

AUTIZIEL

DIE WOHNUNG

KITA - HORT
PFLEGEINRICHTUNG - KINO
RESTAURANT - FITNESSCENTER
SCHULE - FREIZEITZENTRUM -
KONZERTSAAL - **BÜRO** - SPASSBAD
THERAPIERAUM

WIE SYSTEMRELEVANT IST
DAS WOHNEN?



FRAGEN



IM DIALOG
Sozialministerin Petra Köpping und Regionalentwicklungsminister Thomas Schmidt

DECKEL AUF, DECKEL ZU
Chaos rund um den Mietendeckel

Editorial



Obwohl gerade einmal die Hälfte des Jahres hinter uns liegt, steht das Wort des Jahres schon lange fest. Corona ist das bestimmende Thema und zieht natürlich auch die Wohnungswirtschaft massiv in seinen Bann.

Aus unserer Sicht ohne Not wurde ein Mietmoratorium beschlossen, das mehr verunsichert denn geholfen hat. Obwohl wir uns mit den Vertretern der Mieterschaft weitgehend einig waren, wurden Bestimmungen in die Welt gesetzt, die die Mieter am Ende finanziell nicht wirklich entlasten, für die Wohnungsunternehmen aber große Risiken brachten. Weil nicht klar war und noch immer nicht klar ist, welche Ausfälle damit verbunden sind, wurden Investitionen geschoben oder ganz abgesagt. Investitionen, die vor allem den Mietern zugutekommen sollten und der regionalen Wirtschaft. Warum hier trotzdem eine ganze Branche unter Generalverdacht gestellt wurde, ist

nicht verständlich. Das lässt sich nur mit Populismus erklären. Am Ende des Tages aber muss die Politik dann schon auch echte Konzepte bringen.

Mit der halbjährigen Absenkung der Umsatzsteuer wurde jedoch wieder nur ein verbales Strohfeuer gezündet, das vermutlich fast überall verpufft. Der Aufwand, der mit der Umstellung dieser befristeten Steuersenkung einhergeht, frisst vermutlich die erhoffte Ersparnis mehr als auf. Obwohl es recht einfache Mathematik ist, so ist trotzdem eine Softwareumstellung nötig und die, das wissen wir alle, gibt es so gut wie nie umsonst. Dabei ist das noch eine positive Beschreibung der Preise, die zum Teil für solche Anpassungen aufgerufen werden.

Und auch menschlich ist die Wohnungswirtschaft natürlich betroffen. Als das öffentliche Leben auf ein Minimum beschränkt wurde, da hieß es überall „Bleibt zu Hause“. Selten wurde deutlicher, wie relevant für das gesamte System die Wohnung ist und wie wir als Branche für die Menschen da waren und ihnen Geborgenheit und ein sicheres Gefühl in ihren vier Wänden geboten haben. Bei der Notbetreuung der Kinder unserer Mitarbeiter wurde uns diese Wertschätzung nicht gewährt.

Wir zeigen dennoch, dass wir unserer Verantwortung gerecht werden. Für uns braucht es keine rechtlichen Vorgaben dafür, dass wir mit unseren Mietern reden, wenn sie Sorgen haben. Wir kümmern uns, dass die Wohnung warm ist, das Wasser fließt, aus- und eingezogen werden kann, Schäden repariert und Mängel beseitigt werden. Wir nutzen die Krise nicht für unsere Zwecke aus. Um das zu beweisen, suchen wir weiterhin das offene Gespräch. In dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins finden Sie viele Beispiele dafür.

Und natürlich ist nicht nur Corona Thema – zum Glück. Das Magazin bietet auch abseits davon Kurzweil und spannende Lektüre.

Viel Spaß dabei und bleiben Sie gesund!

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor





INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Die Wohnungswirtschaft: Nicht systemrelevant?
- 10 IM DIALOG**
Petra Köpping (SPD), Sächsische Staatsministerin für Soziales und gesellschaftlichen Zusammenhalt
- 12 SCHWERPUNKT**
Deckel auf, Deckel zu: Ist der umstrittene Mietendeckel rechters?
- 16 IM DIALOG**
Thomas Schmidt (CDU), Sächsischer Staatsminister für Regionalentwicklung
- 18 SCHWERPUNKT**
Zwischen den Stühlen: Wie kommunale Unternehmen mit Mietminderungen wegen Corona umgehen sollten
- 20 VERBANDSGESCHEHEN**
 - Regionalkonferenzen 2020: Letzte Tagungen der „Vor-Corona-Zeit“
 - Vorstandswahl: Never change a winning team
 - MIK 2020
 - Wertvoller Erfahrungsaustausch
 - Neu im Verband: Jana Raschke und Jana Götzel
 - Mieter-Tutorials: Hans und Franz starten wieder durch
 - Erneuter Zuwachs: Verband begrüßt weiteres Vollmitglied
- 30 ENGAGEMENT**
 - Hoyerswerda: Wenn ein Hochhaus zum Tag-und-Nacht-Kunstwerk wird
 - Dresden: Ein Meilenstein ist erreicht
- 34 FÖRDERMITGLIED**
DomConsult GmbH: Kooperation mit Vorteilen für Wohnungsunternehmen
- 36 WELT UND WOHNEN**
 - Prognose: Immer mehr Menschen werden allein wohnen
 - Innovativ: Bauen in Rekordzeit mit 3D-Häusern frisch aus dem Drucker
 - Wohntrends: Konzentration auf das Wesentliche mit „Japandi“
 - Mietpreisbremse: Haftet das Land, wenn sie sich als unwirksam herausstellt?
- 39 TERMINE UND SEMINARE**

IMPRESSUM

vdw AKTUELL

Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:

vdw Sachsen

Verband der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft e. V.

Am Brauhaus 8, 01099 Dresden

Tel.: 0351 49177-0

Fax: 0351 49177-11

Mail: info@vdw-sachsen.de

Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):

Rainer Seifert, Verbandsdirektor

Ansprechpartner:

Alexander Müller, vdw Sachsen

Tel.: 0351 49177-21

Fax: 0351 49177-11

Mail: amueller@vdw-sachsen.de

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:

my:unique GmbH

Anno-Loose-Villa

Horst-Menzel-Straße 12 – 09112 Chemnitz

unter redaktioneller Mitarbeit des

vdw Sachsen

Anzeigen:

scharfe media GmbH

Freiberger Straße 114 – 01159 Dresden

Tel.: 0 351 4244 7010

Mail: info@scharfe-media.de

Druck:

Druckerei Willy Gröer GmbH & Co. KG – Chemnitz

Fotos und Illustrationen:

Shyntartanya/Shutterstock, KommWohnen Görlitz GmbH, smartboy10/iStock, Wohnbaugesellschaft Zittau mbH, Nils Hasenau/iStock, Wohnungsgesellschaft Riesa mbH, Felix Zahn/photothek, Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Ekaterina Molchanova/Shutterstock, Kerstin Pöttsch, BonNontawat/iStock, hanohiki/Shutterstock, Vagengeim/Shutterstock, Dr. Jan-Marco Luczak, Foto-Atelier Klemm, Alfred Smatlanek Sikula/iStock, Ehler Ermer & Partner, Ingo Bartussek/Shutterstock, Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, Waldheimer Wohnungs- bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Beteleje/Shutterstock, IBV – Immobilien- betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Taucha mbH/Wohnen in Taucha, ecco/ Shutterstock, WID Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, DomConsult GmbH, Art tools design/Shutterstock, vdw Sachsen, my:unique GmbH

Produktionsjahr: 2020

Copyright by:

vdw Sachsen und my:unique GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:

30.10.2020

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

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT: NICHT SYSTEM

DIE WOHNUNG – IN DEN WOCHEN DES „LOCKDOWNS“ WAR SIE FÜR VIELE MENSCHEN NICHT NUR DER WICHTIGSTE, SONDERN ÜBER WEITE STRECKEN AUCH DER EINZIGE ORT IM LEBEN. AUS DER WOHNUNG WURDE PLÖTZLICH AUCH NOCH BÜRO, KITA, SCHULE, HORT, PFLEGEINRICHTUNG, KINO, RESTAURANT, FREIZEITZENTRUM, FITNESSCENTER, KONZERTSAAL, SPASSBAD, THERAPIERAUM, EINFACH ALLES. DASS DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN EINER SOLCHEN KRISE BESONDERNS UNTERSTÜTZT WIRD, DAMIT SIE DIESE LEBENSWICHTIGE INFRASTRUKTUR GERADE JETZT BESTMÖGLICH AM LAUFEN HALTEN KANN, VERSTEHT SICH VON SELBST. SOLLTE MAN ZUMINDEST MEINEN. DIE REALITÄT SIEHT ALLERDINGS GANZ ANDERS AUS.

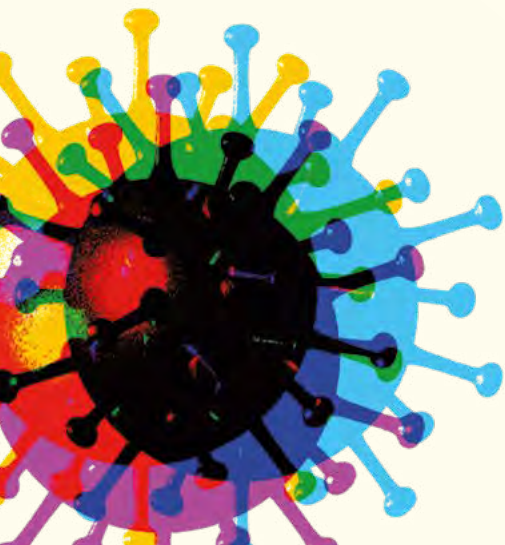
Als für Deutschland im März der „Lockdown“ verkündet wurde und überall hektisch mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen wurde, hatte man bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft KOMMWOHNEN in Görlitz

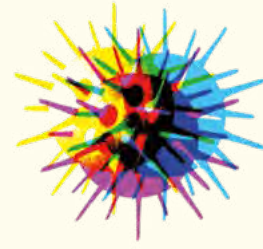


längst vorgesorgt. „Wir wollten nicht abwarten, bis jemand sagt, was zu tun ist“, sagt Geschäftsführer Arne Myckert. „Deshalb haben wir schon frühzeitig, als davon noch keine Rede war, ein Konzept für die Schließung des Hauses erarbeitet. Für den Fall von Ausgangsbeschränkungen lagen bereits laminierte Schreiben für die Mitarbeiter bereit, die sie bei Kontrollen vorzeigen können. Wir hatten sogar schon Masken bei einer Näherei bestellt – lange bevor die Maskenpflicht überhaupt diskutiert wurde.“ Eine langfristig agierende Branche wie die Wohnungswirtschaft arbeitet eben vorausschauend. „Wir haben die Arbeitszeiten in einem Korridor von 8 bis 20 Uhr geöffnet, in Abstimmung mit den Abteilungen Schichtdienste durchgeplant, in den ersten zwei Wochen wurden den Mitarbeitern zudem fünf Tage zur freien Verfügung gestellt, damit sie mit der neuen Situation umge-

hen können.“ Doch schnell stellten sich trotz der guten Vorbereitung viele neue Fragen: Wie ist mit der überraschenden Aussetzung der Kündigungsmöglichkeiten bei Mietschulden umzugehen, die die Politik plötzlich erlassen hatte? Was wird mit Mitarbeitern aus Polen, die wegen der Grenzschließung nicht mehr an ihren Arbeitsplatz in Görlitz kommen? Wie lange wird der „Ausnahmestand“ noch anhalten? Und wie wird die Branche, die gerade jetzt eine hohe soziale Verantwortung trägt, in dieser Situation konkret unterstützt – etwa im Bereich der Kindernotbetreuung für betroffene Beschäftigte?

Schnell machte sich eine bittere Erkenntnis breit: Mag die Wohnung in





RELEVANT?

dieser Krise auch noch so bedeutsam sein, die Wohnungswirtschaft ist es nicht. Sie gilt als „nicht systemrelevant“, Ende der Durchsage. Für die mehr als 3.500 Menschen, die in Sachsen Tag für Tag im Einsatz sind, um gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu garantieren, war das nicht nur ein fatales Signal der Nichtwertschätzung, sondern es hatte im Alltag auch ganz praktische Konsequenzen: Während Mitarbeiter von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Energieversorgern und weiteren als systemrelevant anerkannten Branchen ihre Kinder – zu Recht – in die Notbetreuung geben durften, standen Eltern, die in der Wohnungswirtschaft arbeiten, vor verschlossenen Türen. Wie sie es hinbekommen, die existenziell wichtige Infrastruktur Wohnen am Laufen zu halten und gleichzeitig ihre Kinder zu betreuen, interessierte niemanden. Geht die Hausmeisterin oder der Hausmeister eben ins Home-Office. Oder nimmt die Kinder mit zum Einsatz, wenn Schlösser getauscht, Havarien beseitigt oder Lampen repariert werden.

„Bei den Hausmeistern war die Situation in der Tat am schwierigsten“,



resümiert Uta-Sylke Standke, Geschäftsführerin der Wohnbaugesellschaft Zittau mbH (WBG Zittau).

„Während ein Großteil der restlichen Belegschaft auch aus dem Home-Office gut arbeiten konnte, mussten wir hier improvisieren. Aus den sonst üblichen Zweier-teams sind vorübergehend Einzelkämpfer geworden, was zum Beispiel bei größeren notwendigen Arbeiten in

Wohnungen mitunter ein echtes Problem war.“ Auch in Zittau hatte man sich auf die Ausnahmesituation gut vorbereitet. „Als es noch möglich war,

haben wir eine Belegschaftsversammlung abgehalten und Regelungen zu Arbeitszeiten, Überstunden, Schichtbetrieb, Wohnungsübergaben und weiteren Detailfragen in Abstimmung mit dem Betriebsrat getroffen.“ Im April musste das kommunale Unternehmen vorübergehend auch in Kurzarbeit gehen. „Sehr gefehlt hat uns und den Mietern in dieser Zeit der persönliche Kontakt, für den wir als kommunale Wohnungsgesellschaft stehen. Es war für uns eine bedrückende und auch ungewohnte Situation, dass das Kundenzentrum plötzlich verwaist war und man nur noch auf Telefon und Mail ausweichen konnte.“

Per Telefon im Schichtbetrieb meldeten sich auch in Riesa in diesen Wochen viele Kundenberater des kommunalen Wohnungsunternehmens bei ihren Mietern. „Eine Herausforderung waren vor allem Wohnungsübergaben und Besichtigungen“, so Susan Eisenreich, Leiterin Marketing der Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR). „Die Übergaben fanden getrennt statt und es wurde sich danach telefonisch zu den Details abgestimmt. Bei Besichtigungen konnte der Interessent mit dem Schlüssel allein in die Wohnung oder hatte die Möglichkeit, sie sich virtuell anzuschauen.“ Eine nicht

Mag die Wohnung in dieser Krise auch noch so bedeutsam sein, die Wohnungswirtschaft ist es nicht.



„Ich war beim Blick in die Liste der systemrelevanten Berufe sehr irritiert.“

unwesentliche Herausforderung war in dieser Zeit auch, alle Baustellen am Laufen zu halten. In Riesa betraf das unter anderem das imposante, denkmalgeschützte Eckhaus „Kaffee Starke“ am Rathausplatz, das die WGR gerade mit viel Liebe zum Detail saniert. „Mit dem früheren großen Kaffeegeschäft im Erdgeschoss verbinden die Riesaer viele Erinnerungen“, erzählt Susan Eisenreich. „Es ist ein Stück Stadtgeschichte, deshalb haben wir während der Bauphase auch eine besondere Verhüllung gewählt, die künstlerisch mit der Fassade spielt.“ Sollte nun Corona die Bauarbeiten, die bisher gut im Plan lagen, zurückwerfen? „Das haben wir zum Glück verhindern können“, sagt Susan Eisenreich. „Natürlich mussten auch auf dieser Baustelle die neuen Hygieneregeln umgesetzt werden, aber zu größeren Verzögerungen kam es nicht.“ So kann aller Voraussicht nach Anfang kommenden Jahres der SC Riesa, größter Sportverein der Stadt, sein neues, repräsentatives Domizil beziehen. Aus dem Haus „Kaffee Starke“ wird dann ein Ort der Vereinsarbeit, der Begegnung und des bürgerschaftlichen Engagements. Man sieht: Ihrer Verantwortung für Städtebau, Denkmalschutz, gesellschaftlichen Zusammenhalt und Unterstützung der Vereinslandschaft wird die „sys-

temirrelevante“ Wohnungswirtschaft auch in Krisenzeiten gerecht.

Was es bedeutet, nicht systemrelevant zu sein, bekam die WGR-Mitarbeiterin selbst zu spüren. „Für mein Kind im Grundschulalter bekam ich keine ausreichende Notbetreuung“, so Susan Eisenreich. „Da brauchte es eine gute Abstimmung in der Familie. Ich bin meist zeitig morgens ins Büro gefahren, um dann mittags wieder nach Hause zu können für die Kinderbetreuung. Eine gewisse Zeit ist das machbar, aber irgendwann wird es dann doch zum Problem.“ Dass der Branche nur so wenig Wertschätzung entgegengebracht wird, kann sie nicht verstehen. „Darüber haben wir uns schon sehr gewundert. Das Wohnen ist eine wichtige Infrastruktur, da müssen Notdienste einfach geregelt sein.“ Unverständnis über den Stellenwert, der dem Wohnungswesen gerade in dieser schwierigen Zeit eingeräumt wird,

herrscht auch in vielen anderen Städten. „Ich war beim Blick in die Liste der systemrelevanten Berufe sehr irritiert“, sagt zum Beispiel auch Arne Myckert, der Chef von KOMMWOHNEN aus Görlitz. „Ich hätte schon gedacht, dass wir anders wahrgenommen werden.“

Sachsens Sozialministerin Petra Köpping verteidigt im Interview mit „vdw AKTUELL“ die umstrittene Ein-



stufung der Branche. „Systemrelevanz trifft auf viele Branchen zu, aber wir mussten trotzdem Prioritäten setzen“, so die SPD-Politikerin. „Man muss auch sehen: Die Wohnung ist in der Krise ja erst einmal da. Was nicht passiert in solchen Zeiten, ist zum Beispiel Neuvermietung oder Ähnliches. Aber das heißt ja nicht, dass die Leute ohne Wohnung sind. Es bedeutet einfach, dass man bestimmte neue Geschäftsfelder in der Zeit nicht belegen kann. Insofern ist das schon ein





igc.

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU



KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de





Unterschied zu denjenigen, die zum Beispiel kranke oder pflegebedürftige Menschen betreuen müssen.“ In der Branche erntet die Ministerin damit allerdings entschiedenen Widerspruch. „Wir sind eine Schnittstelle, die gerade in solchen Krisenzeiten unbedingt funktionieren muss“, ist KOMMWOHNEN-Chef Arne Myckert aus Görlitz überzeugt. „Wenn im Mietshaus ein Schloss kaputtgeht, ist das sofort sicherheitsrelevant. Wenn wegen einer Havarie im Haus das WLAN nicht funktioniert, ist das Home-Office lahmgelegt. Wenn mit Heizung, Strom, Abfluss, Toilettenspülung oder Hausbeleuchtung etwas nicht in Ordnung ist, wird es ebenfalls sofort problematisch.“ Auch Jürgen Scheible, Chef der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP), hat für die Entscheidung kein Verständnis. „Gerade die organisierte Wohnungswirtschaft sorgt in Größenordnungen dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden“, sagt er. „Wir sprechen hier nicht über Luxusvillen, sondern über Wohnungen für Menschen, die in dieser Krise in höchstem Maße von Unsicherheit betroffen sind. Ihnen geben wir mit einem sicheren Zuhause gerade jetzt Stabilität.“ Auch vor diesem Hintergrund sind die Prioritäten für ihn nicht nachvollziehbar. „Tier-

heime sind zu Recht systemrelevant, ‚Menschenheime‘ aber nicht? Was außer Gesundheit ist in einer solchen Krise wichtiger als eine gesicherte Wohnraumversorgung? Darüber wird mit der Landesregierung noch einmal zu diskutieren sein.“ Spätestens dann, wenn ein zweiter Lockdown kommen sollte, was keiner hofft, aber auch niemand ausschließen kann.

Anstatt die Wohnungswirtschaft in der Krise besonders zu unterstützen, legte die Bundespolitik ihr sogar noch zusätzliche Steine in den Weg. Das

„Wir sind eine Schnittstelle, die gerade in solchen Krisenzeiten unbedingt funktionieren muss.“

schutz besteht bis zum 30.09.2022. Mieterinnen und Mieter werden also ermutigt, Schulden anzuhäufen, die sie möglicherweise nie zurückzahlen können. Gleichzeitig wird den Vermietern so Liquidität für notwendige Investitionen entzogen, obwohl sie alle Leistungen und Verpflichtungen weiter erbringen. Ein flankierender Sicher-



Bundesjustizministerium brachte ein Gesetz auf den Weg, das unter anderem den Kündigungsschutz zugunsten der Mieter ausweitet. Vereinfacht gesagt gilt: Wenn ein Mieter im Zeitraum April bis zunächst Juni 2020 trotz Fälligkeit keine Miete zahlt und dies glaubhaft mit den Folgen der Pandemie begründet, kann ihm nicht gekündigt werden. Der Kündigungs-

Wohnen-Fonds zur Überbrückung hingegen, den ein breites Verbändebündnis im Sinne von Mietern und Vermietern vorgeschlagen hatte, wurde abgeschmettert. Das Prinzip „Fordern und Fördern“ – für den Umgang mit der Wohnungswirtschaft in der Krise scheint es nicht zu gelten.

Im Bundesjustizministerium sieht man keinen Anlass für Korrekturen. „Ziel der mietrechtlichen Regelungen ist es, dass COVID-19-Pandemie-bedingte Zahlungsschwierigkeiten nicht dazu führen, dass Mieter und Pächter ihre Wohn- oder Betriebsstätten verlieren“, erklärt Dr. Marius Leber, Sprecher von Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD), im Inter-





view mit „vdw AKTUELL“.

„Daher beschränkt sich die Regelung auf einen temporären Kündigungsausschluss und sieht kein Moratorium vor.“ Das Problem werde auch nicht vom Mieter auf den Vermieter verlagert. „Mieter müssen die geschuldeten Mieten ja bezahlen – aber sie haben dafür etwas mehr Zeit, ohne den Verlust der Wohnung fürchten zu müssen.“ Ob der „temporäre Kündigungsausschluss“ über den 30. Juni hinaus verlängert wird, stand zu Redaktionsschluss noch nicht fest. Es

hat sich allerdings bereits Widerstand gegen eine solche Verlängerung formiert. „Die Regelung muss auslaufen“, fordert Dr. Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte der Unionsfraktion im Bundestag, im Gespräch mit „vdw AKTUELL“. Mit dem

Gesetz war er von Anfang an unzufrieden. „Wir hätten uns Änderungen gewünscht, zum Beispiel eine Klarstellung, dass es wirklich nur um Mieter in Existenznot geht. Der Fall adidas hat gezeigt, dass dies auch sinnvoll gewesen wäre.“ Ein umstrittenes Thema bleibt auch der

Sicher-Wohnen-Fonds. Im Bundesjustizministerium lehnt man ihn weiterhin kategorisch ab. „Wer infolge der Krise seine Miete nicht mehr zahlen kann, hat in aller Regel Anspruch auf Sozialleistungen wie Grundsicherung oder Wohngeld“, so Ministeriumssprecher Dr. Marius Leber. „Für Selbstständige und kleine Unternehmen stehen darüber hinaus Soforthilfen bereit. So wird unbürokratisch geholfen. Für die Fälle, in denen die Hilfe nicht rechtzeitig bei den Betroffenen ankommt, gibt es die mietrechtlichen Regelungen des COVID-19-Abmilderungsgesetzes.“ In Sachsen sieht man die Sache allerdings anders: „Da die Regelungen des Mieterschutzes auf Bundesebene getroffen wurden, erwarte ich auch von Seiten des Bundes ein Programm, das in diesen Fällen Abhilfe für die Vermieter schafft“, so Sachsens Bauminister Thomas Schmidt (CDU) im Interview mit „vdw AKTUELL“. „Ich würde einen Bundesfonds begrüßen, der eine Förderung betroffener Mieter ermöglicht, die als Zahlung direkt an den Vermieter fließt.“

Noch sind bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen nicht in großem Ausmaß coronabedingte Mietausfälle aufgetreten. „Dabei wird es aber sicherlich nicht bleiben“, prognostiziert Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Viel wird davon abhängen, wie sich die Krise weiter entwickelt, wie schnell die Hilfen bei den Betroffenen ankommen und wie nachhaltig sich die Lage für die Wohnungs- und auch Gewerbe-

mieter stabilisiert. Vor diesem Hintergrund begrüße ich auch die Maßnahmen des neuesten Konjunkturpakets der Bundesregierung, das unter anderem eine Verlängerung des Kurzarbeitergeldes, vereinfachten Zugang zur Grundsicherung, ein stärkeres Engagement des Bundes bei den Kosten der Unterkunft und eine vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer vorsieht.“ Zugleich warnt er aber auch: „Wenn die Menschen in einer existenziellen Krise niemanden haben, der ihnen ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause garantieren



kann, dann ist nicht nur der soziale Frieden, sondern die Funktionsfähigkeit der Gesellschaft als Ganzes und damit auch die Demokratie in Gefahr. Das sollte jeder bedenken, der die organisierte Wohnungswirtschaft lapidar als nicht systemrelevant abtut.“


Für wie systemrelevant die Wohnungswirtschaft ihre Partner hält, zeigte unterdessen die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda. Mit kostenlosen Getränken, die zum Beispiel auf Baustellen geliefert wurden, überraschte sie 40 Partnerunternehmen, die trotz der Krise überall für reibungslose Abläufe gesorgt hatten. Wertschätzung – für die Wohnungswirtschaft zumindest ist das kein Fremdwort.



„DIE WOHNUNG IST IN DER

SEIT EINEM HALBEN JAHR IST DIE SPD-POLITIKERIN PETRA KÖPPING SÄCHSISCHE STAATSMINISTERIN FÜR SOZIALES UND GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALT. IM DIALOG MIT „VDW AKTUELL“ SPRICHT SIE ÜBER DIE BEDEUTUNG DES WOHNENS


IN DER KRISE, SACHSEN ZWISCHEN ZUSAMMENHALT UND SPALTUNG IN CORONA-ZEITEN UND DIE NOCH IMMER UMSTRITTENE ENTSCHEIDUNG, DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS NICHT SYSTEMRELEVANT EINZUSTUFEN.

 **Krisen stärken häufig den Zusammenhalt in der Gesellschaft. Die Corona-Krise jedoch scheint die Gesellschaft nicht zu einen, sondern noch mehr zu spalten. Woran liegt das?**

Ich habe viel neuen Zusammenhalt wahrgenommen. Ein Beispiel ist das Engagement der vielen jungen Leute, die Hilfsbedürftige unterstützen. Sie gehen einkaufen, telefonieren, zeigen älteren Menschen, wie man skypet. Die Gesellschaft hat in der Krise bewiesen, wie Zusammenhalt funktionieren kann. Aber in der Tat gibt es auch das andere Phänomen: Es wird jetzt auch stark polarisiert. Wer zum Beispiel schon immer Impfgegner war, nutzt jetzt die Pandemie, um sich zu äußern. Es werden Ängste und Sorgen zum Ausdruck gebracht und verschiedene Gruppen versuchen auch, diese Pandemie ein Stück weit zu instrumentalisieren.


 **Was kann die Politik jetzt tun, um eine weitere Spaltung der Gesellschaft zu verhindern?**

Das, was Politik immer tun muss: erklären, erklären, erklären. Ich versuche bei jeder Gelegenheit – ob Veranstaltung oder Interview – zu erläutern, was wir tun und warum diese Maßnahmen aus unserer Sicht richtig sind. Es ist wichtig, die Menschen nicht mit ihren Fragen allein zu lassen, sondern Antworten zu geben. Genauso wichtig ist es aber auch, klar zu widersprechen, wenn falsche Behauptungen aufgestellt und Fake News verbreitet werden, die jeder Grundlage entbehren.

 **Welche Rolle kommt in diesen Krisenzeiten dem Wohnen zu?**

Eine ganz wichtige. Was Wohnen ausmacht, hat eine neue Qualität bekommen. In großen Wohnblocks haben die Menschen sich engagiert, um über die Abgeschlossenheit der eigenen Wohnung hinaus eine Gemeinschaft herzustellen. Es gab Konzerte vom Balkon, an einem Hauseingang habe ich ein Schild einer 27-Jährigen gelesen, die den Nachbarn ihre Hilfe angeboten hat. Das sind neue Formen, die es vorher so in der öffentlichen Wahrnehmung nicht gegeben hat. Die Wohnung ist auch verstärkt zum Arbeitsplatz geworden. Dabei haben die neuen Medien viel Inspiration gegeben, was alles möglich ist. In der Krisenzeit hat sich auch gezeigt, welche Vorteile der ländliche Raum bietet. Hier hat man viel mehr Platz und Möglichkeiten, wenn man zum Beispiel ein kleines Haus mit Grundstück oder einen Garten hat.

Zudem findet man auf dem Land ein ganz anderes Gefüge vor, was Nachbarschaftshilfe betrifft.

 **Als wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion haben Sie die Wohnungspolitik im Freistaat über viele Jahre mitgeprägt, bevor Sie Ministerin wurden. Können Sie verstehen, dass viele Menschen, die in der Branche arbeiten, es als ungerecht empfinden, wenn ihre Arbeit als „nicht systemrelevant“ eingestuft wird und sie damit in Krisenzeiten zum Beispiel bei der Kita-Notbetreuung im Vergleich zu anderen Branchen benachteiligt werden?**

Absolut. Ich kann das gut verstehen und habe diese Frage auch schon oft gestellt bekommen aus ganz unterschiedlichen Branchen. Viele haben gesagt: Mein Beruf ist doch genauso wichtig wie der andere. Ich halte deswegen auch den Begriff „Systemrelevanz“ für die Zukunft für schwer fragwürdig, weil ich mir gar nicht erlauben würde zu sagen, wer systemrelevant ist und wer nicht. Und trotzdem mussten wir Entscheidungen treffen: Wo werden die Menschen für den Medizin- und Pflegebereich gebraucht? Das war die erste Kategorie. Wenn die Pflegekraft oder die Ärztin im Krankenhaus fehlt, dann ist einfach keine Behandlung der Patienten möglich. Gleiches gilt für Einrichtungen, in denen Betreuung organisiert wird, wie Pflege- oder Kindereinrichtungen oder Einrichtungen für Menschen mit Behinderung. Also, Systemrelevanz trifft auf viele Branchen zu, aber ich glaube, dass wir trotzdem Prioritäten setzen mussten.

 **Nach welchen Kriterien wurden die Prioritäten gesetzt?**

Ein Kriterium habe ich genannt: Im medizinischen Bereich brauche ich nun mal das Personal sofort, das kranke Menschen versorgt. Das ist glaube ich unstrittig. Die Stromversorgung muss auch aufrechterhalten werden. Ein weiteres Beispiel sind Kitaerzieherinnen, ohne die es keine Notbetreuung gibt. Der Begriff Systemrelevanz kommt nicht etwa aus der Verwaltung, sondern aus dem Katastrophenschutz. Dort ist klar fixiert, was gebraucht wird, um das Leben und den Alltag in Krisenzeiten einigermaßen aufrechtzuerhalten. Danach sortieren sich dann die Berufsbezüge, die dazugehören.

KRISE JA ERST EINMAL DA.“



Und die Wohnung braucht es nicht, um das Leben und den Alltag aufrechtzuerhalten? Es ist schon schwierig, das der Branche zu vermitteln.

Absolut. Aber man muss sehen: Die Wohnung ist in der Krise ja erst einmal da. Was nicht passiert in solchen Zeiten, ist zum Beispiel Neuvermietung oder Ähnliches. Aber das heißt ja nicht, dass die Leute ohne Wohnung sind. Es bedeutet einfach, dass man bestimmte neue Geschäftsfelder in der Zeit nicht belegen kann. Insofern ist das schon noch einmal ein Unterschied zu denjenigen, die erkrankte oder pflegebedürftige Menschen betreuen müssen.



24-Stunden-Hausmeisterdienste und weitere Leistungen der Branche sind trotzdem zwingend notwendig, um das Wohnen am Laufen zu halten – auch wenn die Wohnungen schon da sind, wie Sie sagen.

Ja, aber die Systemrelevanz spielt ja nur eine Rolle bei zum Beispiel der Kinderbetreuung. Sie ist ja nicht für andere Kategorien eingeordnet. Und bei der Kinderbetreuung musste man eben wirklich eine Auswahl treffen, sonst wären einfach alle Kinder in den Einrichtungen gewesen. Oder gar keine. Und da gibt es eben Berufszweige, in denen dann geschaut werden muss: Wer muss Home-Office machen, weil es wegen der Kinderbetreuung nicht anders geht, und wer ist verfügbar für die praktischen Arbeiten, wie zum Beispiel Hausmeister-tätigkeiten? Im Gegensatz zu anderen Ländern war ja nicht alles geschlossen, nur bestimmte Bereiche. Und wenn man zum Beispiel entscheidet, dass die Lebensmittelgeschäfte geöffnet bleiben, braucht man auch die Verkäuferinnen und Verkäufer.



Sollte es zu weiteren Lockdowns kommen, wird es für die Wohnungswirtschaft immer schwieriger, das gute und sichere Wohnen für die Menschen mit ausreichend Personal abzusichern. Wie stehen Sie zur Forderung der Branche, angesichts der Bedeutung des Wohnens künftig als systemrelevant anerkannt zu werden?

Wenn es zu einer zweiten Welle kommt, was hoffentlich nicht der Fall sein wird, dann hoffen wir, dass wir mit anderen Mitteln die Ausbreitung der Pandemie verhindern können. Andere Mittel, die wir gelernt haben,



Menschen aus unterschiedlichsten Berufszweigen haben in den vergangenen Wochen die Vorteile des Home-Office für sich entdeckt. Wie „Home-Office-tauglich“ ist eigentlich Ihr Job als Ministerin?

Ich habe überhaupt nicht von zuhause aus gearbeitet. Von den 400 Kolleginnen und Kollegen im Ministerium waren etwa 300 im Home-Office, aber für mich war es einfach notwendig, vor Ort zu sein. Mein Team und ich, wir sind hin- und hergelaufen zwischen den Ministerien, zwischen Krisenstab und Pressekonferenzen. Das wäre von zuhause aus überhaupt nicht gegangen.



Deckel



IST DER UMSTRITTENE „MIETENDECKEL“ IN BERLIN RECHTENS? UM DIESE FRAGE TOBT SEIT MONATEN EIN KAMPF, DER NUN AUCH IMMER MEHR GERICHTE BESCHÄFTIGT. DIE URTEILE WIDERSPRECHEN SICH, DAS WOHNUNGSPOLITISCHE CHAOS WIRD IMMER GRÖßER. IST JETZT EIN ENDE IN SICHT?

Er wurde von manchen schon als großes Vorbild für ganz Deutschland gefeiert: der „Mietendeckel“. Das Land Berlin hatte in einem umstrittenen Alleingang ein Gesetz erlassen, das alle Mieten in bestehenden Mietverhältnissen einfriert – und zwar auf der Höhe der wirksam vereinbarten Miete zum Stichtag 18. Juni 2019. Doch damit nicht genug: Wird neu vermietet, darf die neue Miete ebenfalls nicht über der vom 18. Juni 2019 liegen, und es gibt ein buntes Potpourri weiterer Restriktionen: So darf zum Beispiel für eine Wohnung, die wiedervermietet wird, keine höhere Miete als beim Vormieter verlangt werden. Im Gegenteil: Es kann sogar sein, dass der Vermieter gezwungen ist, die Miete zu senken – nämlich dann, wenn die alte Miete über einer im Gesetz formulierten Höchstgrenze lag. Die groß angelegte Berliner „Deckelei“ macht auch vor der Erstvermietung nicht halt: Welcher Betrag bei Erstbezug maximal im Mietvertrag stehen darf, bestimmt seit Ende Februar auch das Land Berlin.

Selbst hartgesottenen Deckel-Fans dürfte jedoch inzwischen dämmern, dass sich dieses Gesetz rechtlich auf dünnem Eis bewegt. Weil



auf, Deckel zu

Experten die Rechtssicherheit bereits während der Entwicklung des Gesetzes immer wieder in Frage gestellt hatten und deshalb immer wieder nachgebessert wurde, sind die Regelungen nun im Detail so kompliziert geworden, dass selbst Mietrechtsexperten Mühe haben, in Gänze durchzublicken. So gilt der Mietendeckel zum Beispiel nicht für bisher unwohnbare Wohnungen, die jetzt vergleichbar mit einem Neubau wiederhergestellt wurden. Der Stichtag 18. Juni 2019 gilt nicht für Mietverträge, die nach dem 18. Juni und vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden. Auch die Zuständigkeiten sind wirr: Die Bezirksämter sollen die Vermieter überwachen und Bußgelder verhängen. Um den Umgang mit überhöhten Mieten will sich aber die Senatsverwaltung kümmern. Wenn Modernisierungen oder Härtefälle bei Vermietern oder Mietern im Spiel sind, ist plötzlich die Investitionsbank die Anlaufstelle.

Für reichlich Verwirrung sorgt auch eine Auflistung zu den Mietobergrenzen, die davon abhängig sind, wann das Haus erstmals bezogen wurde, ob es in der Wohnung ein Bad gibt und ob eine Sammelheizung existiert. Natürlich gibt es auch viele Ausnahmen, bei denen sich die Obergrenzen mal prozentual, mal um einen festen Betrag erhöhen. Der Vermieter muss seine Mieter spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes unaufgefordert darüber informieren, welche Mietobergrenze er in seinem konkreten Fall für gültig hält. Kommt er dem nicht nach oder versteht er in dem unübersichtlichen Gesetz etwas falsch, drohen erhebliche Bußgelder. Beim Inkrafttreten des Gesetzes gab es übrigens auch eine Ausnahme: Paragraph 5, der verschurbelt regelt, wann eine Miete überhöht ist und wie eine Absenkung in der Praxis funktionieren soll, ist so wackelig, dass er vorsichtshalber erst neun Monate später gelten soll, wenn es idealerweise bereits ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts gibt, das dann aber möglicherweise den ganzen „Mietendeckel“ inklusive Paragraph 5 hin-fällig machen könnte.

VERMIETER WAGEN SICH AUS DER DECK(EL)UNG

Während angesichts des riesigen bürokratischen Aufwands in der Verwaltung bereits viele die Hände über dem Kopf zusammenschlagen, haben sich bereits erste Vermieter aus der Deck(el)ung gewagt und sind vor Gericht gezogen. Sie stellten vor allem eine Frage: Hat das Land Berlin überhaupt die notwendige Gesetzgebungskompetenz? Nein, entschied das Landgericht Berlin im März. Die Bundesgesetzgebung habe Vorrang. Ein anhängiges Berufungsverfahren wurde jedoch ausgesetzt und das Bundesverfassungsgericht eingeschaltet. Das wiederum hatte vorher über drei Eilanträge zu entscheiden. Zwei scheiterten, aber der dritte versprach Spannung: Hier wollten Vermieter erreichen, dass sie vorerst nicht mit Bußgeldern belegt werden dürfen, wenn sie ihre Mieter nicht umfassend informieren oder die aus dem Gesetz herauszulesenden jeweils für sie gültigen Höchstmieten überschreiten. Die Richter nahmen eine Folgenabwägung vor und kamen zur Überzeugung, dass es negativere Folgen hätte, das Gesetz auszusetzen, als es vorläufig weiter anzuwenden. Auch auf Ebene der Berliner Amtsgerichte gibt es inzwischen einige Entscheidungen, die sich jedoch munter widersprechen. Das Amtsgericht Schöneberg zum Beispiel hatte sich mit einem Widerspruch gegen eine Mieterhöhung zu befassen, bei dem sich der Kläger auf den „Mietendeckel“ berief. Der Richter lehnte das jedoch ab, weil Landesrecht Bundesrecht nicht außer Kraft setzen dürfe. Womit wir wieder beim Landgericht Berlin wären, das genau diese Auffassung auch vertritt.

„VERDECKELUNGSGEFAHR“ AUCH IN ANDEREN BUNDESLÄNDERN?

Nun könnte man den Eiertanz rund um den „Mietendeckel“ ja recht unterhaltsam finden, wenn er nicht der Branche in ganz Deutschland massiv schaden würde. Für die Wohnungswirtschaft, die wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig auf langfristige Rechts- und Planungssicherheit angewiesen ist, sorgt der Präzedenzfall aus Berlin in ohnehin schon turbulen-

ten Corona-Zeiten für noch mehr Verunsicherung. Wer bringt guten Gewissens millionenschwere Investitionen auf den Weg, wenn unklar ist, ob der Berliner Sonderweg, der die Refinanzierung deutlich erschweren würde, Schule macht und künftig auch in anderen Bundesländern „Verdeckelungsgefahr“ droht? Unwahrscheinlich ist das trotz aller Absurditäten rund um das Berliner Gesetz nicht. In Bayern zum Beispiel drängen die Initiatoren eines Volksbegehrens bereits darauf, eine ähnliche Regelung einzuführen. Sie heißt dort „Mietenstopp“ statt „Mietendeckel“. Das Innenministerium hält das Begehren für rechtswidrig, nun muss der Bayerische Verfassungsgerichtshof darüber entscheiden. Die Kernfrage ist auch hier: Hat das Land die Gesetzgebungskompetenz dafür? Nein, sagt Bayern. Doch, erwidern die Initiatoren spitzfindig, weil man nicht das Mietrecht ändern, sondern das Wohnungswesen anders regeln wolle.



Nun wird es auch vielen Bundestagsabgeordneten langsam zu bunt. Die Fraktionen von CDU/CSU und FDP haben beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf Normenkontrolle gestellt, um das Berliner Gesetz prüfen zu lassen. „Dem Mietendeckel steht die Verfassungswidrigkeit förmlich auf die Stirn geschrieben“, sagt Dr. Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte der Unionsfraktion im Bundestag, der den Antrag mit auf den Weg gebracht hat. „Wir wollen das wohnungspolitische Chaos und die Rechtsunsicherheit endlich beenden.“ Mindestens ein Viertel der Bundestagsabgeordneten hätte es für den

Antrag gebraucht, es kamen sogar 40 Prozent zusammen. Parallel dazu haben auch die CDU- und FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus reagiert und das Landesverfassungsgericht in Berlin angerufen.

DAS DECK(EL)MÄNTELCHEN DROHT WEGZUFLIEGEN

In der aufgeheizten Debatte stellt unterdessen kaum noch jemand die Frage, ob das Gesetz überhaupt zu mehr Gerechtigkeit für Menschen, die eine bezahlbare Wohnung suchen, führen kann. „Das Gegenteil ist der Fall“, ist Mietrechtsexperte Dr. Jan-Marco Luczak überzeugt. „Der Mietendeckel ist schreiend ungerecht. Mieter in topsanierten Wohnungen am Ku’damm sparen damit viel Geld, Mieter im Plattenbau in Marzahn profitieren hingegen nicht. Das Gesetz ist eine populistische Scheinlösung, die obendrein auch noch Neubau verhindert.“

Wann mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu rechnen ist, lässt sich noch nicht sagen. Eines zeichnet sich aber ab: Das dünne Deck(el)mäntelchen, mit dem man versucht hatte, das Gesetz auf Landesebene so zu bauen, dass es sich vom bundesweit geregelten Mietrecht irgendwie abgrenzt, droht allmählich wegzufiegen. Wenn das auch die Richter in Karlsruhe so sehen sollten, bekäme Berlin für sein wohnungspolitisches Experiment am Ende ordentlich eins auf den – Sie wissen schon.



Gemeinsam wachsen.



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



Gemeinsam profitieren.



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



T. 0351-49779911
F. 0351-49779929



Maxstraße 8
01067 Dresden



„DAS EIGENTLICHE PROBLEM LIEGT IM LÄNDLICHEN RAUM.“

ALS SÄCHSISCHER STAATSMINISTER FÜR REGIONALENTWICKLUNG IST THOMAS SCHMIDT (CDU) SEIT DEZEMBER AUCH FÜR DIE BEREICHE BAUEN UND WOHNEN ZUSTÄNDIG. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHM ÜBER DEN NEUEN RESSORTZUSCHNITT, SEINE PLÄNE UND DIE ROLLE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT BEIM STRUKTURWANDEL GESPROCHEN.

DEM NEUEN MINISTERIUM FÜR REGIONALENTWICKLUNG, DAS SIE LEITEN, SIND AUCH DIE WICHTIGEN BEREICHE STADTENTWICKLUNG, BAU- UND WOHNUNGSWESEN ANGEGLIEDERT, DIE BISHER IM INNENMINISTERIUM ANGESIEDELT WAREN. DAS IST EIN NOVUM. WELCHE VORTEILE SEHEN SIE IN DIESEM NEUEN RESSORTZUSCHNITT?

Wir haben mit dem Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung die große Chance, Landesentwicklung in Stadt und Land aus einer Hand zu gestalten. Es ist das Pfund des Hauses, Stadt-Umland-Beziehungen zusammendenken zu können. So können wir die „Strahlkraft“ der Städte – und damit meine ich nicht nur die Großstädte – in das Umland lenken. Davon profitieren auch ländliche Räume. Und natürlich werden wir auch weiter die Strategie verfolgen, gemeinsam mit den Menschen vor Ort das Lebensumfeld zu gestalten. Deswegen wollen wir die ‚Strategie für den ländlichen Raum‘ der Sächsischen Staatsregierung evaluieren und entsprechend ressortübergreifend fortschreiben. Vor allem wollen wir konkrete Ziele festlegen. Ganz zentral wird es dabei sein, Stadt, Land und Strukturwandel zusammen zu betrachten und gleichzeitig individuelle Herausforderungen nicht aus den Augen zu verlieren. Das gilt sowohl für das Wohnungswesen, die Wirtschaft als auch für die Infrastruktur, die Stadt- und Landesentwicklung. Auf den Punkt gebracht: Regionalentwicklung. Mein oberstes Ziel ist es, den

Menschen in allen Regionen, in Stadt und Land, ein attraktives Lebensumfeld und berufliche Perspektiven in chancenreichen und innovativen Wirtschaftszweigen zu ermöglichen.

WELCHE SCHWERPUNKTE MÖCHTEN SIE IN DER WOHNUNGSPOLITIK IN DEN KOMMENDEN MONATEN UND JAHREN SETZEN? WELCHE THEMEN LIEGEN IHNEN BESONDERS AM HERZEN?

Wir haben in Sachsen zwei unterschiedliche Situationen. Während in den Großstädten Leipzig und Dresden der Wohnraum knapper und entsprechend teurer ist, haben wir insbesondere im ländlichen Raum einen hohen Leerstand. In Leipzig und Dresden können Vermieter gute Mieten erzielen und selbständig investieren. Hier steht der Schutz von Mietern mit sehr kleinen Einkommen im Vordergrund. Daher stellen wir für Sozialwohnungen seit 2017 jährlich 40 Millionen Euro zur Verfügung und prüfen regelmäßig auch notwendige und angemessene rechtliche Eingriffsmaßnahmen. So werden wir die abgesenkte Kappungsgrenze über den Juni hinaus für die beiden Städte verlängern. Das eigentliche Problem liegt im ländlichen Raum. Dort haben wir an vielen Stellen hohe Leerstandsquoten und entsprechend geringe Mieten. Das freut die Mieter, nimmt aber den Vermietern die Möglichkeiten zu notwendigen Investitionen. Trotz des Engagements der Wohnungswirtschaft vor Ort kommt

es zu Substanzverzehr und Sanierungsstau. Über kurz oder lang kann dies nicht nur zu inakzeptablen Wohnverhältnissen, sondern auch zu Insolvenzen führen. Derzeit wird der seniorenge-rechte Umbau und stellenweise der Aufzugseinbau gefördert. Dies sind wichtige Schritte in die richtige Richtung. Hier werden wir gemeinsam mit den Verbänden neue Wege suchen, wie wir den Leerstand reduzieren und zeitgemäße, bezahlbare Mietwoh-nungen ermöglichen können. Das ist eine wichtige Aufgabe für die aktuelle Legislatur. Es ist mir wichtig, den ländlichen Raum attraktiv zu gestalten, um Menschen zu halten oder gar den einen oder anderen Großstädter dafür zu begeistern. Vorausset-zung dafür ist aber natürlich eine gute Infrastruktur. Besonders am Herzen liegt mir die Förderung von Wohneigentum für junge Familien. Wohneigentum ist die beste Altersvorsorge und wirkt identitätsstiftend – gerade im ländlichen Raum. So wollen wir die Eigentumsförderung gerade für junge Familien im ländlichen Raum fortführen und inhaltlich schärfen, um noch klarere An-reize zum Erhalt von Bestandsgebäuden zu schaffen.

EIN GROSSES THEMA DER KOMMENDEN JAHRE WIRD DER STRUKTURWANDEL IM ZUGE DES KOHLEAUSSTIEGS SEIN. WELCHE ROLLE SPIELT DABEI DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND WIE KÖNNEN DIE WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DEN BETROFFENEN REGIONEN AM BESTEN DABEI UNTERSTÜTZT WERDEN, DEN STRUKTURWANDEL ZU MEISTERN?

Die vom Braunkohleausstieg betroffenen Regionen kann man nicht über einen Kamm scheren – sie sind zu unterschiedlich. Denken wir allein an Leipzig und Umgebung im Vergleich zur Lausitzer Region. Viele Regionen in den Revieren gehören aber zum ländlichen Raum. Ziel ist es, den ländlichen Raum und so auch das Lausitzer wie das Mitteldeutsche Revier als lebenswerte Wohn- und Arbeitsorte, insbesondere für Familien, zu gestalten. Damit soll den Wanderungsbewegungen in die Großstädte entgegengewirkt werden. Dies kann gelingen, indem die Attraktivität der Herkunftsregionen erhöht wird. Hierfür sind eine zukunftsorientierte räumliche Entwicklung sowie eine abgestimmte Städte-, Denkmal- und Wohnungs-bauförderung erforderlich, die insbesondere helfen sollen, die Innenbereiche der kleinen und mittleren Städte zu beleben. Das Wohnen ist dabei ein wesentlicher Faktor. Um Substanz-verzehr sowie Modernisierungs- und Sanierungsstau entgegenzutreten, muss Leerstand aktiv rückgebaut und Sanierung beziehungsweise Modernisierung der benötigten Wohnungen unterstützt werden. Dies ist von großer Bedeutung, um die Attraktivität unserer kleineren Städte zu erhalten und zu steigern.

DIE FOLGEN DER KRISE STELLEN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT VOR NEUE HERAUSFORDERUNGEN. DROHENDE MIETAUSFÄLLE IN NICHT ABZUSEHENDEN DIMENSIONEN GEFÄHRDEN NOTWENDIGE INVESTITIONEN UND KÖNNTEN VOR ALLEM IM LÄNDLICHEN RAUM EXISTENZBEDROHEND FÜR MANCHE UNTERNEHMEN WERDEN. WAS WIRD AUF LANDESEBENE JETZT GETAN, UM INSBESON-

DERE DIE KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN BEI DER BEWÄLTIGUNG DIESER KRISE ZU UNTERSTÜTZEN?

Der Bund hat den Mieterschutz für drei Monate erhöht, um die Folgen der Corona-Pandemie für die Mieter abzumildern. Private Mieter und Kleinstunternehmen werden vor fristlosen Kündigungen geschützt, wenn sie wegen der Ausbreitung des Coronavirus ihre Miete nicht mehr zahlen können. Den- noch sollten Mieter, die aufgrund der Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten, zunächst mit ihren Vermietern Kontakt aufnehmen und versuchen, gemeinsam eine Lösung zu finden. Denn wir müssen einerseits die Mieter vor Kündigungen in dieser Notlage schützen, andererseits dürfen wir aber auch die temporären Einnahmenverluste der Vermieter nicht aus dem Blick verlieren. Der erweiterte Kündigungsschutz verschafft aber in Not geratenen Mietern Zeit, sich um weitere Unter-stützungsmöglichkeiten zu bemühen – wie zum Beispiel um Wohngeld. Um die Bearbeitung entsprechender Anträge zu be-schleunigen, wurden in Sachsen bereits Verfahrensschritte re-duziert, um eine schnellere Bearbeitung zu ermöglichen. Den- noch beobachten wir die Situation der Wohnungswirtschaft sehr genau. Bisher haben uns die Akteure der Wohnungswirt-schaft allerdings signalisiert, dass sie im Freistaat Sachsen keine erheblichen Mietausfälle registrieren. Sollte sich die Situation hier verändern, werden wir in Abstimmung mit den entsprechenden Verbänden nach Lösungen suchen.

KÖNNTE EIN „SICHER-WOHNEN-FONDS“ ZUR ÜBERBRÜCKUNG, WIE IHN EIN BREITES VERBÄNDEBÜNDNIS VORGESCHLAGEN HAT, AUS IHRER SICHT EIN GEEIGNETES INSTRUMENT SEIN?

Da die Regelungen des Mieterschutzes auf Bundesebene getroffen wurden, erwarte ich auch von Seiten des Bundes ein Programm, das in diesen Fällen Abhilfe für die Vermieter schafft. Ich würde einen Bundesfonds begrüßen, der eine Förderung betroffener Mieter ermöglicht, die als Zahlung direkt an den Vermieter fließt.

DIE WOHNUNG IST, WIE WIR IN DER KRISE BESONDERS GESPÜRT HABEN, DER WICHTIGSTE ORT IM LEBEN EINES JEDEN MENSCHEN. WIE SYSTEMRELEVANT IST AUS IHRER SICHT DIE BRANCHE, DIE FÜR GUTES, SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN IM FREISTAAT SORGT?

Corona hat vielen wieder verstärkt ins Bewusstsein gebracht, wie existenziell Wohnraum für uns ist: ein Zuhause, Schutz, Geborgenheit – Lebensraum, in einem sehr umfassenden Sinn. Darum bin ich sehr dankbar, dass wir ins Sachsen so viele sozial verantwortlich agierende Vermieter haben. Sie sind für das Leben unserer Bürger von fundamentaler Bedeutung. Ich bin froh, dass wir in Sachsen gut, sicher und bezahlbar wohnen können! Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat dazu ge-nauso wie die Baubranche, entscheidende Impulse beim Wieder-aufbau unseres Freistaates gesetzt. Sie werden auch mitbestimmen, wie unsere Städte und Dörfer in Zukunft aussehen.

ZWISCHEN DEN STÜHLEN

VIELE KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN WOLLEN IN DER KRISE IHREN MIETERN – AUCH DEN GEWERBEMIETERN – BESTMÖGLICH ENTGEGENKOMMEN. DAS BIRGT JEDOCH AUCH RECHTLICHE RISIKEN. WIE LÄSST SICH DAS DILEMMA LÖSEN?



Die Ausweitung des Kündigungsschutzes für Mieter war erst wenige Tage alt, da klingelte bei einer kommunalen Wohnungsgesellschaft in der Lausitz das Telefon. „Was können Sie uns denn in der Krise Gutes tun?“, fragte ein Gewerbemieter. Bestimmt könne man doch bei der Büromiete in den nächsten Monaten etwas machen, oder? Es handelte sich um den Inhaber einer Vermögensberatung.

Fälle wie diesen gab es nicht wenige in den vergangenen Wochen. Gerade von den kommunalen Wohnungsunternehmen, für die soziale Verantwortung weit mehr zählt als Rendite, wird in der Krise besonderes Entgegenkommen erwartet. In Einzelfällen behielten Mieter mit Verweis auf Corona sogar eigenmächtig einen Teil der Miete ein, was vor allem kommunale Unternehmen in eine Zwickmühle bringt: Sie sind einerseits immer da für Mieter in Not-situationen, haben andererseits aber auch eine Verantwortung gegenüber den Kommunen, deren Tochterunternehmen sie sind. Auf Mieteinnahmen wegen Corona einfach so verzichten, weil man es als Vermieter gut meint und in der Krise gern helfen möchte? Ganz so einfach ist es nicht. Wie also sollten kommunale Unternehmen mit Mietminderungen wegen Corona am besten umgehen?

„Wir beobachten, dass insbesondere Gewerbemieter in der Krise verstärkt versuchen, Mietminderungen zu erreichen“, sagt Dr. Jan Reese, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht in der Wirtschaftskanzlei Ehler Ermer & Partner (EEP), die sich unter anderem auf



„Viele Vermieter halten gerade die Füße still und nehmen eigenständige Minderungen durch den Mieter widerstandslos hin. Das kann jedoch gefährlich werden.“

die Beratung kommunaler Unternehmen spezialisiert hat. „Das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie regelt allerdings nur den Kündigungsschutz. Zum Thema Mietminderung ist die Rechtslage leider nicht so klar.“ Das beginnt schon bei der Frage, ob ein Mieter im Zuge der Corona-Krise ein Recht zur Mietminderung hätte. „Ein Argument dagegen wäre, dass der Gesetzgeber das Problem Corona und Miete gesehen hat, durch das neue Gesetz aber offensichtlich nur den Schutz vor Kündigungen regeln wollte. Daraus könnte sich ableiten lassen, dass der Gesetzgeber die Problematik ‚Corona und Miete‘ durch Einführung des Kündi-

gungsschutzes abschließend lösen wollte.“ Man könnte die Sache aber auch anders sehen. „Es ließe sich einwenden, dass, wenn der Gesetzgeber daneben nichts weiter regelt, subsidiär die allgemeinen Mietvorschriften des BGB Anwendung finden“, erläutert der Wirtschaftsanwalt. „Dann wären die Vorschriften zur Mietminderung bzw. Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage zumindest dem Grunde nach erst einmal anwendbar. Ob danach aber dann auch tatsächlich ein Recht zur Minderung besteht, und wenn ja, in welcher Höhe, ist noch unklar –

bisher gibt es kein Urteil zu dieser Frage.“

Noch schwieriger wird die Sache, wenn ein Mieter unter Verweis auf Corona einen Teil der Miete eigenmächtig einbehält. „Auch in diesem Fall ist problematisch, dass es noch keine Tendenz in der Rechtsprechung gibt“, sagt Dr. Jan Reese. „Viele Vermieter halten deshalb gerade die Füße still und nehmen eigenständige Minderungen durch den Mieter widerstandslos hin.“ Das kann jedoch gefährlich werden,





auch wenn es vielleicht gut gemeint ist. „Zwar verjährt der Anspruch auf fällige Miete grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren zum Ende des Jahres, in dem der Anspruch entsteht“, erklärt Dr. Jan Reese. „Je nach Einzelfall kann die Duldung einer unberechtigten Minderung durch den Vermieter unter Umständen aber zu einer Verwirkung des Anspruchs führen, und zwar gegebenenfalls auch schon vor Ablauf der Verjährungsfrist. Zudem läuft der Vermieter Gefahr, dass seine Untätigkeit als konkludenter Verzicht ausgelegt werden könnte.“

Was also tun? Auch wenn viele kommunale Wohnungsunternehmen aus gutem Grund dafür bekannt sind, dass sie in besonderem Maße hilfsbereit gegenüber ihren Mietern sind, empfiehlt der Experte in der aktuellen Schwebesituation dennoch, die Ansprüche zunächst zu sichern. „Dafür sollte der Vermieter das Minderungsbegehren in jedem Fall schriftlich zurückweisen“, rät Dr. Jan Reese. „Um keine Restanhaltepunkte für eine Verwirkung oder einen konkludenten Verzicht zu bieten, ist es außerdem ratsam, das Widerspruchsschreiben mit einer Zahlungsaufforderung zu versehen. Nur auf diese Weise kommt der ernstliche Wille des Vermieters zum Ausdruck, die Nachzahlung auch tatsächlich verfolgen zu wollen.“ Um zugleich aber auch zu zeigen, dass man als Vermieter zum Entgegenkommen bereit ist, empfiehlt der Experte, eine vergleichsweise lange Frist für die Nachzahlung zu wählen. „Bei der Wahl einer solchen langen Frist sollte aber in der Formulierung darauf geachtet werden, dass mit der Fristgewährung keine neuen Ansprüche für den Mieter begründet werden.“



avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

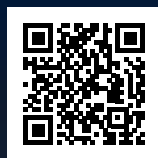
Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement



Sebastian Schneider
Unternehmensberatung
Seniorberater

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

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



avestrategy.com

Büro Dresden
Schnorrstraße 70
01069 Dresden



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich
Unternehmen bei diesen Themen:

- Bauen
- Finanzierung
- Software
- Organisation
- Controlling
- Transaktion
- Wertermittlung
- Portfoliomanagement
- Risikomanagement
- Markt- und Standortanalyse
- betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net

Regionalkonferenzen 2020: Die letzten drei Tagungen der „Vor-Corona-Zeit“

Während viele bewährte Veranstaltungen mit langer Tradition in diesem Jahr coronabedingt ausfallen mussten, konnten zumindest die Regionalkonferenzen des vdw Sachsen noch wie geplant stattfinden. „Die Termine sind immer sehr früh im Jahr, was für uns dieses Mal ein ganz besonderer Glücksfall war“, sagt Alexander Müller, Büroleiter beim vdw Sachsen. „Es war uns deshalb noch möglich, die Tagungen vor Ort in den drei Regierungsbezirken durchzuführen und die wichtigsten Branchenthemen

rund um die E-Mobilität informiert, die die Wohnungswirtschaft betreffen“, so Tanja Rahn, Justiziarin beim vdw Sachsen. „Auch die WEG-Reform, Neuregelungen für Mietmakler im Zuge der Änderung des Geldwäschegesetzes, Veränderungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und aktuelle Entwicklungen bei der Grundsteuer zählten zu den Hauptthemen im Bereich Recht.“ Einmal mehr stand auch das brisante Thema Datenschutz auf der Agenda. „Haftungsfragen gewinnen

dabei eine immer größere Bedeutung“, so Thilo Zachow, Datenschutzbeauftragter des vdw Sachsen. „Das Thema Datenschutz-Compliance muss daher ganzheitlich gedacht werden – bis hin zur Frage, wie mit Hinweisgebern, sogenannten ‚Whistleblowern‘, richtig umzu-



des Jahres persönlich mit den Geschäftsführerinnen, Geschäftsführern und Vorständen unserer Mitgliedsunternehmen zu besprechen.“

Die Regionalkonferenzen fanden in diesem Jahr in Grimma, Löbau und Schwarzenberg statt und deckten wieder ein breites Themenspektrum ab. „Im vielschichtigen Bereich Förderung stand neben vielen weiteren Themen zum Beispiel die neue Förderrichtlinie für Aufzugsanlagen in Mietwohngebäuden im Vordergrund, die seit Februar in Kraft ist“, so Steffen Schneider, Referent für Bauen, Technik, Betriebswirtschaft und Statistik beim vdw Sachsen. Auch der Kohleausstieg und die aktuellen Rahmenbedingungen im Zuge der Energiewende waren



gehen ist.“ Berichte aus der Verbandsarbeit und Best-Practice-Beispiele der Mitglieder rundeten das Programm ab.

Die Regionalkonferenzen des vdw Sachsen finden jährlich an drei wechselnden Orten in den Regierungsbezirken

Dresden, Chemnitz und Leipzig statt. „So können wir auch regionale Besonderheiten in der Agenda berücksichtigen und die Reisezeit für die Teilnehmer in Grenzen halten“, erklärt Alexander Müller. „Ich freue mich sehr, dass wir auch in diesem Jahr wieder einen so enorm großen Zuspruch hatten, bedanke mich



beherrschende Themen – und das nicht nur im Bereich Bauen und Technik. „Wir haben ausführlich über den aktuellen Stand zu bevorstehenden Gesetzesänderungen

herzlich bei den drei gastgebenden Unternehmen und hoffe, dass die Regionalkonferenzen auch im kommenden Jahr wieder persönlich vor Ort stattfinden können.“

HERR DER DATEN IM EIGENEN HAUS

„Gebäudekonnektivität 4.0“ von Vodafone

Auf einen Blick sehen, ob im eigenen Wohnungsbestand alles in Ordnung ist - klingt phantastisch und ist es auch.

Smarte Wasserzähler, Rauchmelder oder Heizungsanlagen ermöglichen Datentransfer und Verarbeitung in Echtzeit. Eine offene IoT-Plattform wie beispielsweise **„Gebäudekonnektivität 4.0“ von Vodafone** kann eine Lösung für Wohnungsunternehmen sein, um alle relevanten Daten von den verschiedenen Anbietern vor Ort zu sammeln und auszuwerten. Wohnungsunternehmen und Dienstleister erhalten den aktuellen Überblick z.B. für Gas-, Strom-, oder Wasserverbrauch und können somit ungewöhnliche Werte und Nutzung frühzeitig erkennen und darauf einwirken. Sie werden aber auch über den Zustand der Haustechnik informiert. Das Internet of Things macht es möglich. So wird ein Gebäude zum „Smart Building“.

Das intelligente Zusammenspiel von Sensortechnik und Internet

Moderne Sensortechnik kann heute in den meisten Bereichen der Gebäudetechnik kostengünstig installiert werden. Das Internet der Dinge sorgt für die flächendeckende Vernetzung, auch in schwierigen Umgebungen wie in Untergeschossen. So können Daten und Abläufe aus allen Bereichen der Gebäudetechnik abgefragt werden: Beleuchtung, Hausnotruf, Schließsysteme und Klimaanlage, der Fehlerstatus eines Aufzugs oder die Belegung einer Tiefgarage.

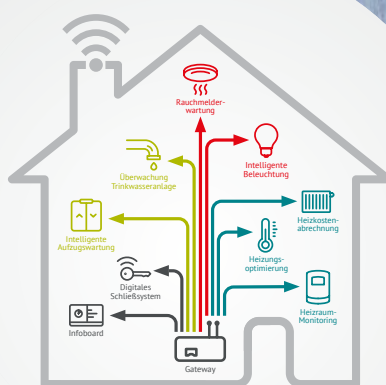
Alles fließt zusammen in der herstellerübergreifenden offenen IoT- Plattform „Gebäudekonnektivität 4.0“

Die von den Sensoren erfassten Daten werden über ein Funkmodul an das sogenannte Gateway, eine Verbindungskomponente, weitergeleitet. Dort werden sie verarbeitet und über das Internet hochgeladen. Es sind unscheinbare, weiße Kästchen in Stockwerken und Treppenhäusern, die mehrere Sensoren vernetzen und so die Infrastruktur der „Gebäudekonnektivität 4.0“ innerhalb des Hauses bilden. Schließlich laufen sämtliche Daten in einem zentralen Gateway zusammen.

Dieses Herzstück ist an das Vodafone Kabel-Glasfasernetz angeschlossen und sammelt und übermittelt die Daten in Echtzeit. Die gebündelten Informationen werden in einer gesicherten Cloud gespeichert. Damit können alle erfassten Daten von überall aus verwaltet und ausgewertet werden. Über Schnittstellen ist auch die Integration in wohnungswirtschaftliche Verwaltungssysteme möglich.

Die einheitliche Datenstruktur ermöglicht jeder Zeit einen allumfassenden Überblick im Dashboard der „Gebäudekonnektivität 4.0“. Schon bestehende Lösungen der Immobilienwirtschaft können auf der Plattform eingebunden werden.

Die Realisierung des digitalen Gebäudemanagements ist auch



in Bestandsimmobilien meist mit einem überschaubaren Aufwand realisierbar.

Aktuelle Anwendungsgebiete

In ersten Projekten werden bereits heute mit Hilfe der „Gebäudekonnektivität 4.0“ der Verbrauch von Strom, Wasser und Gas erfasst sowie die Temperatur der Heizung. Türkontakte und Leckagemelder sorgen für Sicherheit bei Hebeanlagen, im Wasseranschluss- oder Heizungsraum. Verwaltungs- und Betriebskosten werden reduziert, wenn z.B. ein Aufzug mittels Sensoren vorausschauend gewartet wird. Ausfälle und Reparaturen können so verringert werden. Mieter sind dankbar, wenn sie für das Ablesen von Wasser- und Wärmeenergieverbrauch nicht mehr vor Ort sein müssen.

Zurückgewinnung der Datenhoheit

Das digitale Gebäudemanagement spart nicht nur Zeit und Ressourcen. Es sorgt auch dafür, dass Unternehmen der Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft die Informationshoheit über ihre Gebäude zurückgewinnen. Die Ermittlung von Verbrauchsdaten wird in der Regel von externen Dienstleistern übernommen. Zukünftig wären die eigene Erfassung und überdies die hausinterne Auswertung möglich.

Das Wohnungsunternehmen bleibt Eigentümer der Daten!

Diese können dann zur weiteren Analyse oder Steuerung der Immobilie verwendet werden. Innovation geht so Hand in Hand mit Kosten- und Ressourceneffizienz.

Sie möchten weitere Informationen zu Anwendungen und Nutzungsmöglichkeiten?
Sprechen Sie uns an.

Matthias Clemenz
Vertriebsdirektor Immobilienwirtschaft

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Kohlgartenstraße 11-13, 04315 Leipzig
T.: 0341 – 1295-110
Immobilienwirtschaft.Leipzig@Vodafone.com

Vorstandswahl: Never change a winning team

Dass die seit langem vorbereitete Vorstandswahl im vdw Sachsen mitten in die Coronakrise fällt, konnte niemand vorhersehen. Trotz aller Einschränkungen konnte das Team des vdw Sachsen jedoch sicherstellen, dass die Wahl planmäßig stattfinden kann – und das

Ergebnis zeugt vom Wunsch nach Kontinuität: Die vier Vorstandsmitglieder Ina Pugell, Uta-Sylke Standke, Jürgen Scheible und Peter Stimpel wurden alle wiedergewählt. „Wir freuen uns über das ausgesprochene Vertrauen und möchten uns herzlich für die Wahl bedanken“, so Peter Stimpel. Zu den wichtigsten Themen der Vorstandsarbeit in der nächsten Zeit zählen unter anderem die Begleitung



JÜRGEN SCHEIBLE



PETER STIMPEL



INA PUGELL



UTA-SYLKE STANDKE

der Umgestaltung der Förderpolitik in Sachsen, der Strukturwandel sowie der richtige Umgang mit städtebaulichen Herausforderungen und demographischen Entwicklungen. „Ein weiterer Schwerpunkt wird die Entwicklung neuer Formate für den Verband sein, um in Zukunft auch Gesellschaftsvertreter kommunaler Unternehmen intensiver einbinden zu können“, so Peter Stimpel.

ANZEIGE

The advertisement features a background image of a modern apartment building. Overlaid on this is a diagram illustrating smart energy management. At the top center is a smart meter icon with a Wi-Fi symbol and the number '003728'. Below it, a vertical flow shows 'Wohnung' (Apartment) leading to 'Keller' (Basement). To the left, a box titled 'Betriebskostenservice' (Operating Cost Service) lists: Heizkostenverteiler (Heating cost distributor), Wärmemengenzähler (Heat meter), Wasserzähler (Water meter), and Rauchwarnmelder (Smoke detector). To the right, a vertical stack of icons represents services: Erdgas (Natural gas), Hauslicht (Home lighting), Wärme (Heat), and Wohnung (Apartment). At the bottom left, a box titled 'Kommunikationsanschluss für Datenerfassung- und verteilung' (Communication connection for data collection and distribution) is connected to a Wi-Fi icon. The bottom of the image has a blue background with a glowing, abstract pattern.

Verbrauch stets im Blick: Smarte
Lösungen für die Energiewelt

ENSO Energie Sachsen Ost
Volker Schröter
Telefon: 0351 468-3828
E-Mail: volker.schroeter@enso.de



Einfach. Naheliegend.

EAD Funkablesung

Heizkosten-Verbrauchserfassung ohne Betreten der Wohnung



Regional – innovativ – effizient. Der Heizkostenabrechnungs-Dienst EAD mit den Standorten Dresden, Leipzig und Freiberg bietet seinen Kunden mit der innovativen EAD Funkablesung ein in der Branche einmaliges Funk-System an. Hierbei werden die Verbrauchswerte von Heizung, Warm- und Kaltwasser zur Erstellung der Heizkostenabrechnung bequem ohne Betreten der Wohnung übermittelt. Das innovative Funk-System ist optimal auf die speziellen Kundenbedürfnisse von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und privaten Immobilieneigentümern abgestimmt.

EAD setzt bei der Verbrauchsdatenübertragung per Funk voll auf den offenen internationalen Funkstandard OMS (Open Metering System). Kunden können so aus einem kompatiblen und breiten OMS-Messgeräteangebot unterschiedlicher Gerätehersteller wählen. Als Full-Service Heizkostenabrechnungs-Dienstleister setzt EAD die vom Wärmetechnischen Institut Mannheim (wti) zertifizierte EAD

Heizkostenabrechnungs-Software ein. Alle Daten sind geschützt und absolut sicher.

Kunden verfügen über die Datenhoheit. EAD setzt damit auf Wettbewerb und Kompatibilität ganz im Gegensatz zu den marktbeherrschenden Messdienstunternehmen. Das aktuelle Video „EAD Funkablesung“ zeigt die Vorteile auf.

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

Dresden

EAD Detlef Buchholz Wärmedienst

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

Freiberg

EAD Hermann Hammer GmbH

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

Leipzig

EAD Leipzig GmbH

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



**Heizkostenabrechnungsdienst
regional - innovativ - effizient**

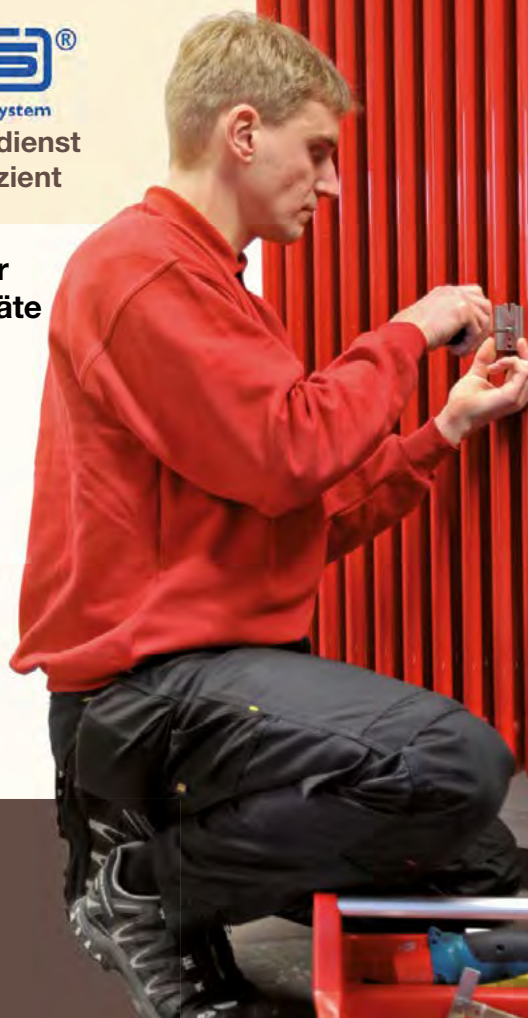


Open Metering System

- > ... der schnelle Dienstleister ganz in Ihrer Nähe
- > ... Funkablesung (OMS) ohne Betreten der Wohnung
- > ... Ihr Ansprechpartner rund ums Ablesen und Abrechnung
- > ... Ihr Full-Service-Partner mit günstigen Tarifen

- > ... Spezialist für Zähler und Erfassungsgeräte
- > ... Ihr Partner für Fragen zur Trinkwasser-verordnung
- > ... Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht

**Ihr Partner
in Ihrer Nähe**



www.ead-heizkostenabrechnung.de

MIK 2020

„Wir leben in bewegten Zeiten.“ Als Jürgen Scheible seine Grußrede beim Mitteldeutschen Immobilienkongress mit diesen Worten begann, meinte er nicht die Corona-Krise. Die hatte Deutschland im Januar noch gar nicht erfasst. Dem Vorstandsmitglied des vdw Sachsen ging es um ein anderes „Virus“, das in Deutschland um sich greift: „Wir leben in einer Zeit, in der die Mitarbeiterin eines Immobilienunternehmens in ihrer Wohnung überfallen und misshandelt wird, in der Baustellen und Baumaschinen brennen und verwüstet werden, in der Fuhrparks von Wohnungsgesellschaften angezündet oder deren Niederlassungen attackiert werden.“ Die „Wertschätzung“, die Politik und Gesellschaft der Wohnungswirtschaft entgegenbringen – sie war ein zentrales Thema, das in den Panels und Gesprächen beim diesjährigen „MIK“ immer wieder aufblitzte. Ob Förderpolitik, Mietendeckel, Klimapaket oder Änderungen im Mietrecht – über allem schwebt mehr denn je eine Frage: Was ist uns als Gesellschaft gutes, sicheres Wohnen künftig wert? Und was sind uns diejenigen wert, die es garantieren? Vertreter der Branche, Politiker und Wissenschaftler nutzten den Kongress, um neueste Studien und aktuelle Entwicklungen zu diskutieren und sich persönlich mit Kollegen auszutauschen. Der vdw Sachsen ist einer von fünf Ausrichtern.



Wertvoller Erfahrungsaustausch

Prüfungen wollen gut vorbereitet sein – das gilt auch für Prüfungen des Landesrechnungshofs, denen sich kommunale Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und aus anderen Branchen regelmäßig stellen. Um im Sinne maximaler Transparenz, effizienter Abläufe für alle Seiten und bestmöglicher Prüfergebnisse optimal vorbereitet zu sein, nutzten viele Mitgliedsunternehmen eine Info-Veranstaltung des vdw Sachsen, die im ersten Halbjahr in Dresden stattfand. „Im Vordergrund standen vor

allem der Erfahrungsaustausch zwischen dem Verband und den Unternehmen und praxisrelevante Details, zum Beispiel zur DSGVO-sicheren Datenübermittlung“, so vdw-Büroleiter Alexander Müller. „Die große Resonanz zeigt, welchen hohen Stellenwert es für die Unternehmen hat, das Engagement und die Bedeutung der kommunalen Wohnungswirtschaft auch nach außen sichtbar und nachvollziehbar zu machen.“ Ähnliche Veranstaltungen sind auch in Zukunft geplant.



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

im Büro



unterwegs



zu Hause



raffiniertes
Interessenten-
management

Ticketsystem
Bestands-
mieter

digitale
Wohnungs-
abnahmen und
-übergaben

Kontroll-App

... und das ist noch lange nicht alles!

persönliche Beratung: **030 94879760**

weitere Informationen und Referenzen: www.ivm-pro.de

2009-2019

10 JAHRE IVM

Neu im Verband: Jana Raschke und Jana Götzel

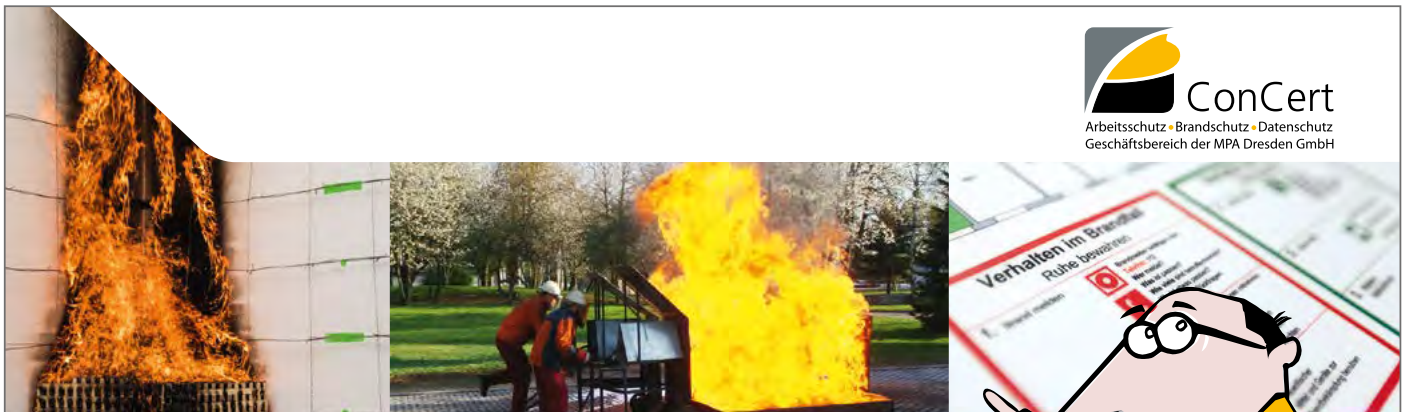


Jana im Doppelpack: Gleich zwei neue Mitarbeiterinnen verstärken seit einigen Monaten das Team des vdw Sachsen. Mit Jana Raschke hat der Verband seit März eine neue Stimme am Telefon. Zum Verantwortungsbereich der Teamassistentin zählen unter anderem das Sekretariat und die Verwaltung. „In der Verbandsarbeit kann ich meine langjährige Erfahrung im Bereich der Haus- und Grundbesitzverwaltung einbringen“, so Jana Raschke. In der Geschäftsstelle ist sie unter der Telefonnummer 0351 4917713 und per E-Mail unter jraschke@vdw-sachsen.de erreichbar. Auch für Bildung und Veranstaltungen gibt es beim vdw Sachsen eine neue

Ansprechpartnerin: Jana Götzel verstärkt das Team seit März als Referentin für diese beiden Bereiche. Sie wechselte von den Staatlichen Kunstsammlungen Dresden zum Verband, ist also mit dem Veranstaltungsmanagement bereits bestens vertraut. „Auch auf die Seminararbeit in den nächsten Monaten freue ich mich sehr“, so Jana Götzel. Erste Akzente konnte sie in diesem Bereich mit der Umstellung auf Webinare bereits setzen. Jana Götzel ist unter 0351 4917717 bzw. jgoetzel@vdw-sachsen.de erreichbar.



ANZEIGE



Brandschutztechnische Sonderfälle

Wir sind darauf spezialisiert ...

- ... und haben als Ansprechpartner für Planer, Gutachter, Sachverständige, Bauherren, Behörden usw. die Antworten.

Arbeitssicherheit und Datenschutz

- Erstellung von Arbeitsschutzkonzepten • Gefährdungs- und Belastungsbeurteilungen • Unterweisung/Schulung der Mitarbeiter
- Begehung der Arbeitsplätze • Beratung zur Gestaltung von Bildschirmarbeitsplätzen • arbeitsschutzrelevante Dokumentenerstellung
- Grenzwertmessung von Staub, Lärm, Licht • Moderation von Arbeitssicherheitsausschüssen • Beratung zur Auswahl von Arbeitsschutzmitteln/PSA • Durchführung von Feuerlöschübungen • Prüfung von Schultafeln • Datenschutz

MPA Dresden GmbH
Fuchsmühlenweg 6F
09599 Freiberg

Tel. +49(0)3 731.20 393-0
info@mpa-dresden.de
www.mpa-dresden.de

Wir machen
Sicherheit.

Hans und Franz starten wieder durch

An kaum einem Ort kann man gerade besser entspannen als auf dem Balkon. Damit das jedoch für alle Mieter angenehm wird, sollte man einige Verhaltensregeln beachten. Welche das sind, erklären Hans und Franz auf gewohnt charmante Weise in der neuesten Ausgabe der „Mieter-Tutorials“ des vdw Sachsen. Praktische Tipps treffen hier wieder auf eine Geschichte voller Überraschungen – und was mit einem Fauxpas beginnt, könnte in einer ausgiebigen Romanze zwischen Franz und Erna enden ... Übrigens: In Kürze werden Hans, Franz und Erna im Auftrag der Wohnungswirtschaft nicht nur virtuell, sondern auch ganz haptisch in Sachsen unterwegs sein. Als Postkarten, die der Verband den Mitgliedern zur Verfügung stellt, gelangen sie nicht nur in Cafés, Freizeiteinrichtungen und Kundenzentren, sondern über diesen Weg dann auch zu den Mietern, die so auf die witzigen Tutorials mit praktischen Tipps rund ums Wohnen aufmerksam gemacht werden. Dann klappt's auch mit dem Nachbarn ...



ANZEIGE

FUNKY

Funkmessgeräte von Techem: genaues Messen und komfortables Ablesen, 38 Mio. Mal weltweit.



techem

Niemand zu Hause? Macht nichts: Mit Techem Funkmessgeräten sind präzise Verbrauchsdaten verfügbar, ohne dass Wohnungen betreten werden müssen. Das spart Ablesetermine und damit jede Menge Zeit und Aufwand.

Techem Energy Services GmbH · Niederlassung Dresden · Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel. +49 351 83774-0 · www.techem.de

Erneuter Zuwachs: Verband begrüßt weiteres Vollmitglied

Mit der WOTa „Wohnen in Taucha“ konnte der vdw Sachsen einen weiteren Großvermieter als neues Mitglied gewinnen. „Hinter dem Markennamen stehen insgesamt drei kommunale Unternehmen“, erklärt Geschäftsführer Gunnar Simon. „Wir verfügen über rund 1.300 Wohneinheiten, überwiegend Siedlungshäuser aus den 30er Jahren, und sind auch über die Vermietung hinaus ein vielfältig engagierter Akteur in Taucha.“ Zum Bestand gehören beispielsweise auch das 2007 sanierte Freibad „PartheBad“, zwei Ärztehäuser und zwei Kitas, von denen eine in Modulbauweise gerade neu errichtet wird und die zweite derzeit eine Erweiterung erhält. „Als Verwalter kümmern wir uns zudem um die Liegenschaften der Stadt und um Immobilien Dritter, darüber hinaus sind wir unter anderem auch als Bauträger aktiv.“ Von der Mitgliedschaft im Verband verspricht sich Geschäftsführer Gunnar Simon vor allem einen stetigen Informationsvorsprung bei aktuellen Gesetzen und Branchenentwicklungen, einen regen Erfahrungsaustausch und praxisnahe Unterstützung bei anstehenden Herausforderungen. „In der Vermietung sind wir sehr gut aufgestellt, dank des Wachstums im direkt angrenzenden Leipzig haben wir keinen nennenswerten Leerstand“, so der „Wohnen in Taucha“-Chef. „Aber das heißt nicht, dass wir uns zurücklehnen können. Es gilt, den Generationswechsel und die Digitalisierung im Un-



ternehmen zukunftsorientiert zu gestalten. Zudem wird für uns die große Herausforderung sein, trotz hoher Baukosten preisgünstigen Wohnraum im Neubau zu schaffen.“ Hier setzt Gunnar Simon auch auf die politische Schlagkraft des Verbands. „Dass die Förderung im Bereich Sozialwohnungsbau schon bei uns in Taucha, zwei Kilometer von der Stadtgrenze Leipzigs entfernt, nicht mehr greift, ist absurd und konterkariert das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in den Metropolregionen zu schaffen.“ Den vdw Sachsen weiß er auch bei diesem Anliegen an seiner Seite.

ANZEIGE

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

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

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

KALO
einfach persönlicher.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf



WENN EIN HOCHHAUS ZUM TAG-UND-NACHT- KUNSTWERK WIRD

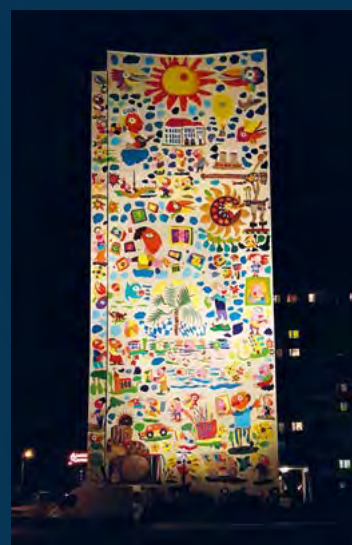
Hoyerswerda hat ein neues Wahrzeichen, das ab sofort nicht nur tagsüber, sondern auch nachts weithin sichtbar ist. Die Hauptrollen in diesem Kunstwerk spielen: ein Künstler, der bei seinen Projekten schon mit Angela Merkel, Bill Clinton und dem Dalai Lama zu tun hatte. Ein Haus, das die Stadtsilhouette von Hoyerswerda seit Jahrzehnten unverwechselbar prägt. Und vier nagelneue LED-Leuchten an einem großen, ebenso neuen Mast.

Wer sagt, dass Hochhausfassaden grau sein müssen? In Hoyerswerda sind sie auch gern mal bunt, lebendig und leuchtend, wie der Lausitz-tower mit seinem beleuchteten Dachgarten und das Konrad-Zuse-Hochhaus mit seiner blinkenden Animation eines Z3-Rechners von Konrad Zuse schon seit längerem zeigen. Nun ist noch ein Highlight hinzugekommen: das Hochhaus Albert-Schweitzer-Straße 25-28.



Bereits seit Dezember ist am Giebel des Hauses ein überdimensionales Kunstwerk des bekannten Leipziger Künstlers Michael Fischer-Art zu sehen. Es lädt mit seinen vielen liebevoll eingearbeiteten Details immer wieder neu zum Entdecken ein und ist ein Unikat, das exklusiv für Hoyerswerda entwickelt wurde. Das Leben in der Region findet sich hier auf vielfältige Weise wieder: Ein Schaufelradbagger trifft auf einen Zuse-Computer, die Krabtmühle und das Lausitzer Seenland fliegen durchs Bild, Kultfigur Gundermann schaut verschmitzt auf das Kraftwerk „Schwarze Pumpe“. Und das sind nur einige der vielen kleinen Details.

Am meisten Spaß macht es, das Kunstwerk bei Nacht zu entdecken. Das geht seit neuestem besonders gut, denn die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda hat jetzt nahe dem Giebel einen Mast mit vier LED-Leuchten aufstellen lassen. Die Beleuchtungszeit wird über eine Astro-Schaltuhr geregelt: Durch energiesparende Einstellungen wird das Licht automatisch bei Sonnenuntergang eingeschaltet und beleuchtet den Giebel bis 1 Uhr morgens. Zwischen 1 und 4 Uhr pausiert die Beleuchtung, aber von 4 Uhr bis zum Hellwerden erstrahlt der Giebel dann wieder und gibt so im Lichterglanz das Leben und die Geschichte dieser Region auf ungewöhnliche Weise wieder. Die Kosten für den Strom werden übrigens mit keinem Cent auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt, sondern als Beitrag zur Stadtgestaltung komplett von der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda getragen.



„Mit diesem weiteren Highlight im Stadtzentrum von Hoyerswerda setzen wir unser Engagement im Umbau und in der Sanierung unseres Wohnungsbestandes inklusive der Außenanlagen fort“, sagt Steffen Markgraf, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda. „Unser Anspruch ist es, Hoyerswerda als Wohnstandort für die Einheimischen und für potentielle Zuzügler interessant zu machen. Dass wir dafür den international bekannten Künstler Michael Fischer-Art gewinnen konnten, freut mich besonders.“ Und das Ergebnis kann sich sehen lassen – jetzt auch nachts.

enviaM-Gruppe bietet Mitgliedern des vdw Sachsen Messen, Ablesen und Abrechnen des Energie- und Wasserverbrauchs aus einer Hand an

Die enviaM-Gruppe und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft pflegen eine enge Partnerschaft. Anliegen des Energiedienstleisters ist es, die Energieversorgung der Branche stetig zu verbessern. Diesen Anspruch hat auch das neue intelligente Ablesesystem, das das Unternehmen selbst entwickelt und auf den Markt gebracht hat. Es bietet Mitgliedern des vdw Sachsen e.V. das Messen, Ablesen und Abrechnen des Strom-, Erdgas-, Wärme- und Wasserverbrauchs für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus einer Hand an. Die Submetering-Lösung spart Zeit und Kosten und erhöht die Zuverlässigkeit.

Das intelligente Ablesesystem der enviaM-Gruppe ist ein Alleskönner. Es erfasst in Verbindung mit einem zertifizierten intelligenten Messsystem zum einen den Strom- und Erdgasverbrauch des Gebäudes für die Strom- und Erdgasabrechnung und zum anderen den Wärme- und Wasserverbrauch der Mietparteien für die Heizkostenabrechnung.

Sichere Übertragung der Verbrauchsdaten per Funk

Alle Verbrauchsdaten werden automatisch verschlüsselt per Funk abgerufen und an eine Datenbank übertragen. Hier werden die Daten gespeichert und sind jederzeit abrufbar, um die Abrechnung zu erstellen. Dank der Verschlüsselung ist die Datensicherheit zuverlässig gewährleistet. Eine Vor-Ort-Ablesung der Verbrauchswerte ist damit nicht mehr erforderlich. Moderne Funkstandards gewährleisten, dass auch in großen Gebäuden mit vielen Mietparteien und hoher Zählerdichte alle Verbrauchsdaten störungsfrei übermittelt werden.

Das intelligente Ablesesystem vereinfacht und verbessert den Mess-, Ablese- und Abrechnungsprozess für die jährliche Strom- und Erdgasabrechnung des Gebäudes und die Heizkostenabrechnung der Mietparteien erheblich. Der zeitaufwändige und kostenintensive manuelle Ableseprozess entfällt. Alle Dienstleistungen werden durch die enviaM-Gruppe aus einer Hand erbracht.

Deutliche Verbesserung der Qualität der Abrechnung

Dank der digitalen Messtechnik erhöht sich die Qualität der Daten und damit der Abrechnungen zudem deutlich. Fehlerhafte Abrechnungen, die einen enormen Klärungsbedarf und Korrekturaufwand nach sich ziehen, gehören der Vergangenheit an. Zudem stehen die Verbrauchswerte nicht nur einmal im Jahr, sondern tagesaktuell zur Verfügung. Dies ist vor allem bei Mieterwechseln hilfreich.



Einbindung von Rauchwarnmeldern möglich

Auf Wunsch können in das intelligente Ablesesystem neben den Zählern auch per Funk auslesbare Rauchwarnmelder im Gebäude und in den Mietparteien eingebunden werden. Eine Vor-Ort-Prüfung der Rauchwarnmelder ist damit nicht mehr notwendig.

Als nächsten Schritt plant der Energiedienstleister zusätzlich eine Mieter-Hotline anzubieten, über die künftig Fragen zur Heizkostenabrechnung beantwortet werden.

Die ersten Wohnungs- und Immobilienunternehmen setzen das intelligente Ablesesystem der enviaM-Gruppe bereits erfolgreich in der Praxis ein und sind mit den Ergebnissen sehr zufrieden. Mitglieder des vdw Sachsen, die sich für die digitale Messtechnik interessieren, finden auf der Internetseite www.enviam.de/submetering weiterführende Informationen.

Der enviaM-Energiemanager Herr Marco Seifert steht für ein persönliches Gespräch gern zur Verfügung. Er ist unter der **Telefonnummer 0371 482-2344** für Sie erreichbar. Wer lieber eine E-Mail schreiben möchte, kann diese an die Adresse immobilienwirtschaft@enviam.de richten.

EIN MEILENSTEIN IST ERREICHT



AUF DIESEN TERMIN HAT DAS WID-TEAM IN DRESDEN LANGE HINGEARBEITET: IM FRÜHJAHR KONNTE DAS UNTERNEHMEN DIE ERSTEN NEU GEBAUTEN SOZIALWOHNUNGEN IN DER LANDESHAUPTSTADT ÜBERGEBEN. DIE EINWEIHUNG LIEF JEDOCH ETWAS ANDERS ALS GEPLANT: SIE FIEL MITTEN IN DIE CORONA-KRISE.

Ortstermin in Dresden-Leuben: Soeben haben Sozialamt und Wohnungsbauförderstelle der Stadt die ersten 22 neu gebauten Sozialwohnungen der WiD Wohnen in Dresden

GmbH & Co. KG offiziell abgenommen. Die Umzugswagen können kommen. „Mit der Fertigstellung ist ein wichtiger Meilenstein erreicht“, sagt Steffen Jäckel, Geschäftsführer der WiD. „Unser Neubauprogramm für mehr bezahlbaren Wohnraum in Dresden trägt erste Früchte.“

.....
Eigentlich wäre das alles ein Grund zum Feiern, aber die Übergabe musste zunächst de facto unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden: Corona ließ grüßen. Über ein mangelndes Interesse konnte sich die WiD dennoch nicht

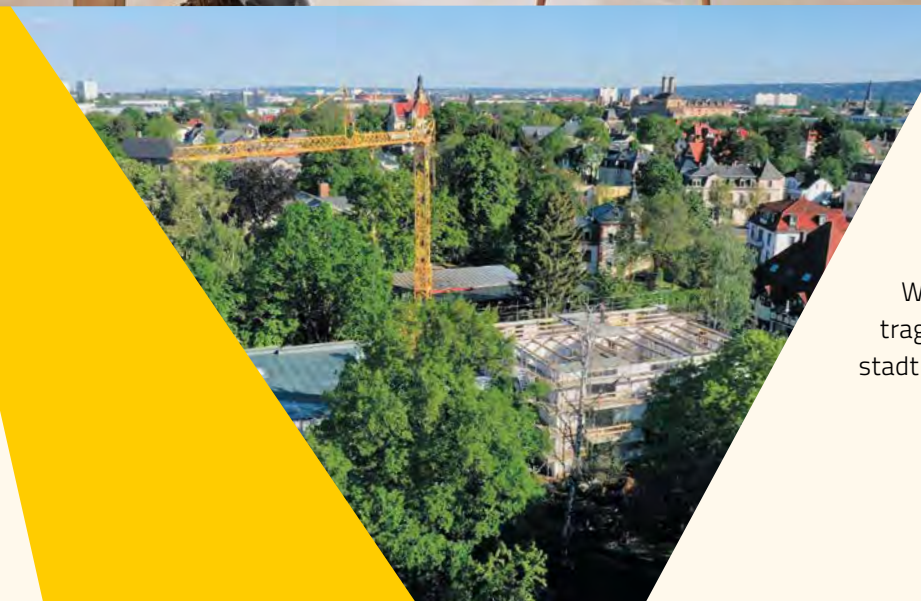
beklagen. „Die Telefone stehen kaum still und auch über das Internet kommen zahlreiche Anfragen“, so WiD-Chef Steffen Jäckel. Die Anmietung der ersten 22 Sozialwohnungen erfolgt, wie es auch für die weiteren Wohnungen geplant ist, über zwei Wege. „11 Wohnungen werden über das allgemeine Belegungsrecht und 11 Wohnungen über das Benennungsrecht vermietet“, erklärt Steffen Jäckel. Die Hälfte kann die WiD also aktiv an berechnigte Interessenten vermieten, die andere Hälfte der Wohnungen bleibt Menschen vorbehalten, die sich nicht

selbst mit Wohnraum versorgen können und darum Unterstützung vom Sozialamt benötigen. „Das kann beispielsweise wegen eines speziellen Wohnbedarfs oder wegen individueller persönlicher Problemlagen der Fall sein“, so Steffen Jäckel. „Die Wohnungsvermittlung des Sozialamts richtet sich nach der Dringlichkeit.“ Ein gültiger Wohnberechtigungsschein wird für die Anmietung in jedem Fall benötigt.



Die im Frühjahr fertiggestellten Wohnungen sind der Auftakt eines groß angelegten Programms, mit dem die WiD bis übernächstes Jahr mehr als 500 neue Sozialwohnungen an 16 Standorten in Dresden schaffen will. Knapp die Hälfte der Objekte befindet sich bereits im Bau, für alle weiteren ist der Baustart noch in diesem Jahr geplant. „Unser Programm ist ambitioniert, aber dank guter Vorbereitung und dank der großen Unterstützung der Stadt und des Landes als Fördermittelgeber liegen wir gut im Plan“, sagt WiD-Chef Steffen Jäckel. Bei den Rahmenbedingungen sieht er allerdings noch Anpassungsbedarf im Detail, damit das Ziel, langfristig signifikant mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bestmöglich erreicht werden kann. „Aus meiner Sicht ist es unabdingbar, die Dauer der Belegungsrechte zu erhöhen. Damit könnten die sächsischen Kommunen auch langfristig ihren Pflichtaufgaben zur Bereitstellung von Wohnraum für am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte nachkommen, was auch die soziale Sicherheit erhöht. Außerdem könnten durch den somit höheren Fördermittelbetrag die stark gestiegenen Baukosten zumindest teilweise kompensiert werden.“

Etwas ausgebremst wurde das Baugeschehen im März und April. „Coronabedingt mussten Bautätigkeiten auf aktiven Baustellen eingestellt werden“, berichtet Steffen Jäckel. „An einem Standort konnte Material nicht geliefert werden, auf einer anderen Baustelle konnten im Zuge der Tiefbauarbeiten keine Kampfmitteluntersuchungen vorgenommen werden, da das Kampfmittelbe-seitigungsteam nicht im Einsatz war.“ Inzwischen kann jedoch wieder weitgehend normal gearbeitet werden.



Die ersten Erfolge des sozialen Wohnungsbaus in Dresden – seit dem Frühjahr sind sie sichtbar. Mit zahlreichen weiteren Fertigstellungen wird die WiD in den nächsten Jahren auch weiter ihren Beitrag leisten, damit das Wohnen in der Landeshauptstadt für alle bezahlbar bleibt.

KOOPERATION MIT VORTEILEN FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Aus einer Idee sollte schnell Realität werden. Wie wäre es, so lautete die Ausgangsfrage vor rund drei Jahren, wenn viele Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen eine standardisierte, bezahlbare und praxisorientierte MIS-Lösung erhalten könnten? „Es dauerte nicht lange“, erinnert sich der Geschäftsführer der DomConsult GmbH in Berlin, Herr Stencel, „und wir hatten ein MIS-Dashboard nach Vorgaben der Mitglieder des Fachausschusses Rechnungswesen und Steuern des vdw Sachsen entwickelt, das aus großen Datenmengen qualifizierte und kompakte Steuerungsinformationen macht.“ Es war die Geburtsstunde des „vdw Sachsen MIS“ für Verbandsmitglieder und einer erfolgreichen Kooperation mit dem vdw Sachsen. Mittlerweile hilft dieses Management-Informationssystem einigen sächsischen Wohnungsunternehmen, komplexe Zusammenhänge übersichtlich darzustellen.

Mit dieser Erfolgsgeschichte war die Basis als Fördermitglied des Verbandes geschaffen. Schließlich ist der Berliner Softwareanbieter in der Wohnungswirtschaft zuhause und bietet mit XEIDOX ein eigenes ERP-System für die Wohnungswirtschaft an. „Wir wollen, dass auch kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen die neuen Technologien nutzen können“, sagt Herr Stencel, „also neben den Standard-Verwaltungsmodulen auch digitalisierte Prozesse, Workflows und mobile Lösungen.“ Bei XEIDOX seien diese Anwendungen ohne Schnittstellen integriert,

und gerade in diesen bewegten Pandemie-Zeiten komme der Digitalisierung ein besonderer Stellenwert zu. Der Geschäftsführer verweist dabei auch auf den „digitalisierten Rechnungs- und Postdurchlauf“, der Mitarbeitern erlaube, aus dem Home-Office die notwendigen Arbeiten zu erledigen. Auch mobile Wohnungsabnahmen und Zählerablesungen spielten künftig eine immer größere Rolle, genauso wie die kontaktlose Kommunikation mit Mietern über das MieterPortal.



Für die DomConsult, sagt Geschäftsführer Stencel, sei die Kooperation mit dem vdw Sachsen ein entscheidender Erfolgsfaktor zur Erstellung praxisorientierter und aktueller wohnungswirtschaftlicher Lösungen. So sind auf Basis der Analyse- und Reportinglösung reporting plus zahlreiche Berichtswesen-Templates entstanden, die von vielen Wohnungsunternehmen als Ergänzung zu den gängigen ERP-Systemen bundesweit eingesetzt werden. „Mit den Auswertungen aus reporting plus“, so der DomConsult-Geschäftsführer, „lassen sich auch die erforderlichen Informationen zum Zensus 2021 leichter generieren. Und genauso unterstützt unsere Anwendung Wohnungsunternehmen, um den Finanzämtern Auswertungen für die Neuberechnung der Grundsteuer zur Verfügung zu stellen.“





DATENMANAGEMENT UND DATENSTANDARDS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

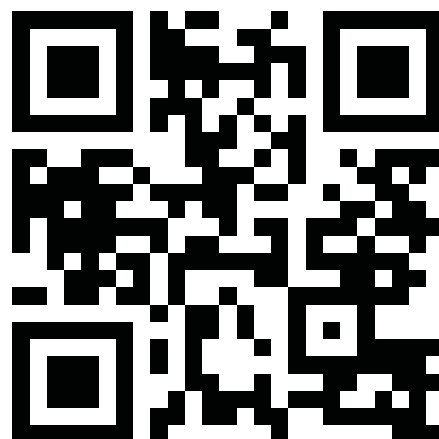
Die Immobilienwirtschaft generiert große Datenmengen, deren Nutzung erhebliche Potenziale mit sich bringen. Angefangen bei der Optimierung von Arbeitsabläufen und Dienstleistungen bis hin zur Entwicklung neuer Erlösmodelle - ein effektives Management vorhandener Daten lohnt sich unbedingt.

E-Book jetzt

kostenlos downloaden

ODER HIER:

<https://lmy.de/PH9I4>



PROGNOSE: IMMER MEHR MENSCHEN WERDEN ALLEIN WOHNEN

Die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland wird in den kommenden Jahren spürbar zunehmen. Zu dieser Einschätzung kommt das Statistische Bundesamt in einer aktuellen Prognose. Im Jahr 2040 werde jeder vierte Mensch in Deutschland allein wohnen, so die Experten. Rund 19,3 Millionen Einpersonenhaushalte wird es den Prognosen zufolge bis dahin geben, ein Plus von sage und schreibe zwei Millionen Haushalten im Vergleich zum Jahr 2018. Bei den Mehrpersonenhaushalten wird die durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt bis 2040 weiter sinken, jedoch schwächt sich der Trend ab. Den Prognosen zufolge werden in 20 Jahren im Schnitt 1,9 Personen in einem Haushalt wohnen, im Jahr 2018 waren es noch 2,0.



INNOVATIV: BAUEN IN REKORDZEIT - 3D-HÄUSER FRISCH AUS DEM DRUCKER

Was vor einigen Jahren noch wie ein fantasievolles Luftschloss klang, könnte schon bald tatsächlich im Wohnungsbau Einzug halten: Bungalows, Wohnhäuser oder gar ganze Siedlungen aus dem 3D-Drucker. Längst handelt es sich bei dieser Entwicklung nicht mehr nur um amerikanische Prototypen, die kleine futuristische 33-Quadratmeter-Unterkünfte herstellen. Das New Yorker Unternehmen SQ4D hat nach eigenen Angaben mit 175 Quadratmetern das zeitweise „größte zugelassene 3D-Haus der Welt“ – nun ja – gedruckt. Nicht nur die verwendete patentierte ARDS-Technologie wird von vielen als Meilenstein in der Bauindustrie gesehen. Viele europäische Unternehmen setzen in diesem Zusammenhang schon auf nachhaltigen Häuserbau, recycelte Baumaterialien oder den schnellen Bau nach Naturkatastrophen. Die Vorteile sind vielfältig: Nicht nur, dass ein ganzes Haus in der Rekordzeit von acht Tagen aufgebaut werden kann, es ist durch die Einsparung von manueller Arbeitsleistung im Vergleich zum herkömmlichen Hausbau auch ein regelrechtes Schnäppchen.



WOHNTRENDS: KONZENTRATION AUF DAS WESENTLICHE MIT „JAPANDI“

Schlicht, elegant und dennoch mit angenehmer Wohlfühlatmosphäre – so sieht er aus, der Wohntrend 2020 „Japandi“. Neben Landhaus, Industrial und Vintage kombiniert man hier vor allem den coolen Style des Nordens mit reduzierten, ästhetischen Elementen aus dem fernen Osten. Und eines ist sicher: Hier ist weniger definitiv mehr. Denn auffällige Formen, ausladende Möbel und bunt gemischte Wohnaccessoires gehören nicht zum Konzept von „Japandi“. Stattdessen setzt man auf schlichte, einfach gehaltene Wohnelemente, Naturmaterialien aus Skandinavien und Japan und vereinzelte klar definierte Akzente. Dabei lässt die Kombination von hellem nordischem Interieur und filigranen dunklen Highlights aus Fernost ein schlichtes und zugleich langlebiges Wohndesign erkennen. Für alle, die auf unnötige Käufe verzichten wollen, ist „Japandi“ genau der richtige Style.



MIETPREISBREMSE: HAFTET DAS LAND, WENN SIE SICH ALS UNWIRKSAM HERAUSSTELLT?

Mit einer spitzfindigen Klage haben Mieter in Frankfurt am Main versucht, das Land Hessen für eine nicht wirksam erlassene Mietpreisbremse zur Verantwortung zu ziehen. Die Kläger wollten vom Land einen Ersatz für zu viel gezahlte Miete erstreiten. Hessen müsse dafür geradestehen, dass es eine unwirksame Verordnung erlassen habe, so die Argumentation. In der Tat hatte der BGH im Sommer 2019 die hessische Verordnung für ungültig erklärt. Die Mieter scheiterten aber trotzdem vor Gericht. Nach Ansicht des OLG Frankfurt haftet das Land beim Erlass von Rechtsvorschriften nur gegenüber der Allgemeinheit, nicht aber gegenüber Einzelpersonen. Auch mit der Argumentation, man habe im Vertrauen auf die Mietpreisbremse eine zu teuer angebotene Wohnung angemietet, um später einen Teil der Miete zurückzufordern, kamen die Mieter nicht durch. Es habe schon so frühzeitig Zweifel an der Wirksamkeit gegeben, dass ein solches Vertrauen nicht gerechtfertigt gewesen sei, so das Gericht. Möglicherweise landet der Fall nun beim BGH.



AEG Haustechnik zeigt Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft

Neue Broschüre zur dezentralen Warmwasser- und Wärmeversorgung in Wohngebäuden

AEG

Dass die dezentrale Warmwasser- und Wärmeversorgung in mehrgeschossigen Wohngebäuden Vorteile hat, ist hinlänglich bekannt. Doch welches System zur dezentralen Warmwasserbereitung und/oder Wärmeverteilung eignet sich am besten? Durch welche Eigenschaften und Funktionen punkten jeweilige Lösungen und worauf kommt es bei der Entscheidung der Ausstattungsvariante an? In einer ganz neuen Broschüre für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft präsentiert AEG Haustechnik Referenzen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die dort angewandten spezifischen Warmwasser- und Wärme-Lösungen sind anschaulich erläutert und erfüllen allesamt wesentliche Nachhaltigkeit-Ziele: Sie schützen die Gesundheit der Mieter, schonen die Umwelt, erfüllen höchste Qualitätsstandards und sparen langfristig Kosten ein.

In der von AEG Haustechnik ab sofort erhältlichen Referenzbroschüre „Praxisbeispiele in der Wohnungswirtschaft: Warmwasser- und Wärmelösungen – dezentral & sicher“ finden Wohnungsunternehmen, Kommunen, Architekten, Fachplaner, Baugesellschaften und das ausführende Fachhandwerk umfassende Informationen über neu errichtete und modernisierte Mietwohnobjekte, die in den vergangenen drei Jahren mit dezentralen AEG Haustechnik-Systemen für die hygienische Warmwasserversorgung, effiziente Raumwärmenutzung und intelligente Frostfreihaltung ausgerüstet worden sind.

Auf 22 Seiten werden acht Mietwohnobjekte ausführlich in Bildberichten vorgestellt, bei denen elektronische Durchlauferhitzer, Klein-Durchlauferhitzer, Trinkwasserstationen, Wohnungsstationen, elektrische Badheizgeräte oder Freiflächenheizungen mit selbstlernender Regelungstechnik zum Einsatz gekommen sind. Die eingesetzten Produkte von AEG Haustechnik sorgen dafür, dass Warmwasser stets in einwandfreier Qualität fließt oder Wärmeenergie bedarfsgerecht und effizient bereitgestellt wird, wodurch ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen gewährleistet ist. Ein Schwerpunkt ist die Trinkwasserhygiene, da in Wohngebäuden Vermieter in der Verantwortung stehen, dass Trinkwarmwasser in den Leitungen nicht stagniert und die Sanitärinstallation aus trinkwassergeeigneten Produkten besteht.

AEG Haustechnik bietet ihren Partnern in der Wohnungswirtschaft einen außergewöhnlichen Rundum-Service und widmet diesem Thema eine Doppelseite am Ende der Broschüre. Interessenten können direkt Kontakt aufnehmen zur technischen Abteilung, um sich beraten zu lassen. Deutschlandweite Unterstützung bietet AEG Haustechnik außerdem bei der Planung, Montage und Inbetriebnahme vor Ort. Interessenten erhalten die neue Broschüre kostenlos bei Anforderung per Email an marketing@eht-haustechnik.de oder über das Internet unter www.aeg-haustechnik.de in der Rubrik „Service“.

Durchblick auf 22 Seiten: Die neue Referenz-Broschüre „Praxisbeispiele in der Wohnungswirtschaft: Warmwasser- und Wärmelösungen – dezentral & sicher“ von AEG Haustechnik inspiriert Investoren, Architekten und Planer und liefert nützliche Informationen rund um die dezentrale Warmwasser- und Wärmeversorgung im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die aktuelle AEG Broschüre mit Praxisbeispielen aus der Wohnungswirtschaft kann kostenlos per Email an marketing@eht-haustechnik.de angefordert werden.

Fotos: AEG Haustechnik



Bei Bedarf kontaktieren Sie bitte folgende Ansprechpartner:

Seifert PR GmbH (GPRA)
Manja Zander
Tel.: +49 711 / 7 79 18 - 18
Fax: +49 711 / 7 79 18 - 77
manja.zander@seifert-pr.de

AEG - Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
René Bender
Tel.: +49 911/96 56 495
Fax: +49 911/96 56 55 495
rene.bender@eht-haustechnik.de

1

VERBANDSTAG: ONLINE ODER OFFLINE? BEIDES.

Aufgrund der Corona-Entwicklungen war lange nicht klar, ob der Verbandstag in diesem Jahr in gewohnter Form möglich sein würde. Das Team des vdw Sachsen hat schließlich eine innovative Lösung entwickelt, die alle Eventualitäten berücksichtigt: Der Verbandstag wird am 15. Juli 2020 als Hybridveranstaltung stattfinden, bei der die Mitglieder selbst entscheiden können, ob sie vor Ort anwesend sein wollen oder sich bequem online dazuschalten möchten. **Mehr Infos:** www.vdw-sachsen.de/verbandstag.



WEBINARE: PERFEKTE ERGÄNZUNG DES SEMINARPROGRAMMS

Auch beim Seminarangebot hat der vdw Sachsen sehr schnell auf die neue Situation reagiert: Damit wichtige Veranstaltungen nicht ausfallen müssen, wurden sie kurzerhand als innovative Webinare angeboten. Und weil sich das gut bewährt hat, wird es auch künftig ausgewählte Seminare geben, die man bequem von überall online nutzen kann.

2

3

PODCAST: „WOHNUNGSWIRTSCHAFT LIVE“

Besondere Situationen erfordern besondere Maßnahmen: Mit einem neuen Videopodcast hat der vdw Sachsen eine weitere Möglichkeit geschaffen, seine Mitglieder aktuell über wichtige News und wohnungswirtschaftliche Entwicklungen zu informieren. Alle Mitglieder können zu den Terminen, die auf der Website angekündigt werden, jeweils online dabei sein und live auch Fragen stellen. Mitschnitte sind danach auch zum „Nachschauen“ verfügbar.



SIC21: AUFGESCHOBEN IST NICHT AUFGEHOBEN

Die „Software & Immobilien Conference“ (SIC) kann pandemiebedingt in diesem Jahr nicht wie geplant stattfinden. Doch das bedeutet nicht, dass der Verband nicht etwa bereits an einer neuen Auflage arbeitet. Den neuen Termin können alle, die sich für neueste technische Entwicklungen rund um die Wohnungswirtschaft interessieren, bereits vormerken: Am 4. Mai 2021 wird die SIC in der Händel-Halle in Halle (Saale) stattfinden.

4



NUR TOTE FISCHE SCHWIMMEN MIT DEM STROM.

IN ZEITEN, IN DENEN ALLES
IM FLUSS IST, KOMMT ES DARAUFG
AN, STRÖMUNGEN VON LÖSUNGS-
WEGEN ZU UNTERSCHIEDEN.

WAS KÖNNEN WIR FÜR SIE TUN?

DR. WINKLER

Beratung für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

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