C und 23,2 % auf Klasse D. Weitere 19,4 % lagen in Klasse B.

Damit befinden sich rund 83,3 % der Wohnungen im Verbandsgebiet in den Klassen A+ bis D. Gegenüber 2023 zeigt sich eine leichte Verbesserung: Der Anteil der Klasse C ist von 36,3 % auf 39,6 % gestiegen. Insgesamt zeigt sich gegenüber 2023 eine positive Entwicklung der energetischen Qualität des Bestandes.

A+ bis D insgesamt



Energieeffizienzklassen im Verbandsgebiet

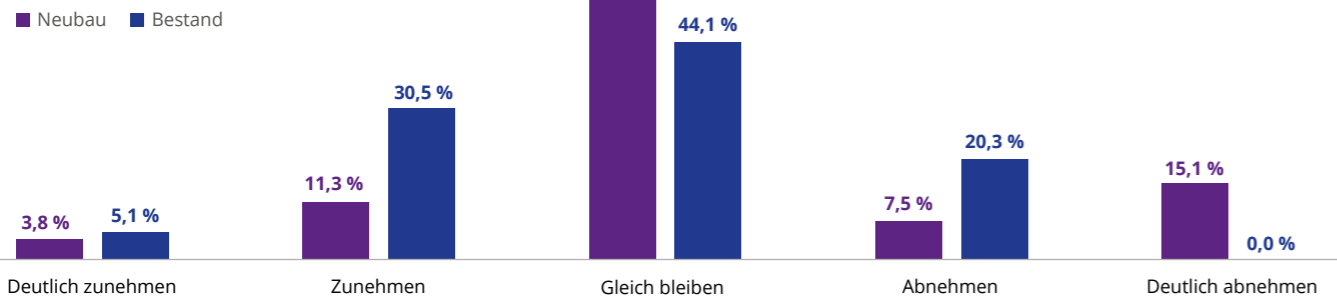


Investitionserwartung

Die Mitgliedsunternehmen blicken weiterhin zurückhaltend auf die Entwicklung des Neubausektors. Zwar erwartet die Mehrheit stabile Investitionen, jedoch ist der Anteil der Unternehmen, die mit rückläufigen Investitionen rechnen, größer als der Anteil derjenigen, die von steigenden Investitionen ausgehen. Deutlich positiver wird die Entwicklung der Investitionen in den Wohnungsbestand eingeschätzt. Hier

überwiegen die Erwartungen stabiler oder steigender Investitionen, während kein Unternehmen von einem deutlichen Rückgang ausgeht. Damit bestätigt sich der Trend, dass sich der Investitionsschwerpunkt der Wohnungswirtschaft zunehmend vom Neubau hin zur Modernisierung, Instandhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes verlagert.

Investitionserwartung in Neubau und Bestand bis 2027/28



Resümee zur Jahresstatistik 2025

Die aktuelle vdw-Statistik für 2025 ist eine Mahnung zur Sachlichkeit.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,66 Euro pro Quadratmeter – einem Anstieg von lediglich 16 Cent – erfüllen die vdw-Mitgliedsunternehmen ihren sozialen Auftrag als Garanten für bezahlbares Wohnen. Doch hinter dieser moderaten Zahl verbirgt sich eine systemische Erosion: Der Anteil der „zweiten Miete“ an der Bruttowarmmiete ist auf 36,8 Prozent gestiegen. Damit ist die energetische Kostenspirale zur eigentlichen sozialen Sprengkraft geworden, die den wohnungswirtschaftlichen Erfolg bei der Kaltmiete rechnerisch neutralisiert.

Diese Daten bilden den Rahmen für den operativen Kraftakt, den dieses Magazin in seinen Beiträgen beleuchtet. Hinter den 305.361 verwalteten Einheiten steckt eine Branche im Dauermodus der Krisenbewältigung. Ob bei der energetischen Quartiersentwicklung, wo Akteure durch enge Kooperation den regulatorischen Blindflug aus Berlin

parieren, oder bei der Kraftanstrengung von über 703 Millionen Euro Investitionsvolumen: Die Zahlen belegen, dass der Fokus zwangsweise auf den Bestand rückt. Der Neubau bleibt angesichts aufernder Normen ein hochkomplexes, oft stagnierendes Unterfangen; die Investitionen fließen primär in den Erhalt.

Die Bilanz ist klar: Die Wohnungswirtschaft agiert als operative Schaltzentrale der sächsischen Infrastruktur – resilient, fachkundig und mit 4.647 Beschäftigten ein Rückgrat der Region. Doch die systemische Stabilität steht auf dem Spiel, wenn die Politik weiterhin Lasten in den kommunalen Kreislauf delegiert, statt Handlungsspielräume zu schaffen. Soziale Mieten lassen sich nicht durch Bürokratie erzwingen, sondern nur durch investive Freiheit sichern. Die Branche hat ihre Hausaufgaben gemacht – nun ist die Politik gefordert, den regulatorischen Dauerbeschuss zu beenden.

Daten und Fakten im vdw Sachsen e. V. – Stand 01.06.2026

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.



WARNT BEI RAUCHENTWICKLUNG



MELDET KOHLENMONOXID-ENTWICKLUNG



GIBT LÜFTUNGSHINWEISE ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL



MELDET HITZE-ENTWICKLUNG IN DER KÜCHE



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



Out of the box: ∞ in m²

Vom Wohn- zum Lebensraum

Warum die Flächenfrage neu codiert werden sollte

Während in den Metropolen erbitert um jeden Quadratmeter Neubau gekämpft wird, verwalten sächsische Wohnungsunternehmen eine ganz andere Realität: den strukturellen Leerstand. Traditionell gilt dieser als bilanzieller Defekt, als unbarmherziger Beweis des demografischen Wandels. Doch wer die Perspektive wechselt, erkennt: Leerstand ist nicht das Ende der Nutzung. Er ist ihr unbe Spieltes Fundament.

Die Wohnungswirtschaft des vergangenen Jahrhunderts hatte eine mechanische Aufgabe: Sie musste Masse schaffen. Heute stehen wir vor einer weit komplexeren, aber auch spannenden

ren Verantwortung: Wir sollten Wohnraum neu denken. Denn die eigentliche Knappheit unserer Zeit ist nicht der Mangel an Fläche oder Beton. Es ist das Defizit an Flexibilität in unseren Beständen.

An dieser Schnittstelle forscht das Healthy Living Spaces Lab der Uniklinik RWTH Aachen. Das Team um Professor Marcel Schweiker und Janine Bardey untersucht, wie sich die Qualität und die Resilienz des Bestands verbessern lassen. Die Forscher sprechen von Suffizienz. Was sperrig nach Verzicht klingt, meint das genaue Gegenteil – eine echte Effizienzrendite: vorhandenen Raum intelligenter und multifunktionaler zu nutzen.

Die Vermessung des Lebens

Die Wissenschaft verlässt dafür die graue Theorie. Im Living Lab Wuppertal verbringen Probanden aller Altersgruppen autarke Tage im Labor, während Messsysteme ihre körperlichen Reaktionen erfassen.

Die Erkenntnis der aktuellen Studienphase: Ab einer angemessenen Raumgröße wird diese nebensächlicher. Was zählt, ist die funktionale Flexibilität. Ein und derselbe Raum muss heute fließend zwischen Homeoffice, Gemeinschaft, Rückzug und Erholung wechseln können. Janine Bardey bringt es auf den Punkt: „Wir wollen verstehen, wie Menschen im Alltag tatsächlich wohnen und ihren Wohnraum nutzen. Entscheidend ist, wie flexibel sich ein Raum an das Leben anpasst.“

Wenn Grundrisse das Leben ausbremsen

Die demografische Entwicklung verändert Lebensläufe heute um ein Vielfaches schneller als die Statik der Gebäude. Aus Singles werden Paare, aus Familien werden Alleinlebende. Der Mensch ist permanent im Wandel – die Wohnung bleibt starr.

„Wir bauen und bewirtschaften Wohnungen häufig für idealisierte, statische Nutzung“, kritisiert Janine Bardey. „Aber die Menschen wohnen darin in den unterschiedlichsten Lebensphasen.“ Die Folge ist jene paradoxe Trägheit, die sächsischen Bestandshaltern vertraut ist: Während Familien größere Wohnungen suchen, leben ältere Mieter oft allein auf Flächen, die einst für vier Personen dimensioniert waren, schlicht, weil passende Alternativen im Quartier fehlen.

Die eigentliche Herausforderung unserer Zeit ist nicht der Mangel an Fläche – es ist die Notwendigkeit, das Bestehende flexibler zu nutzen.






Janine Bardey

Wissenschaftliche Mitarbeiterin, AG Healthy Living Spaces, Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin, Uniklinik RWTH Aachen

Der Schlüssel: Zukunft auf vorhandener Fläche

Eine entscheidende Frage für Sachsens Wohnungswirtschaft lautet daher Umwidmung und Neucodierung vorhandener Flächen.

ZUM BEISPIEL:

-  **Gästearpartments** im Bestand statt dauerhaft ungenutzter, starrer Wohnungen
-  **Gemeinschaftsräume und Coworking-Zonen** in leerstehenden Erdgeschosswohnungen, im Quartiere zu beleben
-  **Flexible Grundrisse**, die sich mit minimalem baulichem Aufwand an neue Lebensphasen anpassen

Große Wohnungsreserven liegen nicht nur auf der grünen Wiese am Stadtrand. Sie liegen auch gut gesichert hinter den bestehenden Wohnungstüren der vorhandenen Bestände.

Leerstand ist kein Schicksal, das verwaltet werden muss – er ist auch planerische Freiheit, die heute den Raum für Konzepte und Lebensentwürfe von morgen gibt.

KALO

Jetzt **kostenlose**
Portfolioanalyse
anfordern!

Ihr Partner für die smarte Energiewende

- ✓ Digitaler hydraulischer Abgleich – rechtssicher und intelligent umgesetzt
- ✓ Smartes Heizungsmonitoring – KI-basierte Optimierung der Heizanlage mit Heat Sense
- ✓ Smarte Thermostate – gesteigerte Wirtschaftlichkeit dank Heat Control

Mehr erfahren unter:
smart-heizen.kalo.de



„Wir sehen uns als Risiko-Coach“

Warum die Zukunft neue Absicherungsstrategien erfordert

BüchnerBarella Real Estate GmbH
ist neues Fördermitglied

Die Anforderungen an Wohnungsunternehmen haben sich grundlegend verändert. Neben steigenden regulatorischen Anforderungen, zunehmender Digitalisierung und wachsenden Erwartungen von Mietern und Eigentümern gewinnt auch das professionelle Management von Unternehmensrisiken immer stärker an Bedeutung.

„Versicherung ist in der Wohnungswirtschaft kein Randthema, sondern ein laufender Prozess“, erklärt Holger Steinhardt, Geschäftsführer der BüchnerBarella Real Estate GmbH. Die hohe Anzahl an Schadenfällen – insbesondere im Bereich Leitungswasser, Sturm und Haftpflicht – führt dazu, dass Mitarbeitende regelmäßig mit Schadenmeldungen, Regulierungsprozessen, Dienstleistern und Versicherern in Kontakt stehen. „Genau deshalb betrachten wir Versicherungen nicht isoliert als Produkt, sondern als Bestandteil effizienter Unternehmensabläufe.“

Der Fokus liegt dabei nicht allein auf dem Versicherungsschutz, sondern auf besseren Prozessen: Durch die Anbindung bestehender ERP-Systeme, digitale Schnittstellen und weitgehend automatisierte Abläufe können Bearbei-



Graf Alexander Bernadotte

tungsaufwände reduziert, Transparenz erhöht und wertvolle Kapazitäten für die eigentlichen Kernaufgaben der Wohnungsunternehmen freigesetzt werden.

Gleichzeitig entstehen durch die Digitalisierung neue Risikofelder. Graf Alexander Bernadotte, bei BüchnerBarella bundesweit für Verbandskooperationen verantwortlich, sieht vor allem bei Cyberrisiken Handlungsbedarf: „Wohnungsunternehmen verfügen über große Mengen sensibler Mieter-, Eigentümer- und Unternehmensdaten. Damit steigen die Anforderungen an die IT-Sicherheit wie auch die Folgen möglicher Angriffe.“

Warum also BüchnerBarella? „Wir sehen uns als Risiko-Coach“, fasst Holger Steinhardt zusammen. „Digitale Lösungen schaffen Effizienz. Entscheidend bleibt jedoch das Verständnis für die individuellen Herausforderungen, Ziele und Rahmenbedingungen eines Wohnungsunternehmens. Erst das Zusammenspiel aus Technologie, Fachwissen und persönlicher Beratung schafft nachhaltigen Mehrwert.“

Wer Risiken heute systematisch steuert, schützt nicht nur Vermögenswerte und Immobilienbestände. Er stärkt zugleich die Handlungsfähigkeit seines Unternehmens, erhöht die Prozesssicherheit und schafft die Grundlage für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg.



Holger Steinhardt

Neue Geschäftsführungen

Der Generationswechsel in der kommunalen Wohnungswirtschaft läuft auf Hochtouren.

Eine neue Führungsebene übernimmt Verantwortung. Jung. Hochmotiviert. Mit strategischem Blick und enger Verbindung zu ihren Städten. Wir stellen drei neue Geschäftsführerinnen vor.



FRANZISKA FREI – Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau Vom Quereinstieg an die Spitze der GGZ Zschopau mit rund 1.500 Wohnungen sowie einem Heizhaus, einer Schwimmhalle und dem Betrieb eines Freibades: Seit Dezember 2025 bringt Franziska Frei neue Dynamik nach Zschopau. Seit 2019 ist sie Teil des Unternehmens und kennt die Mieter, Mitarbeiter sowie die internen Abläufe und Strukturen aus erster Hand. Dem Leerstand begegnet sie strategisch: „Wir bauen Wohnungen ganz bewusst dezentral im gesamten Stadtgebiet aus und bündeln die Maßnahmen, um die Sanierungskosten effizient zu steuern.“ Unterstützt durch digitale Prozesse und eine flache Hierarchie will sie Zschopau sichtbarer machen..

KATJA EISOLD – Kommunale Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH Vom Finanzbereich zur Nummer 1: Seit März leitet Katja Eisold die KWG Gröditz mit 830 Wohneinheiten. Trotz Leerstand setzt sie auf kreativen Plattenbau-Umbau und Stabilität: „Als kommunales Unternehmen haben wir einen sozialen Auftrag. Als kommunales Unternehmen haben wir einen sozialen Auftrag. Die Erhaltung eines lebenswerten Wohnraums zu erschwinglichen Mieten. Zukunftsträchtig nutzen wir digitale Einblicke und Videos, um unseren sanierten Bestand modern zu präsentieren. Gleichzeitig nutzen wir digitale Einblicke und Videos, um sanierten Wohnraum modern zu präsentieren.“ Gemeinsam mit der Stadt, die jüngst den sächsischen Innenstadtwettbewerb gewann, will sie Gröditz als entspannte, grüne Alternative zu Dresden stärken.



FRANZISKA KORB – WGO Wohnungsbaugesellschaft mbH Oelsnitz/Erzgeb. Vom Rathaus an die WGO-Spitze: Seit Oktober leitet Franziska Korb die Gesellschaft mit rund 800 eigenen Wohnungen und dem städtischen Bauhof. Geprägt durch zwei Jahrzehnte in der Kommunalverwaltung, setzt sie nach ihrer Elternzeit im Konsolidierungsjahr auf interne Stabilität. Die strategischen Weichen stellt sie in enger Partnerschaft mit der Stadt: „Als Dienstleister der Kommune ziehen wir am selben Strang. Mein Ziel ist es, den Bestand so auszurichten, dass wir die ältere Mieterstruktur optimal begleiten und gleichzeitig Oelsnitz gezielt für junge Familien attraktiv gestalten.“



► **Gebäude Navigator** Das Betriebssystem für Gebäude

ANZEIGE

GWH

ESG-Kennzahlen direkt aus der Anlage.



Ø 18,8 %
**Energie- und
CO₂-Einsparung**
EBZ-geprüft und testiert

Wir navigieren Ihr ESG-Reporting Richtung Zukunft.

Der Gebäude Navigator liefert belastbare Betriebsdaten direkt aus Ihrem Bestand. CSRD-relevant, CRREM-konform und ohne manuelle Datensammlung. Heizungsoptimierung heute – bessere ESG-Steuerung im laufenden Betrieb.

Systemo
comfort · energy · service

www.systemo.de



Konferenz der Verbandsdirektoren in Dresden

Wohnungspolitik im Residenzschloss

Wenn die Verbandsdirektoren des Bundesverbandes GdW zur Konferenz laden, trifft sich das „Who is who“ der deutschen Wohnungswirtschaft. Im Februar war Dresden das Zentrum dieses Austauschs.

VSWG und vdw Sachsen fungierten in diesem Jahr als Gastgeber für die Konferenz. Das bewusste Signal: Die wohnungspolitischen Herausforderungen werden nicht allein in Berlin gelöst, sondern dort, wo sie täglich entstehen: in den Regionen.

„Der Austausch ist in Zeiten volatiler Rahmenbedingungen wichtiger denn je“, so der Tenor der Sitzung. Dass dabei der Zusammenhalt der Branche im Fokus stand, zeigte auch das Ergebnis der Vorstandswahlen: Andreas Breitner, Di-

rektor des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) und Maren Kern, Vorständin des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), wurden in ihren Ämtern als Vorsitzender und Stellvertreterin bestätigt.

Zwischen den intensiven Beratungen bot die Führung durch das historische ‚Grüne Gewölbe‘ den architektonischen Kontrast zum politischen Tagesgeschäft. Dass die Wahl für dieses zentrale Abstimmungsgremium auf Dresden fiel, unterstreicht die Relevanz der sächsischen Wohnungswirtschaft im Bundesverband. Dresden hat sich einmal mehr als Plattform präsentiert, um Fachdebatten mit sächsischer Gastfreundschaft zu verbinden und den dezentralen Zusammenhalt der Branche zu festigen.



HEIZKOSTENABRECHNUNG, DIE IHNEN ARBEIT ABNIMMT.

EAD Leipzig sorgt für rechtssichere Heizkostenabrechnung und Pflichtleistungen – zuverlässig, exakt und aus einer Hand.

Heizkostenabrechnungen sind heute mehr als Zahlen. Sie bedeuten Verantwortung, Fristen, Rückfragen von Mietern – und im Zweifel Haftung für Verwalter und Eigentümer. EAD Leipzig entlastet Sie genau dort, wo es zählt: mit klaren Prozessen, moderner Messtechnik und einem festen Ansprechpartner, der Ihre Abrechnung sauber, nachvollziehbar und terminsicher aufstellt.

- ✓ **Alles geregelt. Ein Ansprechpartner.**
Heizkostenabrechnung, Rauchwarnmelder und Trinkwasserprüfung – koordiniert aus einer Hand. Weniger Abstimmung, weniger Schnittstellen, weniger Fehlerquellen.
- ✓ **Prüffest statt erklärungsbedürftig.**
Moderne Mess- und Erfassungssysteme sorgen für transparente, nachvollziehbare Abrechnungen. Das reduziert Rückfragen – und gibt Ihnen Sicherheit.
- ✓ **Pflichten im Griff.**
Legionellenprüfung und Rauchwarnmelder gemäß gesetzlicher Vorgaben. Dokumentiert, termintreu und revisionssicher.
- ✓ **Entlastung im Alltag.**
Wir denken mit – für Sie. Damit Sie sich auf Verwaltung und Eigentum konzentrieren können, nicht auf Nacharbeit.



Sprechen Sie mit uns, bevor Abrechnung Aufwand wird.

Tel.: **0341 / 926430**

Mail: **info@ead-leipzig.de**

Web: **www.ead-leipzig.de**

EAD LEIPZIG GMBH, Merseburger Straße 200, 04178 Leipzig



Erfolgsgeschichte „Regionaler Erfahrungsaustausch“

Über 90 Teilnehmer in nur drei Tagen – der Regionale Erfahrungsaustausch hat erneut einen Teilnehmerrekord erzielt. Vom 3. bis zum 5. März 2026 war der Verband „on the road“, um den direkten Dialog mit den Mitgliedsunternehmen zu suchen. Stationen waren Riesa/Nünchritz, Zittau und abschließend Limbach-Oberfrohna.

Das Erfolgsgeheimnis dieses traditionellen Formats liegt in der Symbiose aus fachlichem Input zu aktuellen regulatorischen Rahmenbedingungen und dem unmittelbaren Erfahrungsaustausch vor Ort. Dass dieser Austausch nicht im theoretischen Raum stattfindet, unterstrichen die Gastgeber: Die Wohnungsgesellschaften Nünchritz und Riesa, die WBG Zittau und die GLO Limbach-Oberfrohna boten exklusive Ein-

blicke in ihre aktuellen Bauprojekte und Herausforderungen.

Besonders in Zittau, im Dreiländereck von Deutschland, Polen und Tschechien, wurde deutlich, dass die Unternehmen ihre Rolle weit über die reine Verwaltung hinaus definieren: Sie sind aktive Gestalter von Stadtentwicklung und Quartiersqualität. Ob im prachtvollen Zittauer Rathaus oder im Limbacher Hippodrom, die Verbandsmitglieder nutzten die vielfältigen Kulissen, um zu verdeutlichen, wie unverzichtbar kommunale Wohnungsunternehmen für die Zukunftsfähigkeit der sächsischen Gemeinden sind. Die Rekordbeteiligung ist ein starkes Signal. Die Arbeit der Unternehmen vor Ort ist das Fundament, auf dem die Zukunft Sachsens – sprichwörtlich – gebaut wird.

In Pirna Praxis im Fokus

FRL pMW auf dem Prüfstand

Wie lässt sich preisgünstiger Mietwohnraum effizient sanieren? Beim Erfahrungsaustausch zur sächsischen Förderrichtlinie (FRL pMW) am 16. April 2026 in Pirna stand genau das im Mittelpunkt. 50 Fachleute folgten der Einladung des vdw Sachsen. Ein starkes Signal für den Bedarf, Orientierung zu geben.

Der Gastgeber WGP Pirna lieferte hierbei den entscheidenden Nutzwert: Die Baustellenbesichtigung „Remscheider Straße 22–27“ war kein bloßer Rundgang, sondern ein ‚Lernen am Objekt‘. Teilnehmende konnten direkt abgleichen, wie theoretische Förderkriterien in die bauliche Realität übersetzt werden. Für die eigene Projektplanung bedeutet das: Wer die Fallstricke und Lösungen der WGP an diesem Objekt kennt, kann bei eigenen Sanierungsvorhaben deutlich präziser kalkulieren und



Fördermittel effektiver abrufen. Pirna war somit keine Theorie-Veranstaltung, sondern ein konkreter „Inspirator“ für die nächste Sanierungsplanung.

„Die Illusion der Machbarkeit“:

3. Tag der kommunalen Unternehmen

Wer die Diskussionen beim 3. Tag der kommunalen Unternehmen in Dresden verfolgte, konnte eine bemerkenswerte Entwicklung beobachten:



Die üblichen Forderungen an die Bundespolitik rückten in den Hintergrund. Stattdessen wurde deutlich, dass Wohnungswirtschaft und kommunale Versorger vor einer grundlegenden Veränderung stehen. Die Zeit getrennter Zuständigkeiten geht zu Ende.

Dr. Reiner Haseloff, Ministerpräsident a. D. von Sachsen-Anhalt, Bert Wendsche, Oberbürgermeister von Radebeul und Präsident des Sächsischen Städte- und Gemeindetages, sowie Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, machten aus unterschiedlichen Perspektiven deutlich: Daseinsvorsorge muss künftig als Gesamtsystem gedacht werden. Wenn Neubau und Bestand unter Druck geraten, reicht der Ruf nach neuen Förderprogrammen allein nicht aus. Gefragt sind engere Zusammenarbeit und effizientere Strukturen.

Dresden war deshalb weniger ein Ort der Klage als vielmehr ein Signal für eine neue Allianz kommunaler Verantwortung.

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.

Rückblick Thementag:

KI ist jetzt – Chefsache und Alltag in der Wohnungswirtschaft

Am 19. Mai 2026 trafen sich beim gemeinsamen Thementag von VSWG und vdw Sachsen in Dresden circa 200 Teilnehmende, um sich über den Einsatz von Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft auszutauschen. Im Fokus der Vorträge standen verschiedene Anwendungsgebiete, die bereits heute in der Praxis erprobt werden, darunter:

- Die KI-gestützte Mieterkommunikation sowie der Einsatz von Telefonassistenten und Schreibbots
- Möglichkeiten durch datenbasiertes Energiemanagement und digitale Gebäudepässe
- Anwendungsfelder im Bereich Wissensmanagement, automatischer Protokollierung sowie KI-gestützter Planung

Designed by vvtstudio / Freepik



Ein zentrales Thema der Veranstaltung war die Erkenntnis, dass KI-Technologien primär der Entlastung dienen sollen. Zudem wurde hervorgehoben, dass die erfolgreiche Implementierung neben der technischen Lösung auch klare Strategien, transparente Prozesse sowie die Einbindung der Mitarbeitenden erfordert.

Der Tag verdeutlichte, dass der digitale Wandel in der Branche nicht nur eine technische Aufgabe, sondern auch eine Frage der Unternehmenskultur und Führung ist. Damit lieferte die Veranstaltung einen aktuellen Überblick über den Stand der Dinge und die nächsten Schritte für die Wohnungswirtschaft.

Ein neues Austauschformat

Die nächste Generation als „Partner im Dialog“

Die sächsische Wohnungswirtschaft befindet sich im Wandel – das gilt für die energetische Transformation ebenso wie für die handelnden Personen. Beim Auftakt des neuen Formats „Partner im Dialog“ am 7. Mai 2026 in Dresden trafen nicht lediglich neue Führungskräfte auf den Verband; es war der Startschuss für eine strategische Weiterentwicklung. Auf allen Seiten. Statt klassischer Status-quo-Verwaltung prägte eine „Anpacker-Mentalität“ den Tag. Die neue Führungsgeneration bewies, dass sie frischen Elan mit der notwendigen Tiefe verbindet. Für den vdw Sachsen ist das ein weiterer Schritt für die künftige Zusammenarbeit: Er agiert nicht nur als Service-Instanz für „die Neuen“, sondern als strategischer Partner. Denn es geht um nicht weniger als die Begleitung der Gestalter der Wohnungswirtschaft von morgen.



Ihr Partner für Glasfaser und Telekommunikation

Mit modernen, marktgerechten Lösungen rund um **Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation, Elektromobilität und Smart Services** sorgt SachsenEnergie 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 Telekommunikationserfahrung. Wir stellen den Menschen und der Wirtschaft leistungsfähige Multimedia-Lösungen zur Verfügung – und machen Sachsen damit fit für die Zukunft.

WELCHE VORTEILE BRINGT DAS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

- ✓ **Höhere Attraktivität**
Ihrer Immobilie
- ✓ **Regionale und persönliche Betreuung**
durch unsere kompetenten Key-Account-Manager
- ✓ **Wachsende Mieterzufriedenheit**
durch stabilstes Netz
- ✓ **Grundlage**
für Smart Home



IST IHR INTERESSE GEWECKT?

0351 5630 56303

Wohnungswirtschaft@Sachsen-GigaBit.com

Sachsen-GigaBit.com/wohnungswirtschaft

 **Sachsen
GigaBit**

Ein Unternehmen der SachsenEnergie

Energie-Gipfel in Chemnitz

Fachtagung

„Quartiersentwicklung – Energiekonzepte – Wärmewende“



Klimaneutrale Quartiere sind kein abstraktes Ziel mehr, sondern eine konkrete Bauaufgabe. Dass diese Herausforderung im Verbund am besten zu lösen ist, zeigte die zweite Auflage der Fachtagung „Quartiersentwicklung – Energiekonzepte – Wärmewende“ am 19. März in Chemnitz.

Gemeinsam mit dem neuen Fördermitglied, der TKI Chemnitz, hat der vdw Sachsen ein Format geschaffen, das auf große Resonanz stieß und den Nerv der Branche traf.

Der Anspruch „Praxisbeispiele zum Anfassen“ stand dabei im Mittelpunkt. So bot die Veranstaltung einen tiefen Einblick in die digitale und energetische Realität von morgen: von modernen Wärmepumpensystemen über intelligentes Energiemonitoring bis hin zur digitalen Infrastruktur, die heute das Rückgrat moderner Immobilien bildet.

Ein besonderes Highlight war der direkte Einblick in den Energiecampus der TKI. Die Kombination aus Fachvorträgen, Werksführungen und einer begleitenden Ausstellung schuf eine Plattform, die über den üblichen Austausch hinausging und neue Perspektiven auf die energetische Transformation eröffnete.

Die Veranstaltung hat bewiesen: Die Wärmewende braucht mutige Partner.



WOHNEN



in aller **WELT**



Das zweite Leben:

Porta Romana als Blaupause

Die Athleten sind abgereist, doch für das Mailänder Olympiadorf beginnt die Erfolgsgeschichte erst jetzt. Das Projekt Porta Romana zeigt, wie „Legacy-Planung“ funktioniert: In nur vier Monaten wird das Areal in Italiens größte emissionsfreie Studierendenresidenz umgewandelt – eine der schnellsten Konversionen der Sportgeschichte.

Der Clou für die Wohnungswirtschaft: Das Projekt ist als gemischtes Quartier mit 1.700 Wohnheimplätzen, 320 öffentlichen Wohnungen und Gewerbeflächen konzipiert. Finanziert über ein „grünes Darlehen“ (110 Mio. €) und institutionelle Partnerschaften, setzt es Maßstäbe in der EU-Taxonomie-konformen Quartiersentwicklung. Gebaut für Olympia, geplant für die Stadt von morgen – ein Lehrstück für strategische Nachnutzung und nachhaltige Quartiersfinanzierung.



Schicht für Schicht:

Zu Europas größtem 3D-Wohnhaus

Der Drucker läuft, die Wände wachsen. In nur 34 Tagen entstand der Rohbau für ViliaSprint²: Europas größtes 3D-gedrucktes Mehrfamilienhaus. Drei Geschosse, zwölf Sozialwohnungen, 800 Quadratmeter Wohnfläche.

Was in Bezannes, Frankreich, passierte, ist ein Meilenstein: Erstmals wurden im sozialen Wohnungsbau Tragstruktur und sämtliche Wände eines Mehrfamilienhauses vollständig vor Ort gedruckt. Der Bauherr Plurial Novilia errichtete parallel auf demselben Grundstück ein baugleiches Gebäude nach konventioneller Bauweise. Das Ergebnis: ViliaSprint² punktete mit einer rund 50 Prozent kürzeren Rohbauzeit der Wände bei halbiertem Personalaufwand.

Hinzu kommt eine höhere Ressourceneffizienz: Der präzise Schichtauftrag sparte zehn Prozent Material, halbierte den Baustellenabfall und senkte die CO₂-Emissionen durch den Einsatz von Spezialbeton um 30 Prozent. Zudem erlaubt die digitale Planung hochflexibel barrierefreie Grundrisse ganz ohne statische Mehrkosten.

In Zeiten steigender Kosten und wachsenden Fachkräftemangels braucht der soziale Wohnungsbau neue Ansätze. ViliaSprint² zeigt, wie effizienteres Bauen künftig gelingen kann. Zwölf Sozialwohnungen heute, 40 weitere in Planung. Für deutsche Wohnungsunternehmen ein greifbares Praxisbeispiel mit Zukunftspotenzial.

Vom Pilotprojekt zur Blaupause:

Europas „Lighthouse Districts“

Innovation braucht Raum zur Erprobung. Genau diesen bieten die sogenannten „Lighthouse Districts“ im Rahmen der europäischen „Affordable Housing Initiative“ – ein zentraler Baustein der europäischen Sanierungswelle. Dass Sanierung kein jahrelanges Großprojekt sein muss, bewies das belgische Hoeselt eindrucksvoll: Durch den Einsatz vorgefertigter Fassaden- und Energiemodule konnten vier Sozialwohnungen innerhalb von nur neun Tagen energetisch modernisiert werden. In diesen Modellquartieren werden Lösungen für bezahlbare und klimafreundliche Quartiersent-

wicklungen unter Realbedingungen getestet – das Spektrum reicht dabei von modularen Bauweisen über intelligente Sektorenkopplung bis hin zu innovativen Konzepten der Mieterbeteiligung. Zwanzig dieser Quartiere wurden bereits erfolgreich begleitet, mit dem erklärten Ziel, bis 2030 europaweit 100 solcher Modellquartiere zu etablieren. Für sächsische Wohnungsunternehmen bieten diese „Leuchttürme“ weit mehr als theoretische Ansätze: Sie liefern konkrete, skalierbare Erfahrungswerte, die den Weg von der Pilotphase in die breite wohnungswirtschaftliche Praxis ebnen.

Erstmals sächsischer Nachwuchspreis verliehen

Carolin Passet gewinnt Premiere

Auf dem Managementforum in Bad Muskau wurde erstmals der sächsische Nachwuchspreis verliehen. Als Siegerin ging Carolin Passet von der SWG Oederan hervor. Die 23-jährige Hauptbuchhalterin überzeugte die Jury durch fachliche Brillanz und ihre Begeisterung für die Arbeit: „In kleineren Unternehmen sind die Strukturen flexibel. Man kann links und rechts des Weges schauen und echte Gestaltungsmöglichkeiten nutzen“, resümiert sie. Ebenfalls geehrt wurden Constantin Stierl (SEEG Meißen) und Kim Schwiedam (WBV Coswig). Der Preis unterstreicht den Anspruch des Verbandes, jungen Talenten eine Bühne zu bieten. Es sind die Gestalter der Wohnungswirtschaft von morgen.



Die neue Bildung AKTUELL ist da

Gut aufgestellt – Weiterbildungen für die Wohnungswirtschaft von morgen

Ob Zeitmanagement, Wirtschaftsplanung oder Beihilferecht – das vielseitige Seminarangebot des vdw Sachsen liefert 2026 praxisnahe Impulse für eine Wohnungswirtschaft, die hochaktuell ist, weiterdenkt und sich zukunftssicher aufstellt.

UNSERE HIGHLIGHTS:

- **Effektive Lerntechniken und Zeitmanagement für Auszubildende**
am 19. August 2026
- **Wirtschaftsplan für kleine Unternehmen**
am 10. September 2026
- **Beihilferecht und Wohnungsbau**
am 27. Januar 2027

NEU AB OKTOBER 2026:

Zertifizierte Weiterbildung für Hausmeister:

Von Technik und Recht bis zur Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern – praxisnahes Wissen für eine wichtige Schnittstelle im Wohnungsunternehmen.

JETZT ANMELDEN:

www.vdw-sachsen.de/seminare/hausmeister_zertifiziert/



Alles auf einen Blick –
jetzt Seminare entdecken:
www.vdw-sachsen.de/seminare

SAVE THE DATE 2026

Jetzt vormerken:

Die kommenden Veranstaltungen rücken aktuelle Fragen der Wohnungswirtschaft in den Fokus und bringen Fachwissen, Praxis und persönlichen Austausch zusammen.

- Thementag „Quartiere der Zukunft gestalten“: Soziale Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung

17. September 2026
Dresden

- AG Kleine Wohnungsunternehmen

29. Oktober 2026
Dresden

- Managementforum

3.–4. Dezember 2026
Kloster Nimbschen

Die aktuellen Termine und Themen finden Sie wie gewohnt unter:

www.vdw-sachsen.de

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomangement



Sebastian Schneider
Unternehmensberatung
Seniorberater

Cornelia Hultsch
Finanzierungsberatung
Seniorberaterin

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

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 mehr als 30 Jahren erfolgreich Unternehmen bei diesen Themen:

- Bauen
- Finanzierung
- Software
- Organisation
- Controlling
- Transaktion
- Wertermittlung
- Portfoliomangement
- Digitalisierung
- Risikomanagement
- Markt- und Standortanalyse
- betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung
- Nachhaltigkeit & ESG
- KI – Künstliche Intelligenz

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

bbt-gmbh.net



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

